



aktiv.

Odenseveien 23, 7020 TRONDHEIM

**Sjarmerende 3-roms med  
gjennomtenkt planløsning |  
Rehabiliterert borettslag | Tre boder |  
Ingen dok.avgift | Parkering\***



Eiendomsmeglerfullmektig

## Christian Drøyvold

**Mobil** 954 72 624

**E-post** christian.droyvold@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 590 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 798 716,-  
**Omkostn.:** Kr 9 563,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 398 279,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 774,- pr.mnd.  
**Selger:** Rebecca Sjøbakk Glørstad

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1961  
**BRA-i/BRA Total** 63/69 kvm  
**Tomtstr.:** 42651.8 m²  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 424, bnr. 6  
**Andelsnr.:** 247  
**Oppdragsnr.:** 1710250311

# Velkommen til Odenseveien 23!

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere Odenseveien 23 - en velholdt og pen 3-roms andelsleilighet i høy 1. etasje. Beliggenheten er attraktiv, med nærhet til busstopp, matbutikk, skoler og idrettsanlegg, samt kort vei til barnehager og populære turområder. Videre kan eiendommen skilte med grønne, velstelte fellesområder, en overbygd balkong på ca. 8 kvm og flott planløsning.

Verdt å merke seg:

Ingen dokumentavgift

To romslige soverom

Rehabiliteret borettslag

Mulighet for leie av parkeringsplass gjennom borettslaget

Tre boder

Koselig stue med peisovn

Solrik og skjermet balkong på 8 kvm.

Flotte uteområder

Umiddelbar nærhet til Bymarka, Theisendammen og Byåsen butikkssenter

Velkommen til hyggelig visning!



# Innhold

|                                                             |     |
|-------------------------------------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....                                     | 2   |
| Om eiendommen .....                                         | 4   |
| Nabolagsprofil .....                                        | 31  |
| Egenerklæring .....                                         | 34  |
| Energiattest .....                                          | 55  |
| Husordensregler .....                                       | 56  |
| Vedtekter .....                                             | 58  |
| Regnskap .....                                              | 64  |
| Byggetegninger .....                                        | 77  |
| Midlertidig brukstillatelse .....                           | 82  |
| Ferdigattest endring av fasade og utskifting av dører ..... | 84  |
| Ferdigattest rehabilitering våtrom .....                    | 87  |
| Situasjonskart .....                                        | 90  |
| Reguleringsplaner .....                                     | 92  |
| Reguleringskart .....                                       | 94  |
| Kommuneplankart .....                                       | 97  |
| Reguleringsplan .....                                       | 99  |
| Budskjema .....                                             | 106 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 63 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 69 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod i underetasjen.

1. etasje

BRA-i: 63 m<sup>2</sup> Entre/ gang, bad, wc, 2 soverom, stue, kjøkken

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m<sup>2</sup> Balkong.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takstmann Rune Normannseth har opplyst om følgende arealoppmålingen:

Boder i sokkel blir påvist og målt/ avrundet til hhv ca. 2 og 4 m<sup>2</sup> og medtatt som

BRA-E. Bod på loft er ikke målbart, men måles til rundt 9 m<sup>2</sup> gulvareal.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

42651.8 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet på Sverresborg

Leiligheten har en svært attraktiv plassering på Byåsen, i et rolig og etablert område på Sverresborg. Her bor du i toppetasjen med østvendt balkong og nydelig morgen- og formiddagssol.



Nærhet til alt du trenger

Coop Prix Sverresborg ligger kun ca. 3 minutters gange fra leiligheten. I tillegg finner du Sverresborg Senter med Meny, Vinmonopol og Apotek 1 like i nærheten. Byåsen butikkssenter ligger også innen få minutters gange og byr på flere butikker, frisør, bakeri og dagligvare.

Gode kollektivforbindelser

Området har et godt kollektivtilbud med bussruter som tar deg til sentrum på rundt 12 minutter.

Kort vei til natur og fritid

Bymarka ligger like ved og byr på flotte turmuligheter året rundt – med merkede stier, skiløyper og koselige serveringshytter. Badeplassene ved Theisendammen og Kyvannet ligger også i nærheten. For den kulturelle opplevelsen ligger Sverresborg Folkemuseum bare en kort spasertur unna.

Bredt idretts- og treningstilbud

Hammersborg idrettsplass, Havstad idrettspark samt treningssentre som 3T og Easyfit ligger alle innen gangavstand.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for mer informasjon om området.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann Rune Normannseth har opplyst om følgende byggemåte:  
Lavblokk oppført i 3. etasjer over sokkel, samt loft. Bygget er oppført i en betongkonstruksjon, utvendig kledd med fasadeplater. Etasjeskille av betong. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Vinduer med 3-lags glass.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utført kontroll og utbedringer av el-anlegg etter forespørsel.

Arbeid utført av: Fjeldseth

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske

lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: se beskrivelse over.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utført totalrenovering av utvendig fasade 2023/2024.

Arbeid utført av: Trebetong entreprenør as

### **Innhold**

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

Toalett: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med wc og mekanisk avtrekk.

Bad: Flis på gulv, flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, servantskap, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

Stue: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt panel i himling. Panelovn og vedovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekovn og platetopp.

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Avløpsrør:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med

bakgrunn i dette å være ivaretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak:

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

Vannledninger:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er felles for bygget og ikke kontrollert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak:

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

Elektrisk:

Eier opplyser at det elektriske anlegget ble gjennomgått av Fjeldseth i 2023.

Samsvarserklæringer viser at forebyggende tiltak, samt utskiftninger ble utført den 26.06.2023. Det mangler likevel dokumentasjon på deler av anlegget og det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak:

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Våtrom, Bad:

Oppsummering av overflater:

Gulvet har fall til dusjsonen, men kontroll under kabinettet er ikke utført grunnet manglende adkomst. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) og det blir stedvis registrert riss i fuger.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering membran, tettsjikt og sluk:

Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden.

Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Det er benyttet uegnede

materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å sikre bedre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade. Det er også viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering sanitærutstyr:

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. Det anmerkes likevel en mindre riss i servanten som kan kreve tiltak etterhvert.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Taklampe i stuen medfølger ikke handelen.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

VEDLIKEHOLD

Omfattende vedlikeholdsprosjekt ferdig høsten 2024.

Tiltak omfatter bla.:

- Ny drenering med tilleggisolering.
- Ny fasadekledning med tilleggisolering.
- Nye balkonger.
- Nye vinduer og balkongdører.
- Nye inngangsdører, ståldører og leilighetsdører.
- Nytt låssystem.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kollektiv avtale med Telenor

### **Parkering**

Sverresborg Borettslag AL har 57 garasjer og 152 parkeringsplasser.

Det betales et innskudd for garasjer. Ved tildeling av garasje betales også et tildelingsgebyr til TOBB.



**Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring Nuf

**Polisenummer**

SP588554

**Diverse****AREAL**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheden), BRA-e (arealet utenfor boenheden(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheden), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheden). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheden.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

**D-NUMMER**

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

**SALGSSUM**

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

**SAMARBEIDSPARTNERE**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk og ved.

### Energikarakter

E

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 590 000

### Formuesverdi primær

Kr 862 485

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 449 938

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av

finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad driftsdel: kr 3 775
- Felleskostnad renter: kr 1 981,-
- Felleskostnad avdrag: kr 453
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 565

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Elektroniske fellesavtaler
- Felles bygningsforsikring
- Vaktmestertjenester
- Løpende vedlikehold
- Kommunale avgifter

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 774

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 798 716

### **Andel fellesgjeld år**

2025

### **Fellesgjeld pr. dato**

29.10.2025

## Borettslaget

### **Borettslagsnavn**

Sverresborg Borettslag

### **Organisasjonsnummer**

948658909

### **Andelsnummer**

247

### **Om borettslaget**

Sverresborg Borettslag er et samvirkeforetak 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.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

146254446, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 29.10.2025: 4.47% pa.

Antall terminer til innfrielse: 28

Saldo per 29.10.2025: 8 273 320

Andel av saldo: 29 596

Første termin/første avdrag: 01.07.2025 ( siste termin 01.07.2039 )

Flytende rente

0517302073, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 29.10.2025: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 32

Saldo per 29.10.2025: 22 587 896

Andel av saldo: 80 802

Første termin/første avdrag: 30.12.2021 ( siste termin 30.06.2041 )

Flytende rente

14639878111, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 29.10.2025: 4.47% pa

Antall terminer til innfrielse: 59

Saldo per 29.10.2025: 186 530 000

Andel av saldo: 667 263

Første termin: 01.08.2025Neste avdrag: 01.08.2026 ( siste termin 01.02.2055 )

Flytende rente

90517407363, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 29.10.2025: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 32

Saldo per 29.10.2025: 5 886 092

Andel av saldo: 21 056

Første termin/første avdrag: 30.06.2025 ( siste termin 30.06.2041 )

Flytende rente

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet

avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klara Finans AS. Vilkår for oppsigelse er 6mnd.

### **Forkjøpsrett**

Dersom andel skifter eier har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

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

Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

### **Regnskap/budsjett**

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr - 69 983 412
- Egenkapital: Kr - 175 178 752
- Disponible midler: Kr -4 239 207
- Årets endring i disponible midler: Kr - 2 291 077

Boligselskapet har negativ egenkapital, dette skyldes et større vedlikeholdsprosjekt med oppstart i 2024. Prosjektet er lånefinansiert og borettslaget har god likviditet. Det er budsjettet med positivt resultat etter endt prosjekt, samt at nedbetaling av lån vil bidra til positiv egenkapital.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen

blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Eiere som har hund, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres. I borettslagets område gjelder båndtvang for hund hele året. Eierne må forplikte seg til å lufte hunden/katten på egnet sted. Ekskrementer fra dyret plikter eieren selv å fjerne omgående. Pass og lufting av hund må ikke overlates til barn eller andre som ikke er fortrolig med hunden.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Tobb

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 424, bruksnummer 6 i Trondheim kommune. Andelsnr. 247 i Sverresborg

Borettslag med orgnr. 948658909

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

#### **HEFTELSE**

5001/424/6:

29.05.1959 - Dokumentnr: 302538 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

#### **RETTIGHETER**

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for datert 02.11.1961.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig



brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger ferdigattest for endring av utvendig fasade og utskiftning av innvendige dører datert 19.02.2025.

Det foreligger en lgangsettingstillatelse for nybygg traktor- og redskapsgarasje datert den 27.10.2005.

Det foreligger en søknad om rehabilitering for fasadeendring og balkongskifte datert den 12.04.1988

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av tiltaket kan derfor ikke dokumenteres.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**  
02.11.1961.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

#### **Regulerings- og arealplaner**

##### KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025. Boligen ligger i et område med arealformål sentrumsformål og ligger i byggesone 2. Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

##### REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan Sverresborg gård. med planID r0455, datert 27.02.1956.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Deler av eiendommen er underlagt følgende planer:

- Gamle Oslovei, Breidablikkveien, Svalbergstien, Sverresdalsvegen og skiløype over Valset med planID, datert 04.11.1955
- Blyberget og bygrensen vest for Sverresborg alle´ og Gamle Oslovei med planID r0547, datert 04.12.1956
- Lagmann Lundboes v., Fjellseterv., Gamle Oslo v., Gamle Oslo veg 8, Trygve Thesens veg 2-14 og Odensevegen 29-33 med planID r0547k, datert 10.09.1976

##### REGULERING UNDER ARBEID

Det er igangsatt følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

- PlanID r20220041 med plannavn Sverresborg allé og deler av Gamle Oslovei, Fjellseterveien og Breidablikkveien. Planforslaget har som formål å sikre et sammenhengende hovednett for sykkel som gir god framkommelighet for syklist og gående, og som oppleves trygt og trafikksikkert for alle.
- PlanID r20240006 med plannavn Gamle Oslovei 28A.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planleggingsarbeid.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant 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 forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil

bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 590 000 (Prisantydning)

---

798 716 (Andel av fellesgjeld)

---

3 388 716 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 398 279 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 406 179 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 408 979 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 563

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500 ,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 2 990, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Marius Kvalvik  
Daglig leder | Eiendomsmegler  
marius.kvalvik@aktiv.no  
Tlf: 463 00 046

**Ansvarlig megler bistås av**

Christian Drøyvold  
Eiendomsmeglerfullmektig  
christian.droyvold@aktiv.no  
Tlf: 954 72 624

**Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179  
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

**Salgsoppgavedato**

14.11.2025





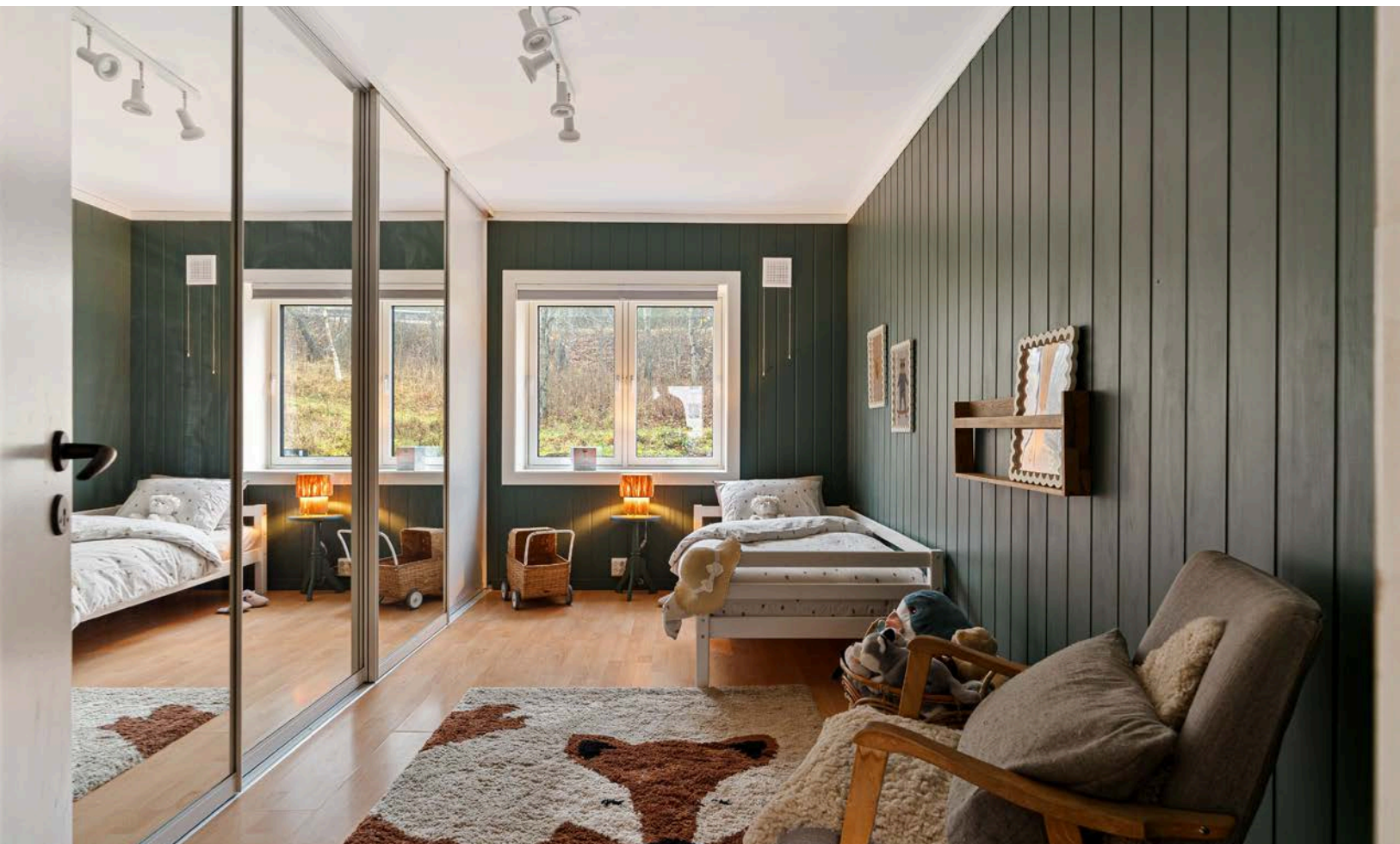




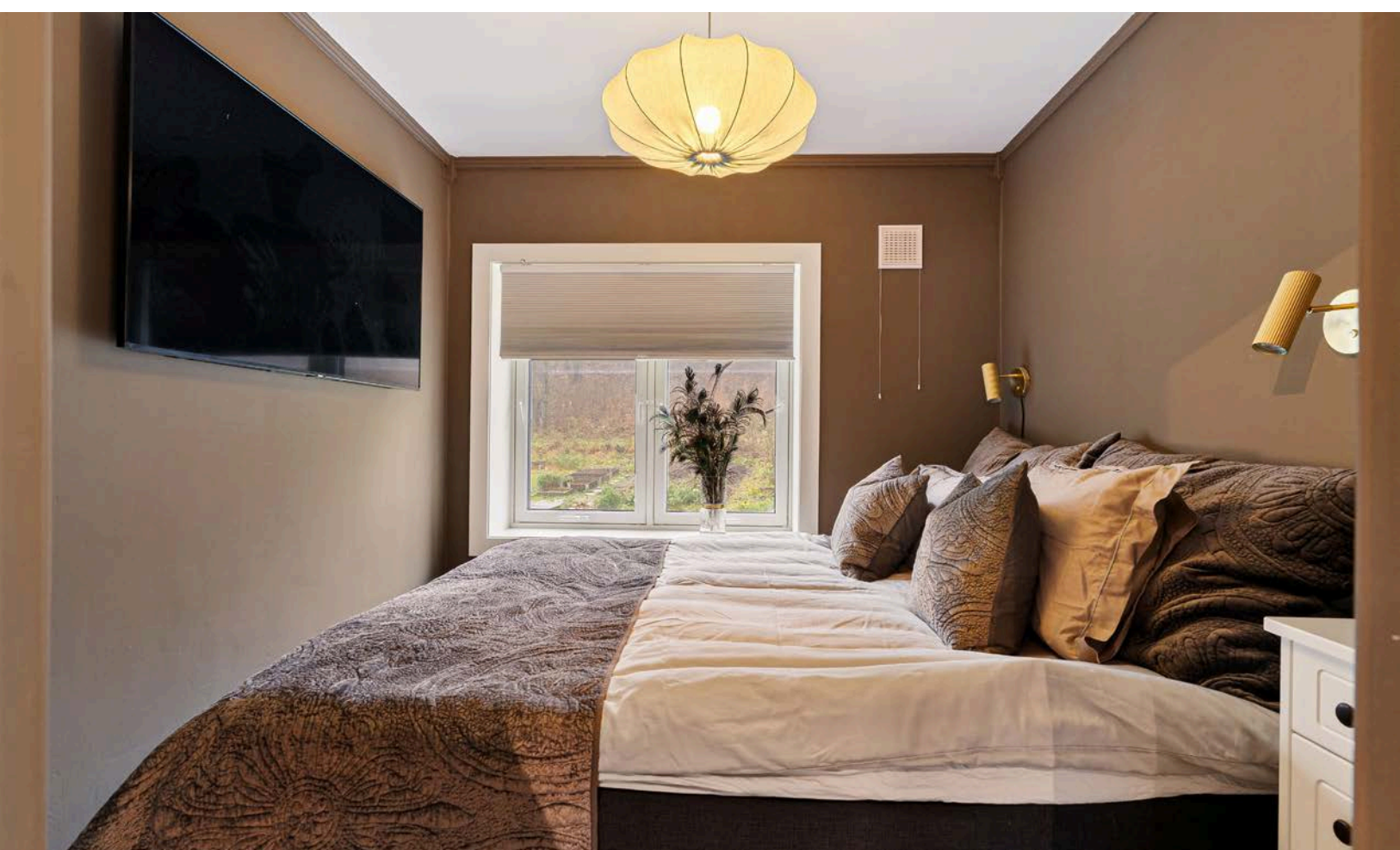




















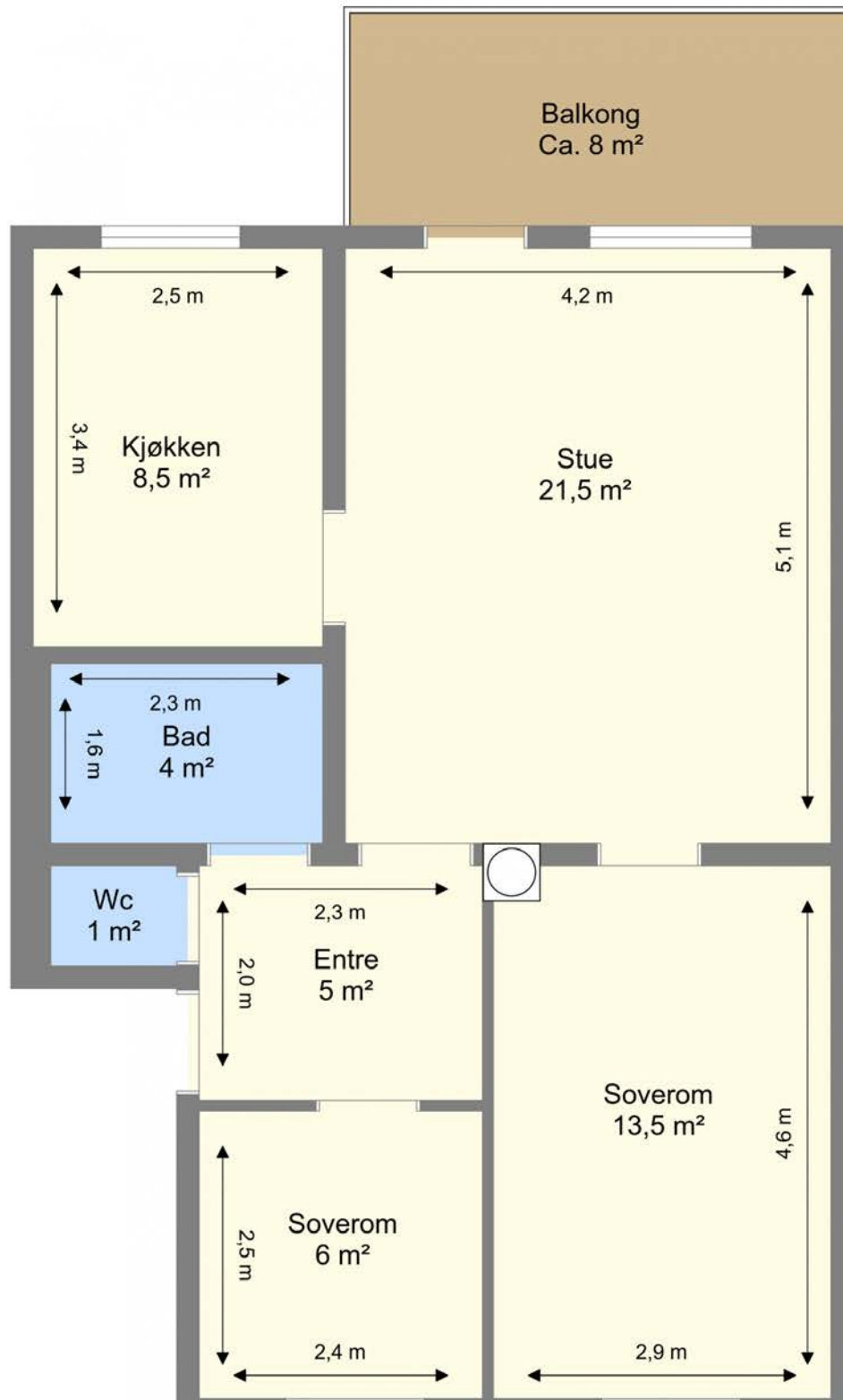






# Odenseveien 23, Anr 247

## 1. Etasje



# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Odenseveien 23 - Nabolaget Torshaug/Nyborg nordvest - vurdert av 48 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Norrkøpingveien<br>Linje 11, 13, 50, 108   | 3 min<br>0.3 km  |
| Breidablikk<br>Linje 9                     | 19 min<br>1.7 km |
| Marienborg stasjon<br>Linje R60, R70       | 7 min<br>3.8 km  |
| Trondheim S<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 9 min<br>4.6 km  |
| Trondheim Værnes                           | 36 min           |

## Skoler

|                                                                     |                  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| Nyborg skole (1-7 kl.)<br>257 elever, 16 klasser                    | 10 min<br>0.8 km |
| Åsveien skole og ressurscenter (1-10 kl.)<br>534 elever, 36 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Dalgård skole (1-10 kl.)<br>571 elever, 32 klasser                  | 6 min<br>2.9 km  |
| Byåsen skole (1-7 kl.)<br>617 elever, 33 klasser                    | 7 min<br>2.8 km  |
| Sverresborg skole (8-10 kl.)<br>570 elever, 34 klasser              | 12 min<br>1 km   |
| Skansen Videregående Steinerskole                                   | 8 min            |
| Byåsen videregående skole<br>1000 elever                            | 7 min<br>3.6 km  |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

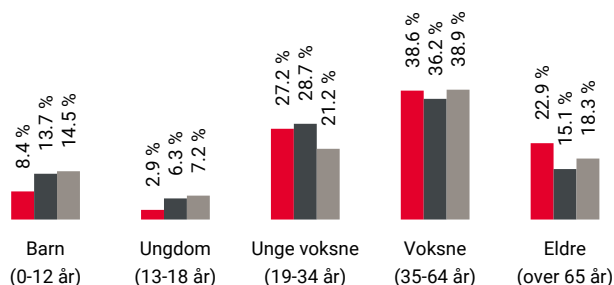
Veldig bra 87/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



| Område                   | Personer  | Husholdninger |
|--------------------------|-----------|---------------|
| Torshaug/Nyborg nordvest | 834       | 565           |
| Trondheim                | 192 462   | 103 688       |
| Norge                    | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| Valset barnehage (1-5 år)<br>62 barn         | 5 min<br>0.4 km  |
| Nyborg barnehage (1-5 år)<br>67 barn         | 10 min<br>0.8 km |
| Ferista friluftsbarnhage (1-5 år)<br>74 barn | 11 min<br>0.9 km |

## Dagligvare

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Coop Prix Sverresborg                      | 3 min           |
| Bunnpris & Gourmet Nyborg<br>Post i butikk | 5 min<br>0.4 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

## Sport

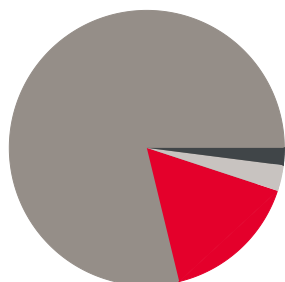
⚽ Lagmann Lindboesvei - ballplass 1 min 🚶  
Fotball 0.1 km

⚽ Nyborg skole 9 min 🚶  
Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand... 0.8 km

🏊 EasyFit Ilsvika 8 min 🚗

🏊 3T-Ilsvika 8 min 🚗

## Boligmasse



■ 16% enebolig  
■ 2% rekkehus  
■ 78% blokk  
■ 3% annet

«Rolig, stille og nært marka, og samtidig nært byen og dens tilbud.»

Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester



Byåsen Butikksenter

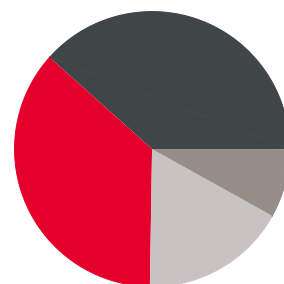
5 min 🚶



Apotek 1 Sverresborg

5 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 36% i barnehagealder  
■ 38% 6-12 år  
■ 8% 13-15 år  
■ 17% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



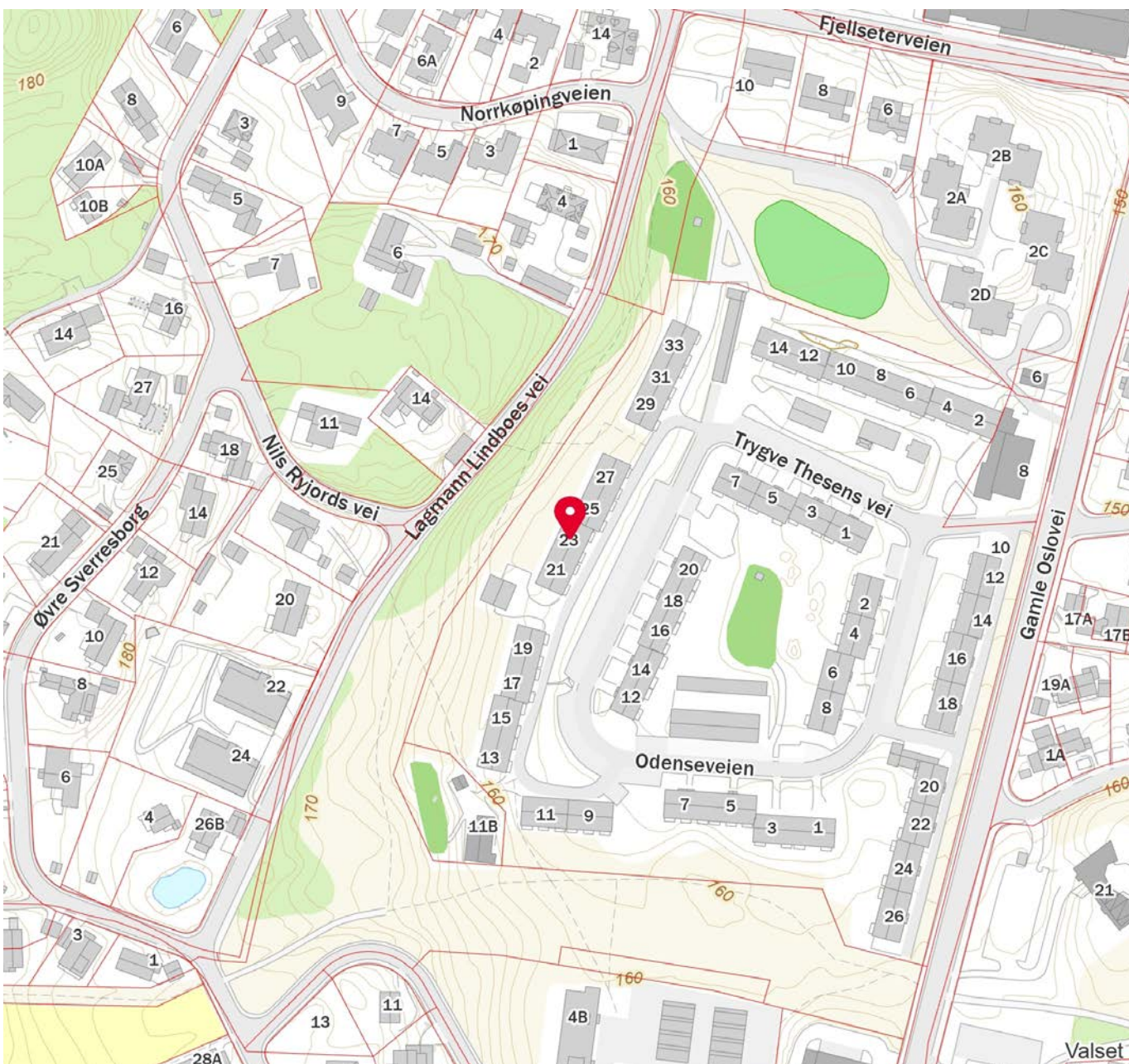
0%

65%

■ Torshaug/Nyborg nordvest  
■ Trondheim  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 21% | 33%   |
| Ikke gift     | 60% | 54%   |
| Separert      | 14% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                    |  |
|--------------------|--|
| Meglerfirma        |  |
| Aktiv EM Trondheim |  |
| Oppdragsnr.        |  |
| 1710250311         |  |

|                          |
|--------------------------|
| Selger 1 navn            |
| Rebecca Sjøbakk Glørstad |

|                |  |
|----------------|--|
| Gateadresse    |  |
| Odenseveien 23 |  |

|           |        |
|-----------|--------|
| Poststed  | Postnr |
| TRONDHEIM | 7020   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250311

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utført kontroll og utbedringer av el-anlegg etter forespørsel.

Arbeid utført av

Fjeldseth

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

se beskrivelse over.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utført totalrenovering av utvendig fasade 2023/2024.

Arbeid utført av

Trebetong entreprenør as

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja



- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250311

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250311

| NAME OF SIGNER              | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Rebecca sjøbakk<br>Glørstad | 75cfa62f34c7d5242760d<br>b1c7b090d5e6e1aa7d2 | 29.10.2025<br>22:43:43 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1710250311

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Odenseveien 23 7020 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

|                      |                                  |
|----------------------|----------------------------------|
| Boligtype:           | Leilighet i boligblokk           |
| Byggeår:             | 1961                             |
| Leilighet BRA:       | 63 m <sup>2</sup>                |
| Leilighet BRA-i:     | 63 m <sup>2</sup>                |
| Sum alle bygg BRA:   | 69 m <sup>2</sup>                |
| Sum alle bygg BRA-i: | 63 m <sup>2</sup>                |
| Rapportdato:         | 3.11.2025 (Gyldig til 3.11.2026) |



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

9

TG-2

6

TG-3

0

TG-IU

1



# 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.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37359>

### 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.

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

#### Bygningsdeler med TG2

- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Våtrom: Bad:
  - Membran, tettesjikt og sluk
  - Overflater
  - Sanitærutstyr

#### Bygningsdeler med TG-IU

- Våtrom: Bad:
  - Fukt

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**30.10.2025**

Rapportdato  
**3.11.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Rebecca Sjøbakk Glørstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Rune Normannseth** Telefon: **47380371**  
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **rune@tft.no**  
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

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

### Informasjon om boligen

Adresse: **Odenseveien 23, 7020 Trondheim**

|             |                               |           |            |               |          |          |  |
|-------------|-------------------------------|-----------|------------|---------------|----------|----------|--|
| Kommunenr:  | <b>5001</b>                   | Gårdsnr:  | <b>424</b> | Bruksnr:      | <b>6</b> | Festenr: |  |
| Seksjonsnr: |                               | Andelsnr: |            | Leilighetsnr: |          |          |  |
| Byggeår:    | <b>1961</b>                   |           |            |               |          |          |  |
| Boligtype:  | <b>Leilighet i boligblokk</b> |           |            |               |          |          |  |

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Lavblokk oppført i 3. etasjer over sokkel, samt loft. Bygget er oppført i en betongkonstruksjon, utvendig kledd med fasadeplater. Etasjeskille av betong. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Vinduer med 3-lags glass.

## 5. Arealinformasjon



Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

|                     |       |                                                                                                                                                                                |
|---------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal  | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                                                                                  |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong  | BRA-b | Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.                                          |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg                        | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Leilighet                   | 63        | 63                         | 0                           | 0                          | 8                               |
| Boder i underetasjen        | 6         | 0                          | 6                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>69</b> | <b>63</b>                  | <b>6</b>                    | <b>0</b>                   | <b>8</b>                        |

## Bygning: Leilighet

### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. Etasje                   | 63        | 63                         | 0                           | 0                          | 8                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>63</b> | <b>63</b>                  | <b>0</b>                    | <b>0</b>                   | <b>8</b>                        |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                               | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|-------------------------------------------------|-------------------|
| 1. Etasje                   | 63        | 63        | 0        | Entre/ gang, bad, wc, 2 soverom, stue, kjøkken. |                   |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>63</b> | <b>63</b> | <b>0</b> |                                                 |                   |

## Bygning: Boder i underetasjen

#### Hovedareal

| Etasje                      | BRA      | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Underetasje                 | 6        | 0                          | 6                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>6</b> | <b>0</b>                   | <b>6</b>                    | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |

#### Kommentar til arealberegning

Boder i underetasjen blir påvist og målt/ avrundet til hhv ca. 2 og 4 m<sup>2</sup> og medtatt som BRA-E. Bod på loft er ikke målbart, men måles til rundt 9 m<sup>2</sup> gulvareal.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

| Type                                                                                                                    | Balkong     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Balkong med utgang fra stue.                                                                                            |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                  | Ja          |
| Balkong opplyses oppgradert i 2023/ 24.                                                                                 |             |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                    | Nei         |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                         | Nei         |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                               | Nei         |
| Er balkong / terrassen tekket?                                                                                          | Nei         |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                      | <b>TG-0</b> |
| Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. |             |

### 6.2 Vinduer og dører

| Beskrivelse                                                                                                                             |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Vinduer med 3-lags glass.                                                                                                               |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                  | Ja          |
| Vinduer og balkongdør er skiftet i 2023/ 24.                                                                                            |             |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                                            | Nei         |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                                                                            | Nei         |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                                                                       | Nei         |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                                            | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                                                                                 | <b>TG-1</b> |
| Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Ytterdør er av eldre dato, men fungerer som tiltenkt. |             |

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                                   |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                                                              | Betongdekke |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                 | Nei         |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                              | <b>TG-1</b> |
| Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. |             |

## 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

|                                                                                                                                                                                                                                                            |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type pipe                                                                                                                                                                                                                                                  | Tegl        |
| Er det montert ildsted?                                                                                                                                                                                                                                    | Ja          |
| Type ildsted                                                                                                                                                                                                                                               | Vedovn      |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?                                                                                                                                                                                                | Nei         |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?                                                                                                                                                                | Nei         |
| <b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>                                                                                                                                                                                               | <b>TG-1</b> |
| Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Det er ikke opplyst om eventuelle rehabiliteringer av pipe. Det opplyses om årlig kontroll i regi av borettslaget og ingen merknader. |             |

## 6.5 Kjøkken

### Overflater og innredning

|                                                                                                                                                                      |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?                                                                                                       | Nei         |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?                                                                                                    | Nei         |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                                                                                                                      | <b>TG-1</b> |
| Tidligere eier opplyste at fornying av fronter/ benkeplate ble utført i 2018. Skrog av ukjent dato. Fremstår med normale slitasjer uten skader med behov for tiltak. |             |

### Avtrekk

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| Type avtrekk                        | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei      |



**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

Avtrekket fungerte etter en enkel test. Det gjøres oppmerksom på at det ikke var mulig å kontrollere om det er benyttet mekanisk avtrekksvifte eller kullfiltervifte, men basert på ventil på yttervegg er det trolig etablert mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg. Dette til orientering.

**6.6 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Midlertidig brukstillatelse er datert 15.02.1961.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? 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

**6.7 Toalettrom**

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner? Nei

**Oppsummering av toalettrom****TG-1**

Det ble ikke registrert skader/ tilstandssvekkelser med behov for tiltak.

**6.8 Avløpsrør**

Type avløpsrør Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ukjent      |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ja          |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>TG-2</b> |
| <p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.</p> <p>Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.</p> <p>Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |
| Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |

## 6.9 Vannledninger

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type anlegg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Kobber      |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ukjent      |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ja          |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nei         |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nei         |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nei         |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ja          |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>TG-2</b> |
| <p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er felles for bygget og ikke kontrollert.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |
| Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |

|                                                                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                    | Nei              |
| Type sikringer                                                                                               | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                       | Ja               |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                      | Ja               |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                            | Nei              |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                         | Nei              |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei              |
| Er kabler utilstrekkelig festet?                                                                             | Nei              |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                          | Nei              |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                 | Nei              |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?                                | Nei              |

**Oppsummering av elektrisk****TG-2**

Eier opplyser at det elektriske anlegget ble gjennomgått av Fjeldseth i 2023. Samsvarserklæringer viser at forebyggende tiltak, samt utskiftinger ble utført den 26.06.2023. Det mangler likevel dokumentasjon på deler av anlegget og det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## 6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

|                                                                                                                          |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Fundament                                                                                                                |             |
| Plassert på gulv                                                                                                         |             |
| Årstall                                                                                                                  |             |
| Ukjent.                                                                                                                  |             |
| Størrelse                                                                                                                |             |
| Ca. 100 liter                                                                                                            |             |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder?                                                                             | Nei         |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?                                                                               | Nei         |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?                                                                                   | Nei         |
| Er bereder over 20 år?                                                                                                   | Ukjent      |
| <b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>                                                                                 | <b>TG-1</b> |
| Det blir opplyst om normal drift. Det gjøres likevel oppmerksom på ukjent alder og bereder over 20 år anbefales skiftet. |             |

## 6.12 Ventilasjon

|                                                                                                                        |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Type ventilering                                                                                                       | Naturlig ventilasjon |
| Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu. Mekanisk avtrekk på bad, wc og kjøkken. |                      |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                                                     | <b>TG-1</b>          |

## 6.13 Våtrom: Bad





Synlig riss i servanten.



Stedvis riss i fuger på gulvflis.

## Overflate

### Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og flis/ malte flater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble sist oppgradert i 2021 ifølge tidligere eier. Da ble overflater malt, samt at innredningen/ dusjkabinettet ble skiftet. Alder på overflater og tettesjikt er derfor ukjent.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ikke kontrollert

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Gulvet har fall til dusjsonen, men kontroll under kabinettet er ikke utført grunnet manglende adkomst.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) og det blir stedvis registrert riss i fuger.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | TG-2 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder.</p> <p>Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.</p> <p>Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.</p> |      |
| Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |
| <p>Det anbefales å sikre bedre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.</p> <p>Det er også viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |

#### Sanitærutstyr

|                                        |     |
|----------------------------------------|-----|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Ja  |
| Er det innebygd sistene til klosett?   | Nei |

| Oppsummering av sanitærutstyr                                                                                                          | TG-2 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. Det anmerkes likevel en mindre riss i servanten som kan kreve tiltak etterhvert.</p> |      |

#### Ventilasjon

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Type ventilering                  | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja               |

| Oppsummering av ventilasjon                                          | TG-1 |
|----------------------------------------------------------------------|------|
| <p>Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.</p> |      |

#### Fuktmåling

|                                                                         |     |
|-------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                         | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

| Oppsummering av fukt                                                                                                                                                                                                                                                                     | TG-IU |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <p>På grunn av bygningsmessige hindringer(mur, fellesareal/ nabo, kjøkken) er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.</p> <p>Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.</p> |       |

#### Dokumentasjon

|                                                 |     |
|-------------------------------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon                          | Nei |
| <p>Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.</p> |     |

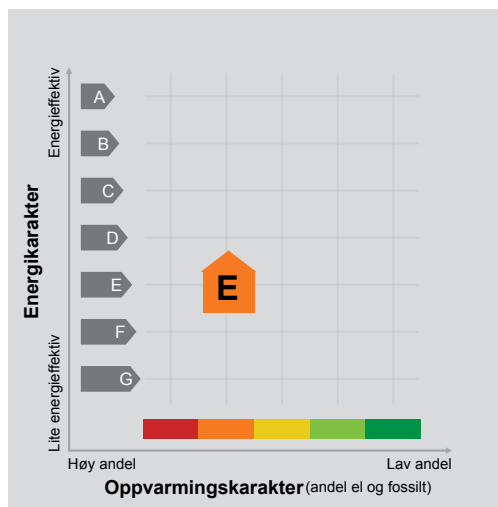
**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Odenseveien 23           |
| Postnummer        | 7020                     |
| Sted              | TRONDHEIM                |
| Kommunenavn       | Trondheim                |
| Gårdsnummer       | 424                      |
| Bruksnummer       | 6                        |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 182272485                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-185756 |
| Dato              | 31.10.2025               |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk 10 370 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| 10 370 kWh elektrisitet      | 0 kWh fjernvarme       |
| 0 liter olje/parafin         | 0 Sm <sup>3</sup> gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved            |

## **HUSORDENSREGLER FOR SVERRESBORG BORETTSLAG AL**

### **Velkommen!**

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

### **Ansvar - omfang**

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

### **Fellesanlegg - lekeplasser - dyrehold - parkering**

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører selskapet, og dermed beboerne, unødvendige utgifter. Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. Barnevogner, møbler, sykler, ski, redskaper og lignende skal ikke oppbevares i oppganger eller annet fellesareal. Det finnes egne rom og boder beregnet for slikt utstyr. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

Eiere som har hund, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres. I borettslagets område gjelder båndtvang for hund hele året. Eieren må forplikte seg til å lufte hunden/katten på egnet sted. Ekskrementer fra dyret plikter eieren selv å fjerne omgående. Pass og lufting av hund må ikke overlates til barn eller andre som ikke er fortrolig med hunden.

Mating av fugler eller andre dyr, fra balkonger eller i fellesområdene, skal ikke forekomme. Matrester som etterlates utendørs, kan trekke rotter og mus til husene.

Parkering på gang- og sykkelveger og inngangspartier er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringer tjeneste. For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass med motorvarmer, kun benytte disse. Borettslagets garasjer skal kun brukes til parkering av bil eller annet motorkjøretøy. Respekter skiltingen i området!

### **Kildesortering - avfall**

Søppel, pappesker og gamle møbler etter oppussing etc. ikke skal lagres i fellesarealer/vaskeri, men må kastes umiddelbart eller oppbevares i egne boder til container kommer. Restavfall, papp, papir, miljøavfall og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste. Returpunkter for tekstil/sko, glass/metall, papp/papir skal benyttes. Spesialavfall som tomme malingsspann, lyspærer, batteri og småelektrisk kan kastet i container ved vaktmestergarasjen (mellom Odenseveien 19-21). Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.

### **Ro og orden**

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i blokken eller utenfor naboens vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning e.a. virksomhet som kan være til



sjenanse for naboene, kan bare drives dersom styret og naboene har samtykket. Det skal være stille i leilighetene mellom kl. 23.00 og 07.00.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som for eksempel banking, boring og sliping, må ikke foregå etter kl. 20.00 mandag – fredag, eller lørdag etter kl. 17.00, og ikke i det hele tatt på søn.- og helligdager.

Risting av tøy, matter eller gulvtepper skal ikke forekomme fra balkonger, vinduer eller i ganger.

### **Bruk av leiligheten**

Det er ikke tillatt å montere noen form for egne avtrekksvifter i leilighetene, da dette vil tilføre støy og lukt til øvrige beboere. Byggene har naturlig avtrekk. Det kan om ønskelig monteres kjøkkenventilator, men da kun med utskiftbart kullfilter, og selvfølgelig ikke knyttet til eksisterende kanaler. Hold avtrekkskanaler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten. Påse at leiligheter er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.a. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Sett ikke opp markiser, levegger e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad. Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild, fyrstikker eller lighter i kjellerboder.

### **Baderom, wc, kraner og ledninger**

Eieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalett-papir. Uvedkommende ting skal ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og eieren må ta omkostningen med å stake opp.

### **Fryser i kjellerbod eller på loft**

Om du ønsker å ha fryser/kjøleskap eller andre elektriske apparater/installasjoner som trekker strøm fra fellesarealene, skal dette meldes fra om til vaktmester/styret. Dette skal registreres hos Tobb som sender faktura en gang i året på strøm-utgifter.

**Alle elektriske installasjoner i fellesareal, skal utføres/godkjennes av autorisert installatør og skal meldes til vaktmester.**

### **Plikter - mislighold**

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i boligselskapet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legg unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboere må derfor sette seg inn i – og følge reglene for ro og orden.

Eiers Brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsler fra styret, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.

SVERRESBORG BORETTSLAG AL

Styret

Trondheim, 110124

**Vedtekter**  
**for Sverresborg Borettslag org nr. 948.658.909**  
**tilknyttet**  
**Boligbyggelaget TOBB**

**vedtatt på konstituerende generalforsamling 09.04.1959,**  
**sist endret 01.04.04 (ikrafttredelse fra 15.08.05), endret**  
**11.04.2018, sist endret 24.04.2025.**

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**

Sverresborg Borettslag er et samvirkeforetak 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**

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

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

**2. Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og 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

**2-2 Sameie i andel**

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

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

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

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

## **4. Boret og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

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

(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.

### **4-2 Bruksoverlating**

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

(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.

(8) For skader som en andelseier bærer ansvar for etter disse vedtektene, lov eller ulovfestet erstatningsrett, skal andelseierens innboforsikring benyttes så langt den rekker før borettslagets forsikring benyttes. Hvis borettslagets forsikring må benyttes, skal den som bærer ansvar for skaden betale egenandelen. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin andel til.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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



### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

# Sverresborg Borettslag AL - Resultatregnskap 2024

|                                     | Note  | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|-------------------------------------|-------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Driftsinntekter</b>              |       |               |               |               |               |
| Felleskostnader driftsdel           |       | 3 768 594     | 15 865 446    | 3 764 839     | 12 661 985    |
| Felleskostnader kapitaldel          |       | 15 114 642    | 0             | 15 101 000    | 8 164 935     |
| Inntekter garasjer                  |       | 133 618       | 125 628       | 124 800       | 153 000       |
| Tillegg elektroniske fellesavtaler  |       | 1 754 604     | 1 769 550     | 1 754 604     | 1 911 622     |
| Andre tillegg                       | 1     | 24 543        | 32 724        | 32 724        | 0             |
| Andre driftsinntekter               | 2     | 275 819       | 221 861       | 119 530       | 247 500       |
| Sum driftsinntekter                 |       | 21 071 820    | 18 015 209    | 20 897 497    | 23 139 042    |
| <b>Driftskostnader</b>              |       |               |               |               |               |
| Personalkostnader                   | 3     | -1 208 410    | -1 120 745    | -1 184 842    | -1 177 200    |
| Styrehonorar                        |       | -174 000      | -174 000      | -174 000      | -282 000      |
| Avskrivninger                       |       | -29 135       | -29 135       | -29 135       | -29 135       |
| Forretningsfjrrerhonorar            |       | -352 882      | -346 071      | -352 900      | -352 900      |
| Honorar administrative tjenester    |       | -46 987       | -43 196       | -41 100       | -71 850       |
| Eksterne honorar                    | 4     | -42 789       | -26 464       | -24 000       | -24 000       |
| Kontingent boligbyggelag            |       | -101 075      | -93 900       | -101 725      | -101 725      |
| Kontingent/felleskostnader          |       | 0             | -4 800        | 0             | 0             |
| Drifts- og serviceavtaler           | 5     | -117 023      | -82 914       | -101 300      | -146 200      |
| Renholdstjenester                   |       | -412 839      | -335 171      | -377 000      | -400 000      |
| Ljpende vedlikehold                 | 6     | -792 104      | -254 548      | -500 000      | -500 000      |
| Periodisk vedlikehold               | 7     | -69 099 252   | -120 119 504  | -80 846 186   | -1 000 000    |
| Elektroniske fellesavtaler          |       | -1 754 602    | -1 774 098    | -1 754 604    | -1 911 622    |
| Forsikring                          |       | -1 145 155    | -1 067 567    | -1 177 017    | -1 454 190    |
| Kommunale tjenester og renovasjon   |       | -1 772 581    | -1 580 826    | -1 651 000    | -1 651 000    |
| Eiendomsavgifter                    |       | -1 196 292    | -1 173 721    | -1 232 500    | -1 256 100    |
| Energi, felles                      |       | -368 665      | -393 987      | -402 000      | -402 000      |
| Andre driftsutgifter                | 8     | -680 877      | -514 228      | -528 500      | -528 500      |
| Sum driftskostnader                 |       | -79 294 669   | -129 134 874  | -90 477 809   | -11 288 422   |
| DRIFTSRESULTAT                      |       | -58 222 849   | -111 119 665  | -69 580 312   | 11 850 620    |
| <b>Finansinntekter og kostnader</b> |       |               |               |               |               |
| Finansinntekter                     |       | 539 539       | 874 333       | 50 000        | 50 000        |
| Finanskostnader                     |       | -12 300 101   | -5 201 524    | -13 564 000   | -6 644 934    |
| Netto finansposter                  |       | -11 760 562   | -4 327 191    | -13 514 000   | -6 594 934    |
| Resultat frjr skattekostnad         |       | -69 983 412   | -115 446 856  | -83 094 312   | 5 255 686     |
| OrdinNj rt resultat etter skatt     |       | -69 983 412   | -115 446 856  | -83 094 312   | 5 255 686     |
| i RSRESULTAT                        | 9, 13 | -69 983 412   | -115 446 856  | -83 094 312   | 5 255 686     |
| Disponering av totalresultat:       |       | -69 983 412   | -115 446 856  | -83 094 312   | 5 255 686     |
| Overfjrt fra annen egenkapital      |       | 0             | -7 615 137    | 0             | 0             |
| Overfjrt til udekket tap            |       | -69 983 412   | -107 831 719  | 0             | 0             |

## Sverresborg Borettslag AL - Balanse 2024

|                            | Note   | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|----------------------------|--------|---------------|---------------|
| <b>EIENDELER</b>           |        |               |               |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>       |        |               |               |
| Varige driftsmidler        |        |               |               |
| Bygninger og tomter        | 10, 14 | 48 780 197    | 48 811 698    |
| Maskiner                   | 10     | 25 029        | 33 863        |
| Andre anleggsmidler        | 10     | 167 355       | 167 355       |
| Finansielle anleggsmidler  |        |               |               |
| Øremerkede bankinnskudd    | 9, 12  | 191 169       | 216 822       |
| Sum anleggsmidler          |        | 49 163 750    | 49 229 738    |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>        |        |               |               |
| Fordringer                 |        |               |               |
| Kundefordringer            | 11     | 68 554        | 133 515       |
| Periodiserte kostnader     | 11     | 2 297 464     | 1 635 601     |
| Mellomregning Klare Finans | 11     | 276 043       | 130 907       |
| Opptjente renter           | 11     | 539 539       | 874 333       |
| Bankinnskudd og kontanter  |        |               |               |
| Bankinnskudd               | 12     | 1 147 582     | 20 580 441    |
| Sum omløpsmidler           |        | 4 329 181     | 23 354 797    |
| SUM EIENDELER              |        | 53 492 932    | 72 584 535    |



# Sverresborg Borettslag AL - Balanse 2024

|                                       | Note   | Regnskap 2024     | Regnskap 2023     |
|---------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |        |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>                    |        |                   |                   |
| Innskutt egenkapital                  |        |                   |                   |
| Andelskapital                         | 13     | 28 300            | 28 200            |
| Annen innskutt kapital                | 13     | 2 608 078         | 0                 |
| Opptjent egenkapital                  |        |                   |                   |
| Annen egenkapital                     | 13     | -177 815 131      | -107 831 719      |
| Sum egenkapital                       |        | -175 178 752      | -107 803 519      |
| <b>GJELD</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>               |        |                   |                   |
| Pantelån                              | 14, 15 | 217 671 596       | 152 653 328       |
| Borettsinnskudd                       | 14, 16 | 2 155 700         | 2 155 800         |
| Andre innskudd                        | 14, 16 | 276 000           | 276 000           |
| Sum langsiktig gjeld                  |        | 220 103 296       | 155 085 128       |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>               |        |                   |                   |
| Leverandørgjeld                       |        | 2 232 570         | 24 804 688        |
| Skyldig off. myndigheter              |        | 95 271            | 91 484            |
| Forskudd kunder                       |        | 327 414           | 264 422           |
| Pålypt lønn, honorarer og feriepenger |        | 116 048           | 106 036           |
| Pålypte kostnader                     |        | 5 827 085         | 51 297            |
| Annen kortsiktig gjeld                |        | -30 000           | -15 000           |
| Sum kortsiktig gjeld                  |        | 8 568 388         | 25 302 926        |
| Sum gjeld                             |        | 228 671 684       | 180 388 054       |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |        | <b>53 492 932</b> | <b>72 584 535</b> |
| Pantstillelser                        | 14     | 219 827 296       | 154 809 128       |

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Toril Sumstad  
Leder

\_\_\_\_\_  
Finn Olav Holthe  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Knut A. Svendsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Trine Pernille Hanssen Lingås  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Torill Solberg  
Styremedlem

## Note 0 - REGNSKAPS PRINSIPP

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da inngående vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsett til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Driftsmidler er klassifisert som anleggsmidler, og annen gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For annen gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Garasjeregnskapet: Alle tall i avdelingsregnskapet for garasjene, er også inkludert i hovedregnskapet.

## Note 1 - ANDRE TILLEGG SINTEKTER

|                   | 2024   | 2023   |
|-------------------|--------|--------|
| Andre tillegg     |        |        |
| Utleieboliger     | 24 543 | 32 724 |
| Sum andre tillegg | 24 543 | 32 724 |

## Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

|                           | 2024    | 2023    |
|---------------------------|---------|---------|
| Strømavgift elbil         | 0       | 250     |
| Strømavgift eluttak       | 78 872  | 67 779  |
| Inntekt parkering         | 32 875  | 35 950  |
| Tilskudd                  | 0       | 10 000  |
| Andre leieinntekter       | 109 365 | 92 250  |
| Inntekt ved eierskifter   | 38 000  | 0       |
| Utleie av utstyr og areal | 16 707  | 15 632  |
| Sum andre inntekter       | 275 819 | 221 861 |

Andre leieinntekter gjelder bruk av trimhuset.

Utleie av utstyr og areal gjelder leie av basestasjon.

## Note 3 - PERSONALKOSTNADER

|                                       | 2024      | 2023      |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| Lønn                                  | 779 687   | 761 739   |
| Arbeidsgiveravgift                    | 170 782   | 158 533   |
| Feriepenger                           | 116 048   | 106 036   |
| Pensjonskostnader                     | 76 235    | 35 867    |
| AFP-premie                            | 18 654    | 16 284    |
| Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors. | 1 875     | 0         |
| Andre lønnskostnader                  | 45 128    | 42 285    |
| Sum personalkostnader                 | 1 208 410 | 1 120 745 |

Samlet antall <sup>3</sup> rsverk: 1,15

Obligatorisk tjenstepensjon

Etter lov om OTP er laget pliktig til <sup>3</sup> ha tjenstepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inng<sup>3</sup> tt.

## Note 4 - EKSTERNE HONORARER

|                                | 2024   | 2023   |
|--------------------------------|--------|--------|
| Revisjonshonorar (inkl. mva)   | 24 076 | 24 031 |
| Fakturerte tjenester           | 12 463 | 0      |
| Juridisk <sup>3</sup> dgivning | 6 250  | 820    |
| Teknisk <sup>3</sup> dgivning  | 0      | 1 613  |
| Sum eksterne honorarer         | 42 789 | 26 464 |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

## Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

|                                                               | 2024    | 2023   |
|---------------------------------------------------------------|---------|--------|
| Andre administrasjonsavtaler                                  | 0       | 913    |
| Avtale om varme, ventilasjon og sanit <sup>3</sup> rtjenester | 5 870   | 0      |
| Avtale om skadedyrbekjempelse                                 | 21 530  | 20 843 |
| Avtale om parkeringskontroll                                  | 1 911   | 34 775 |
| Avtale om adgangskontroll og d <sup>3</sup> r <sup>3</sup> r  | 59 980  | 0      |
| Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg           | 27 732  | 26 384 |
| Sum drifts- og serviceavtaler                                 | 117 023 | 82 914 |

## Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

|                                                  | 2024    | 2023    |
|--------------------------------------------------|---------|---------|
| Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig         | 428 187 | 151 424 |
| Reparasjon og vedlikehold el-anlegg              | 289 999 | 25 864  |
| Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg             | 32 352  | 33 118  |
| Reparasjon og vedlikehold heisanlegg             | 0       | 2 041   |
| Reparasjon og vedlikehold uteomr <sup>3</sup> de | 36 671  | 23 365  |
| Reparasjon og vedlikehold annet                  | 4 895   | 18 736  |
| Sum vedlikehold                                  | 792 104 | 254 548 |

## Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

|                           | 2024       | 2023        |
|---------------------------|------------|-------------|
| Periodisk vedlikehold     | 2 405 601  | 287 500     |
| Prosjektvedlikehold       | 66 693 651 | 119 832 004 |
| Sum periodisk vedlikehold | 69 099 252 | 120 119 504 |

Periodisk vedlikehold gjelder arbeid på parkeringsplasser med ladeanlegg.  
Prosjektvedlikehold gjelder fasaderehabilitering.

## Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

|                                    | 2024    | 2023    |
|------------------------------------|---------|---------|
| Leiekostnader                      | 262 097 | 284 434 |
| Verktøy, driftsmateriell, inventar | 50 532  | 34 528  |
| Kontorrekvisita, trykksaker        | 9 363   | 4 014   |
| Drift maskiner                     | 239 977 | 91 497  |
| Kontingent                         | 1 450   | 0       |
| Gaver                              | 859     | 611     |
| Kostnader vedr. styrearbeid        | 125     | 7 684   |
| Generalforsamling/ årsmøte         | 21 347  | 12 380  |
| Kurskostnader                      | 0       | 43 300  |
| Bankgebyrer                        | 978     | 985     |
| Andre gebyrer                      | 16 272  | 12 635  |
| Tilskudd bomiljø                   | 62 583  | 13 032  |
| Hjemmeside/internett/TV-abo        | 2 841   | 573     |
| Dagligvarer                        | 3 152   | 1 722   |
| Julebord/styresamling              | 9 300   | 6 832   |
| Andre kostnader                    | 1       | 2       |
| Sum andre driftsutgifter           | 680 877 | 514 228 |

Leiekostnader gjelder leie av redskapsmaskin (Wille 665) og treningsutstyr.

## Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

|                                                                    | 2024        | 2023         |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|
| Disponible midler 01.01                                            | -1 948 129  | 35 083 132   |
| Endring i disponible midler:                                       |             |              |
| ; rets resultat                                                    | -69 983 412 | -115 446 856 |
| Tilbakeført avskrivning                                            | 29 135      | 29 135       |
| Nedskrivning anleggsmidler                                         | 11 200      | 0            |
| Opptak p³ n                                                        | 66 500 000  | 80 000 000   |
| Avdrag p³ n                                                        | -1 481 732  | -1 600 772   |
| Innbetalt innskudd                                                 | -100        | 0            |
| Overført gjremerkede midler                                        | -5 200      | -36 213      |
| Uttak gjremerkede midler                                           | 30 853      | 23 445       |
| Innskudd kapital/fond                                              | 100         | 0            |
| Andre finansielle transaksjoner                                    | 2 608 078   | 0            |
| ; rets endring i disponible midler                                 | -2 291 077  | -37 031 261  |
| Disponible midler i periodens slutt                                | -4 239 207  | -1 948 129   |
| gjremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.                   | 216 822     | 204 054      |
| Endring gjremerkede midler:                                        |             |              |
| ; rets midler satt av til vedlikehold                              | 5 200       | 36 213       |
| ; rets benyttede midler av vedlikehold                             | -30 853     | -23 445      |
| Totale gjremerkede midler i periodens slutt                        | 191 169     | 216 822      |
| Disponible og gjremerk. midler justert for langsiktige avsetninger | -4 048 037  | -1 731 307   |

Borettslaget hadde negative disponible midler per 31.12.2024. Dette skyldes større kostnader til rehabilitering, hvor det er trekt opp ytterligere p³ n i januar 2025 for ³ dekke kostnadene og betale utes³ ende fordringer. Borettslaget har i tillegg til oppl³ ning p³ tt innfridd skjknad om 5 ³ r utvidelse av l³ petiden p³ p³ net hos Husbanken, dette som et tiltak for ³ bedre betalingsevnen p³ kort sikt.



## Note 10 - ANLEGGSMIDLER

|                                      | Traktorgara. | Maskiner  | Park. plass | Kontormask. | Tomter  | Bygning    |
|--------------------------------------|--------------|-----------|-------------|-------------|---------|------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 427 530      | 1 781 609 | 167 355     | 20 988      | 528 754 | 13 136 446 |
| i rets tilgang :                     | 0            | 0         | 0           | 0           | 0       | 0          |
| i rets avgang :                      | 0            | 0         | 0           | 0           | 0       | 0          |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 427 530      | 1 781 609 | 167 355     | 20 988      | 528 754 | 13 136 446 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 407 226      | 1 756 580 | 0           | 20 988      | 0       | 0          |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0            | 0         | 0           | 0           | 0       | 0          |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 20 304       | 25 029    | 167 355     | 0           | 528 754 | 13 136 446 |
| i rets avskrivninger :               | 20 301       | 8 834     | 0           | 0           | 0       | 0          |
| Antatt levetid i 3 r :               | 20           | 5         |             | 3           |         |            |

|                                      | Andre anl.m. | Daghjem | Garasje | Rehabilit. | Lekeplasser | Vaktm. leilig. |
|--------------------------------------|--------------|---------|---------|------------|-------------|----------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 883 666      | 23 664  | 507 967 | 35 094 695 | 37 085      | 11 200         |
| i rets tilgang :                     | 0            | 0       | 0       | 0          | 0           | 0              |
| i rets avgang :                      | 0            | 0       | 0       | 0          | 0           | 11 200         |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 883 666      | 23 664  | 507 967 | 35 094 695 | 37 085      | 0              |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 883 666      | 23 664  | 507 967 | 0          | 37 085      | 0              |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0            | 0       | 0       | 0          | 0           | 0              |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 0            | 0       | 0       | 35 094 695 | 0           | 0              |
| Antatt levetid i 3 r :               | 5            | 20      | 20      |            | 5           |                |

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i 3 r 1959

Rehabiliteringer er gjennomført i perioden 1988 - 2005

i rets avgang av vaktmestergarasje gjelder salg og utstedelse av ny andel i borettslaget.

## Note 11 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest; ende fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke 3 regne med fremtidige tap p3 disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

## Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

|                                     | 2024      | 2023       |
|-------------------------------------|-----------|------------|
| Øremerkede bankinnskudd             |           |            |
| Øremerkede bankinnskudd vedlikehold | 191 169   | 216 822    |
| Sum Øremerkede bankinnskudd         | 191 169   | 216 822    |
| Bundne midler og bankinnskudd       |           |            |
| Bundne midler for skattetrekk       | 51 066    | 45 289     |
| Bankinnskudd                        | 1 096 516 | 20 535 152 |
| Sum bankinnskudd                    | 1 147 582 | 20 580 441 |

## Note 13 - EGENKAPITAL

|                                    | 2024         | 2023         |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| SUM EGENKAPITAL 01.01              | -107 803 519 | 7 643 337    |
| Endring overkurs/annen innskutt EK | 2 608 078    | 0            |
| Overkurs/annen innskutt EK 31.12   | 2 608 078    | 0            |
| Andelskapital 01.01                | 28 200       | 28 200       |
| Endring andelskapital              | 100          | 0            |
| Andelskapital 31.12                | 28 300       | 28 200       |
| Annen egenkapital 01.01            | -107 831 719 | 7 615 137    |
| i rets resultat                    | -69 983 412  | -115 446 856 |
| Annen egenkapital 31.12            | -177 815 131 | -107 831 719 |
| SUM EGENKAPITAL 31.12              | -175 178 752 | -107 803 519 |

Andelskapitalen er kr 28 300,- fordelt p<sup>3</sup> 283 andeler ~ kr 100,-.  
Hver andel har lik stemmerett p<sup>3</sup> generalforsamlingen.

Borettslaget har negativ egenkapital. Negativ egenkapital skyldes i hovedsak at kostnader knyttet til rehabiliteringsprosjektet utført i perioden 2022-2024 er vurdert som vedlikehold. Kostnader p<sup>3</sup> lqpt i perioden er p<sup>3</sup> totalt kr.199.384.750,-. Bemerket ogs<sup>3</sup> at tomt og bygning er verdsatt til anskaffelskost som ikke reflekterer dagens verdi. Ved at borettslaget budsjetterer med positivt resultat i <sup>3</sup> rene fremover vil det over tid bidra til positiv egenkapital.

Overskurs/annen innskutt EK gjelder salg av vaktmesterleilighet ved utstedelse av andelsnummer 229 i borettslaget. Utstedelse av ny andel utlqser ingen gevinstbeskatning for borettslag med andelseiere. Salg av vaktmestergarasje er gjennomfqrrt i henhold til vedtak fra ekstraordinqr generalforsamling 30.05.2024.

## Note 14 - PANTSTILLELSER

|                                          | 2024        |
|------------------------------------------|-------------|
| Bokfqrrt verdi pantsatte eiendeler 31.12 | 48 780 197  |
| Restgjeld 31.12                          | 219 827 296 |

P<sup>3</sup> lydende pantstillelser var 244 005 800,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

## Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLI N

|                        |                                    |                                                        |                             |
|------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Kreditor:              | Svenska<br>Handelsbanken AB<br>NUF | Svenska<br>Handelsbanken AB<br>NUF                     | Den Norske Stats<br>Husbank |
| Formål:                | Rehabiliteringsprosjekt            | Refinansiering samt<br>oppkjøp til<br>forprosjektering | Rehabilitering tak          |
| L³ nenummer:           | 90517321647                        | 90517302073                                            | 146254446                   |
| L³ netype:             | Annuitet                           | Annuitet                                               | Annuitet                    |
| Opptaksår:             | 2022                               | 2021                                                   | 2004                        |
| Rentesats:             | 6.10 %                             | 6.10 %                                                 | 4.714 %                     |
| Betingelser:           | Flytende rente                     | Flytende rente                                         | Flytende rente              |
| Beregnet innfridd:     | 30.06.2025                         | 30.06.2041                                             | 01.07.2039                  |
| Opprinnelig lånebeløp: | 186 500 000                        | 26 000 000                                             | 19 350 000                  |
| L³ nesaldo 01.01:      | 120 000 000                        | 23 473 939                                             | 9 179 389                   |
| Avdrag i perioden:     | 0                                  | 785 796                                                | 695 936                     |
| Opptak i perioden:     | 66 500 000                         | 0                                                      | 0                           |
| L³ nesaldo 31.12:      | 186 500 000                        | 22 688 143                                             | 8 483 453                   |
| Saldo 5 år frem i tid: | 0                                  | 17 917 903                                             | 6 429 863                   |

## PANTE- OG GJELDSBREVSLI N

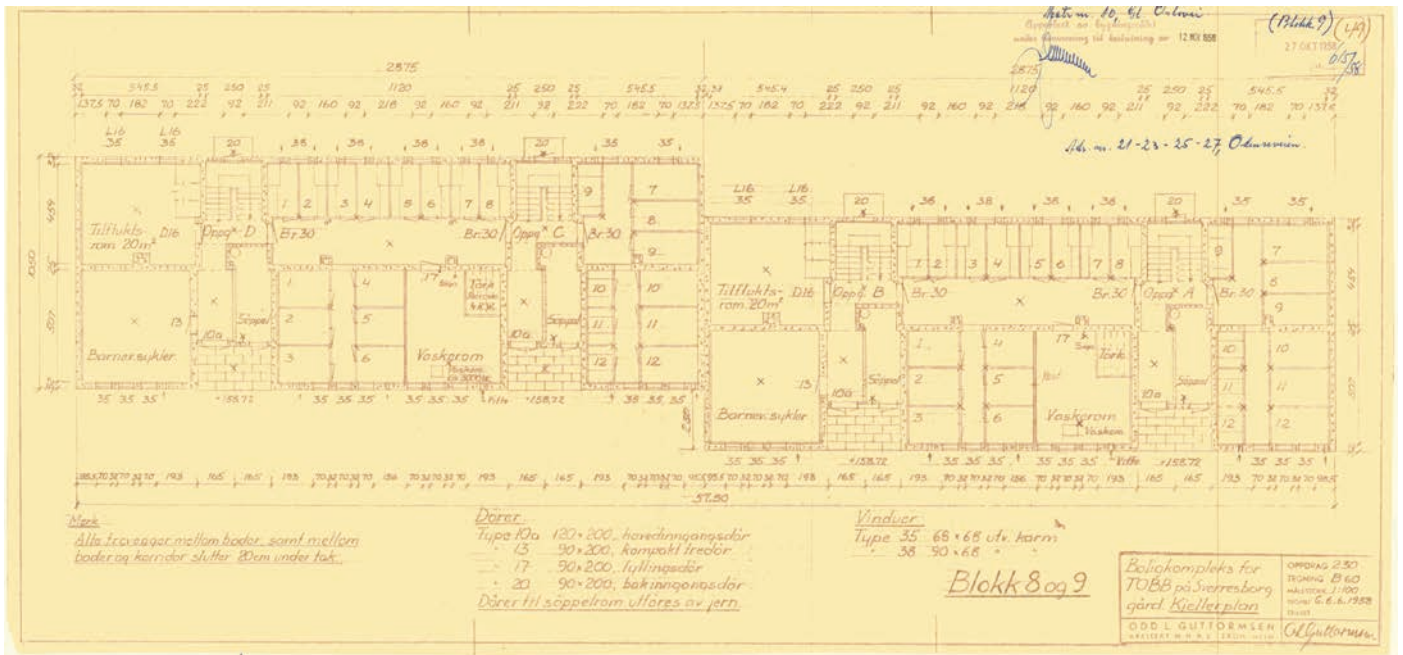
|                                                                    | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lå n 146254446   | 16           | 34 515            | 552 240         |
|                                                                    | 8            | 33 864            | 270 912         |
|                                                                    | 128          | 30 999            | 3 967 872       |
|                                                                    | 64           | 30 347            | 1 942 208       |
|                                                                    | 36           | 27 352            | 984 672         |
|                                                                    | 18           | 26 700            | 480 600         |
|                                                                    | 8            | 23 965            | 191 720         |
|                                                                    | 4            | 23 314            | 93 256          |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lå n 90517302073 | 16           | 92 308            | 1 476 928       |
|                                                                    | 8            | 90 566            | 724 528         |
|                                                                    | 128          | 82 903            | 10 611 584      |
|                                                                    | 64           | 81 161            | 5 194 304       |
|                                                                    | 36           | 73 149            | 2 633 364       |
|                                                                    | 18           | 71 408            | 1 285 344       |
|                                                                    | 8            | 64 093            | 512 744         |
|                                                                    | 4            | 62 351            | 249 404         |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lå n 90517321647 | 16           | 758 782           | 12 140 512      |
|                                                                    | 8            | 744 465           | 5 955 720       |
|                                                                    | 128          | 681 472           | 87 228 416      |
|                                                                    | 64           | 667 155           | 42 697 920      |
|                                                                    | 36           | 601 299           | 21 646 764      |
|                                                                    | 18           | 586 982           | 10 565 766      |

PANTE- OG GJELDSBREVSL; N

|   |         |           |
|---|---------|-----------|
| 8 | 526 852 | 4 214 816 |
| 4 | 512 536 | 2 050 144 |

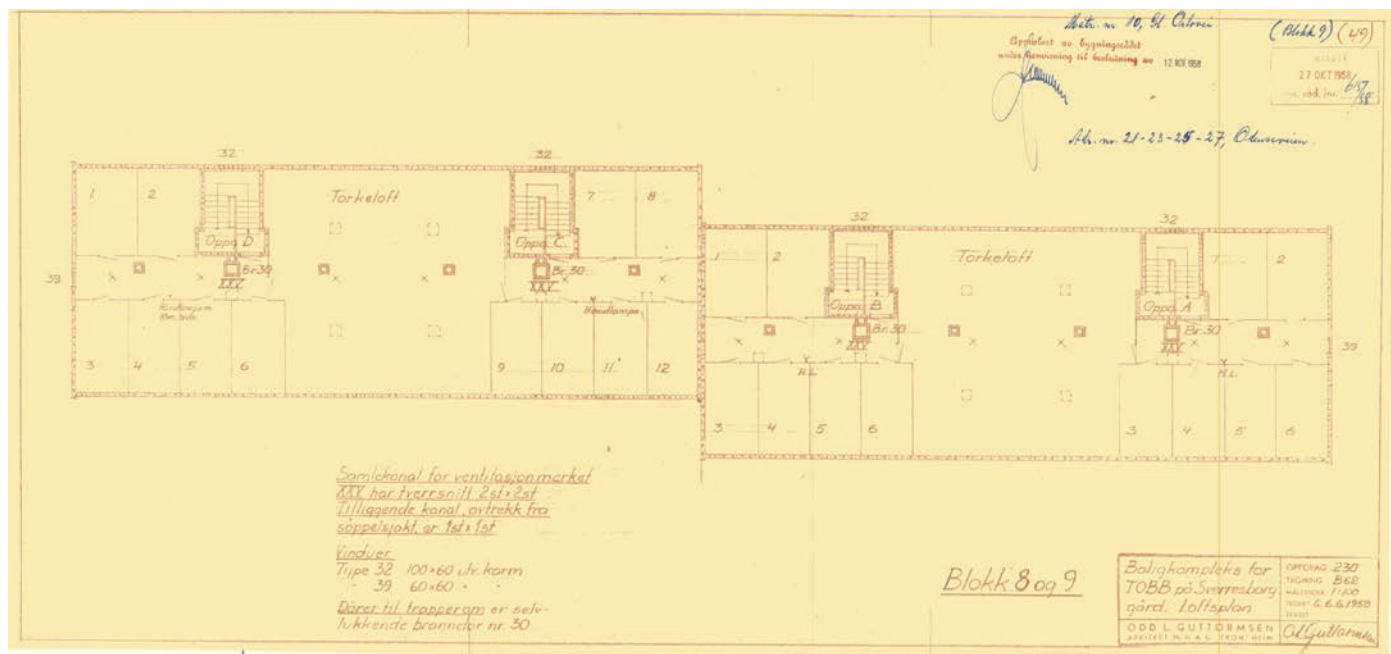
Note 16 - INNSKUDD

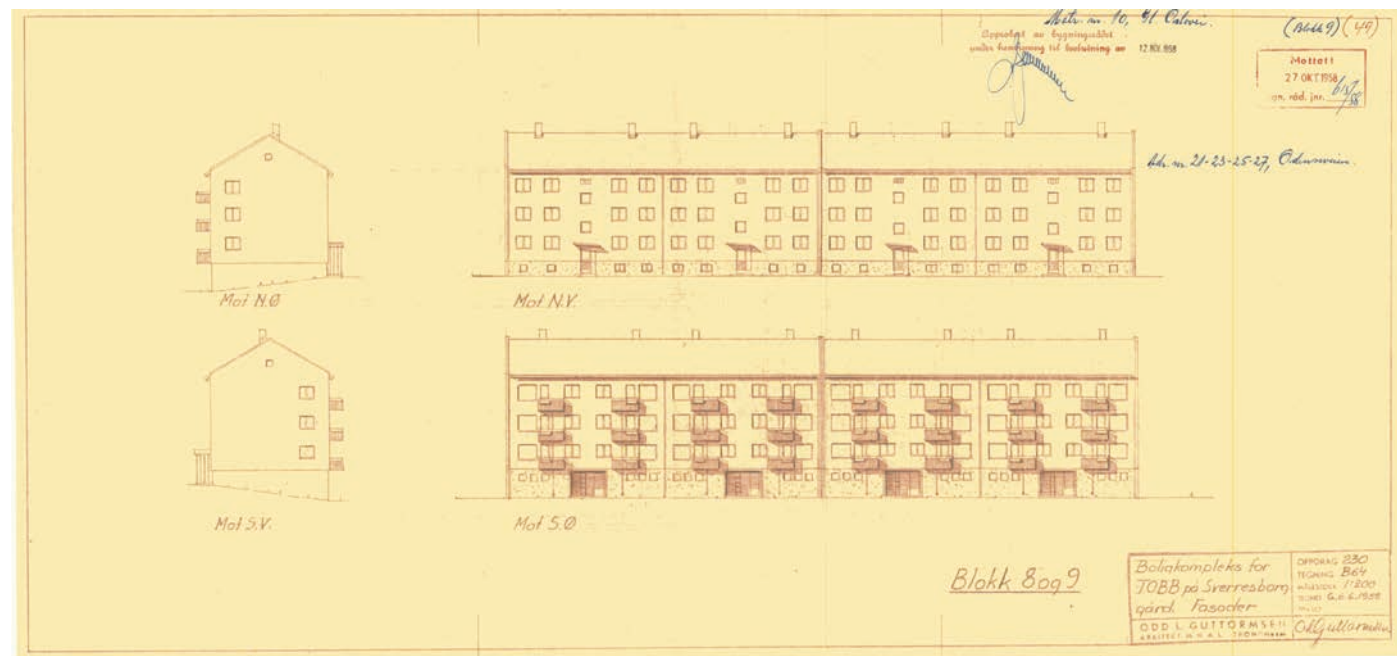
|                 | 2024      | 2023      |
|-----------------|-----------|-----------|
| Borettsinnskudd | 2 155 700 | 2 155 800 |
| Andre innskudd  | 276 000   | 276 000   |
| Sum innskudd    | 2 431 700 | 2 431 800 |













TOBB,  
h.e.r.

6/5/  
58.

Ad: Odenseveien ~~23~~ - 25. - 27

Inspeksjon ble foretatt den 13. ds. sammen med helserådets bygningstekniske kontrollør.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for alle leilighetene.  
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 15. februar 1961.

For bygningssjefen:

I. Maalø

\_\_\_\_\_  
P.J.Pedersen



TRONDHEIM KOMMUNE



BYGNINGSSJEFEN

6/5/  
58.

Attest nr. 12390  
Byg.jnr. 615/58

## Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man seg herved Deres uttalelse om  
bygningsarbeidet på Odenseveien 21-23-25-27  
nemlig Boligblokk av betong på 3 et.  
hvilket eieren herr Tebb har begjært tillatelse til å ta i bruk.

Trondheim den 24-61





PKA Arkitekter AS

Brattørgata 5  
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Matilde Lader

Saksnummer  
BYGG-22/82712  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson  
Tor Kalland Wigum

Dato  
19.02.2025

**Gamle Oslovei 12-36, Odenseveien 1-33 og Trygve Thesens vei 1-14, ferdigattest for endring av utvendig fasade og utskiftning av innvendige dører**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 424/6/0/0  
Ansvarlig søker: PKA Arkitekter AS  
Tiltakshaver: SVERRESBORG BORETTSLAG AL

**VEDTAK**

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem  
bygningssjef

Matilde Lader  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: SVERRESBORG BORETTSLAG AL

## **SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**

Vi mottok søknaden 14.02.2025.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-22/82712-5 og BYGG-22/82712-16.

## **ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**

### **Klagerett**

Dere har rett til å klage på vedtaket.

### **Hvem kan dere klage til?**

Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

### **Klagefrist**

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

### **Innholdet i klagen**

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

### **Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

### **Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning**

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

**Kostnader ved klagesaken**

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 3UK 3956/11

Bad & Håndverk  
Bratsbergvegen 17

## FERDIGATTEST

N-7037 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Fatima Farran

Vår ref.  
11/30790  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato  
28.08.2011

### Odenseveien 23, søknad om ferdigattest for rehabilitering av våtrom

Byggested: **Odenseveien 23** Gnr./Bnr.: **424/6**  
Bygningsnummer:  
Ansvarlig søker: **Bad & Håndverk**  
Tiltakshaver: **Janne Jamtøy**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 29.09.2011.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

### VEDTAK:

### SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 3UK 2976/11

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Sluppen  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no  
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret

Vår referanse  
11/30790

Vår dato  
28.08.2011

---

TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel  
bygningssjef

Fatima Farran  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:  
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:  
Janne Jamtøy, Odenseveien 23, 7020 TRONDHEIM

## MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

### Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

### Hvem kan De klage til?

Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

### Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

### Rett til å kreve begrunnelse

Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

### Innholdet i klagen

De må presisere:

- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

### Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

### Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

### Kostnader ved klagesaken

De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Sluppen  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

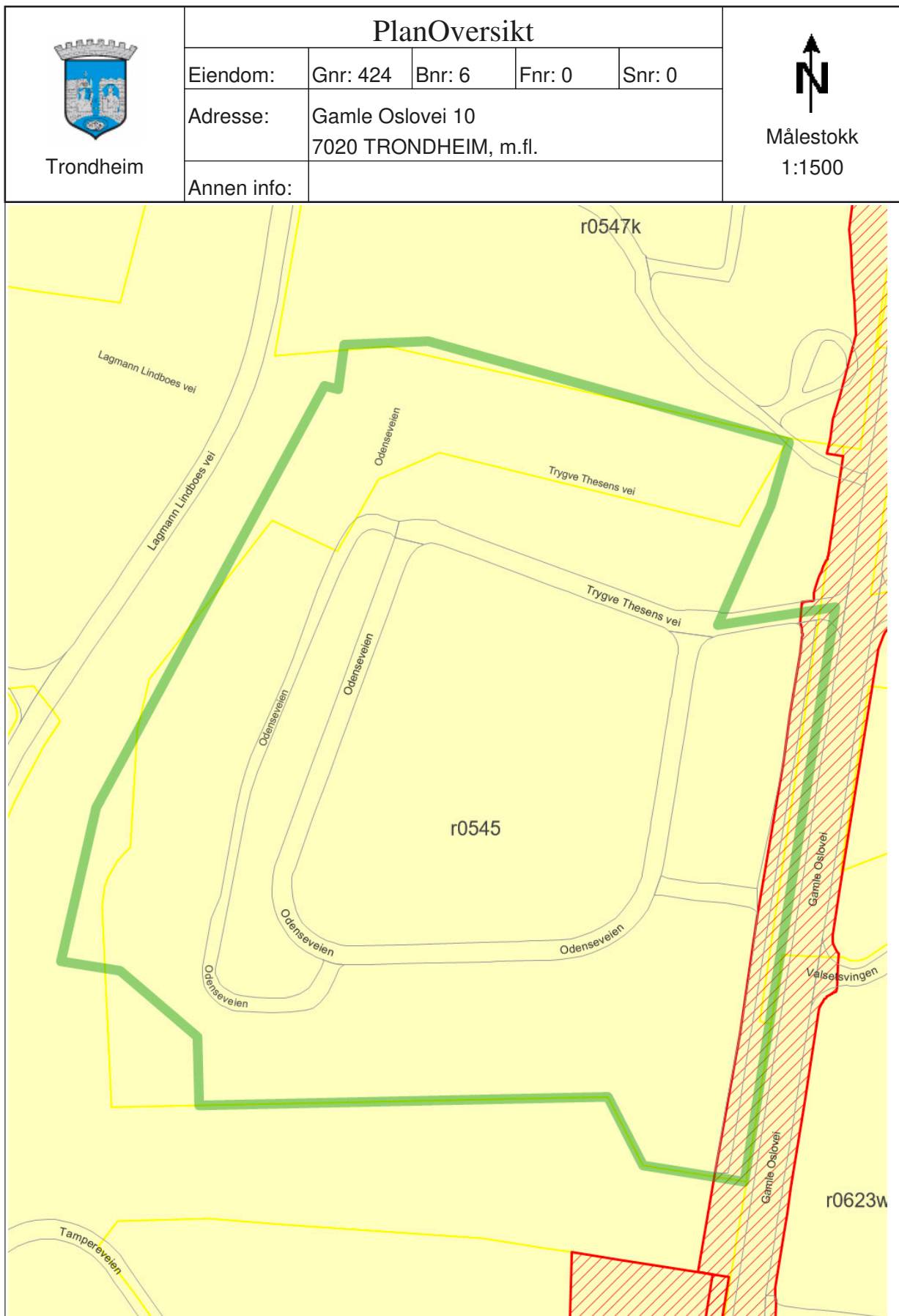
Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no  
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak





## Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

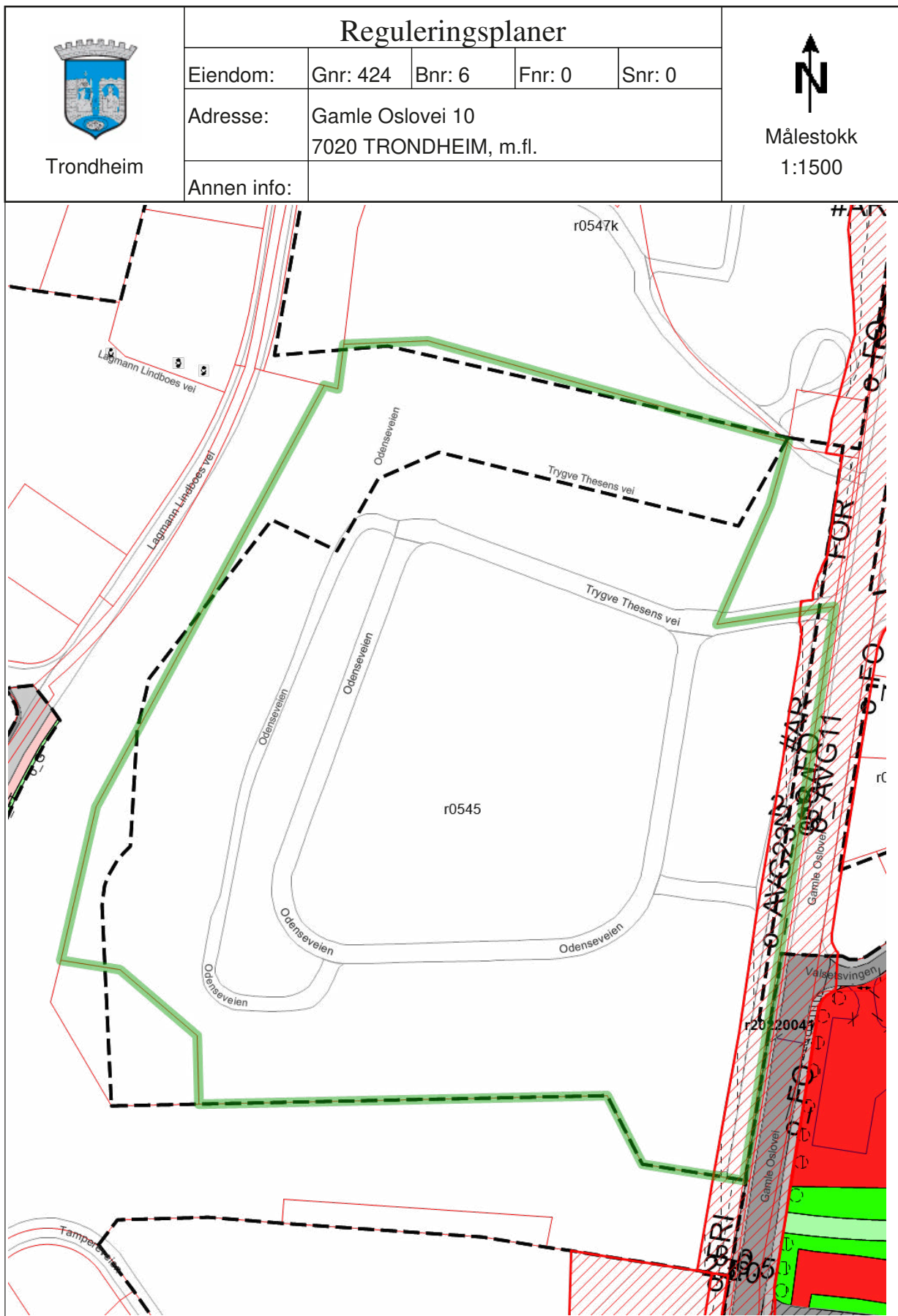
Privatveg gatenavn .



RpOmråde igangsatt



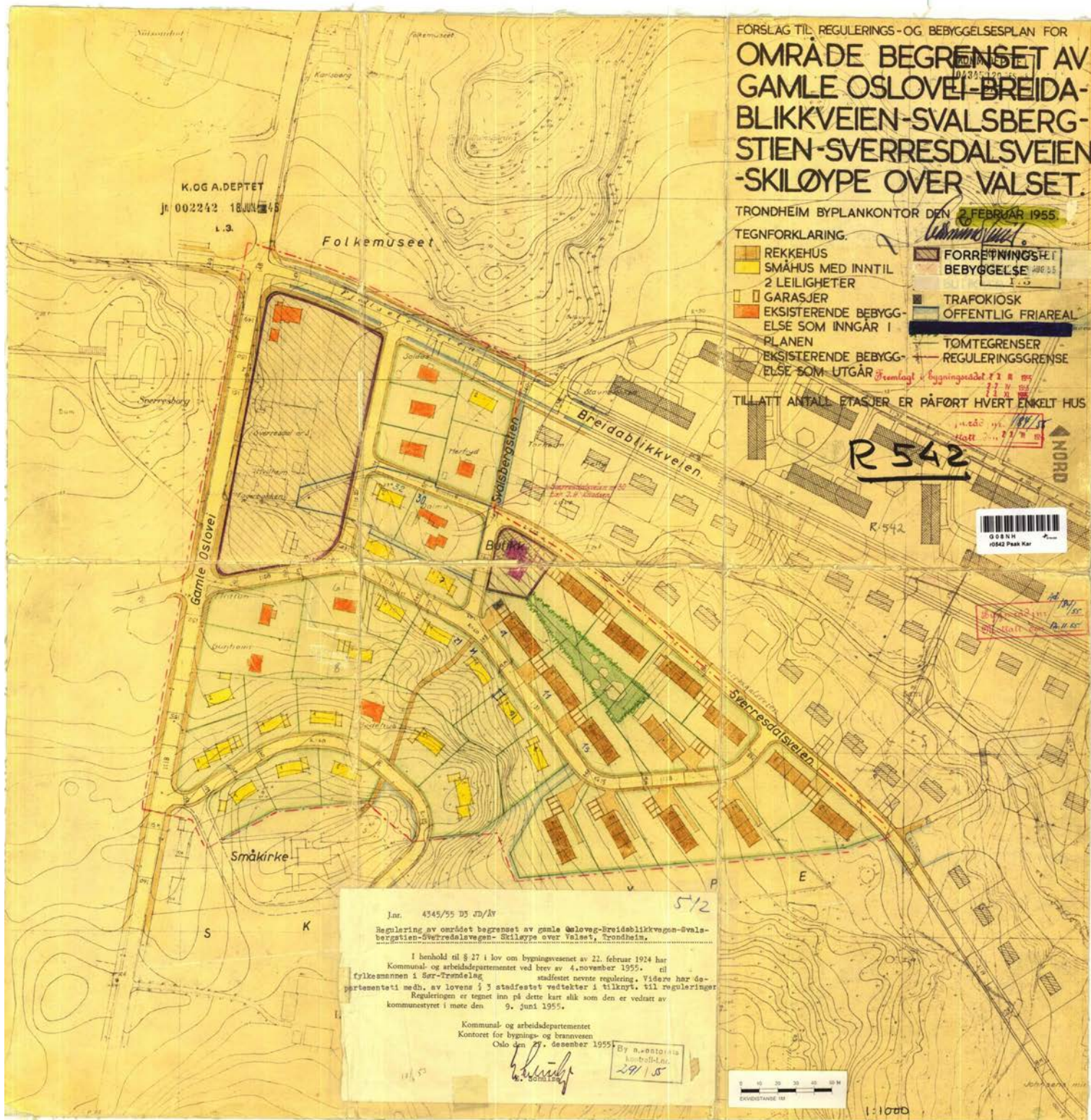
RpOmråde vedtatt - på  
bakkenivå



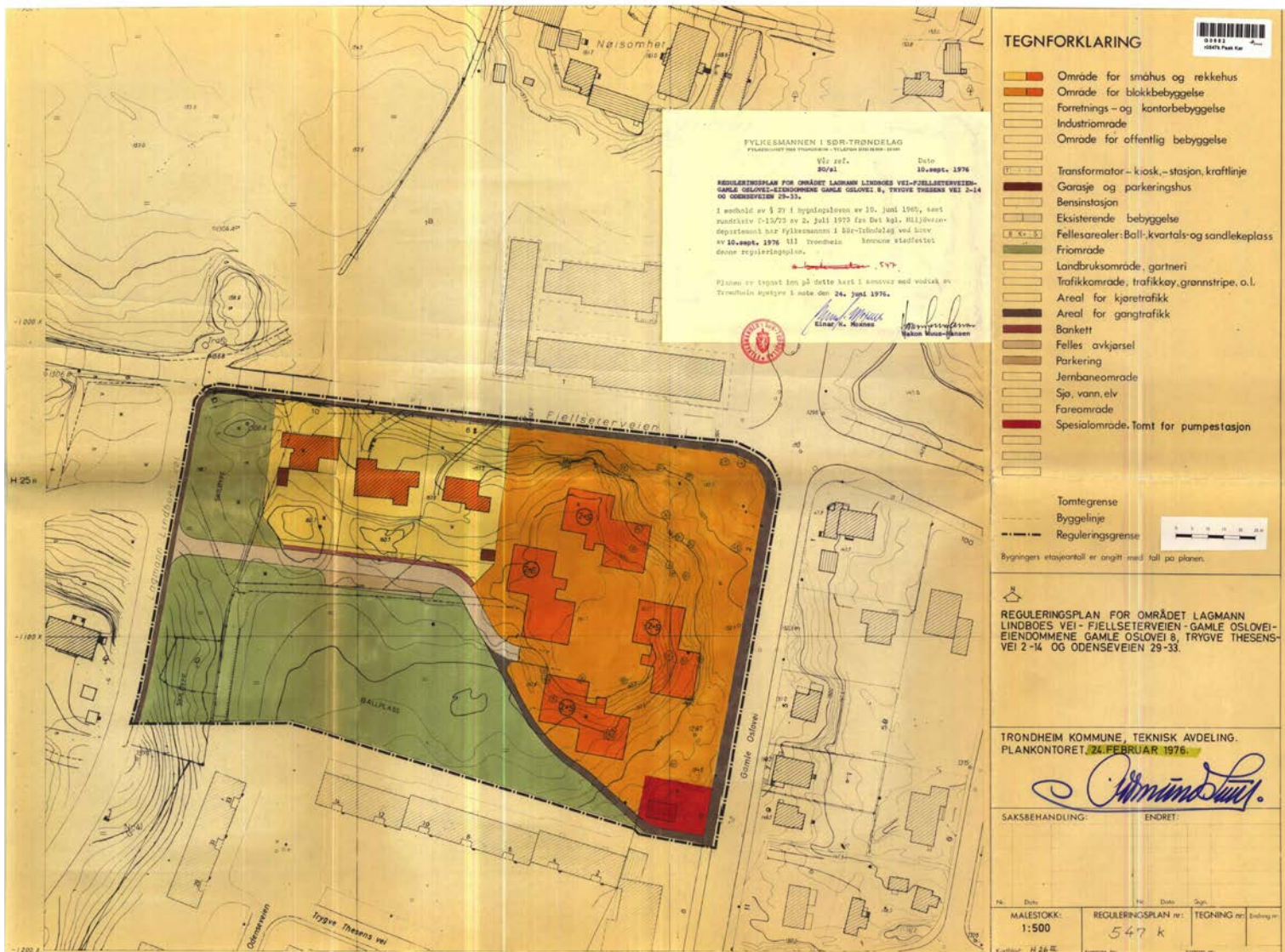
## Tegnforklaring

|                                                                                   |                                    |                                                                                   |                                       |                                                                                     |                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|  | RpOmråde igangsatt                 |  | RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå |  | RpOmråde vedtatt - på bakkenivå     |
|  | Eiendomsgrense god nøyaktighet     |  | Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet     |  | Veg                                 |
|                                                                                   | Kommunalveg gatenavn .             |                                                                                   | Privatveg gatenavn .                  |  | Midlertidig bygge- og anleggsområde |
|  | Plan dispensasjon punkt            |  | RpFormålGrense                        |  | RpGrense                            |
|  | Avkjørsel - både inn og utkjøring  |  | Frisiktlinje                          |  | Måle- og avstandslinje              |
|  | Bevaring av landskap og vegetasjon |  | Frisiktsone ved veg                   |  | Offentlig bygg - barnehage          |
|  | Offentlig bygg - kirke             |  | Kjøreveg                              |  | Gangveg                             |
|  | Offentlig friområde                |  | Turveg                                |  | Felles avkjørsel                    |
|  | Veg                                |  | Kjøreveg                              |  | Fortau                              |
|  | Annen veggrunn - tekniske anlegg   |  | Annen veggrunn - grøntareal           |  | Grønnstruktur                       |





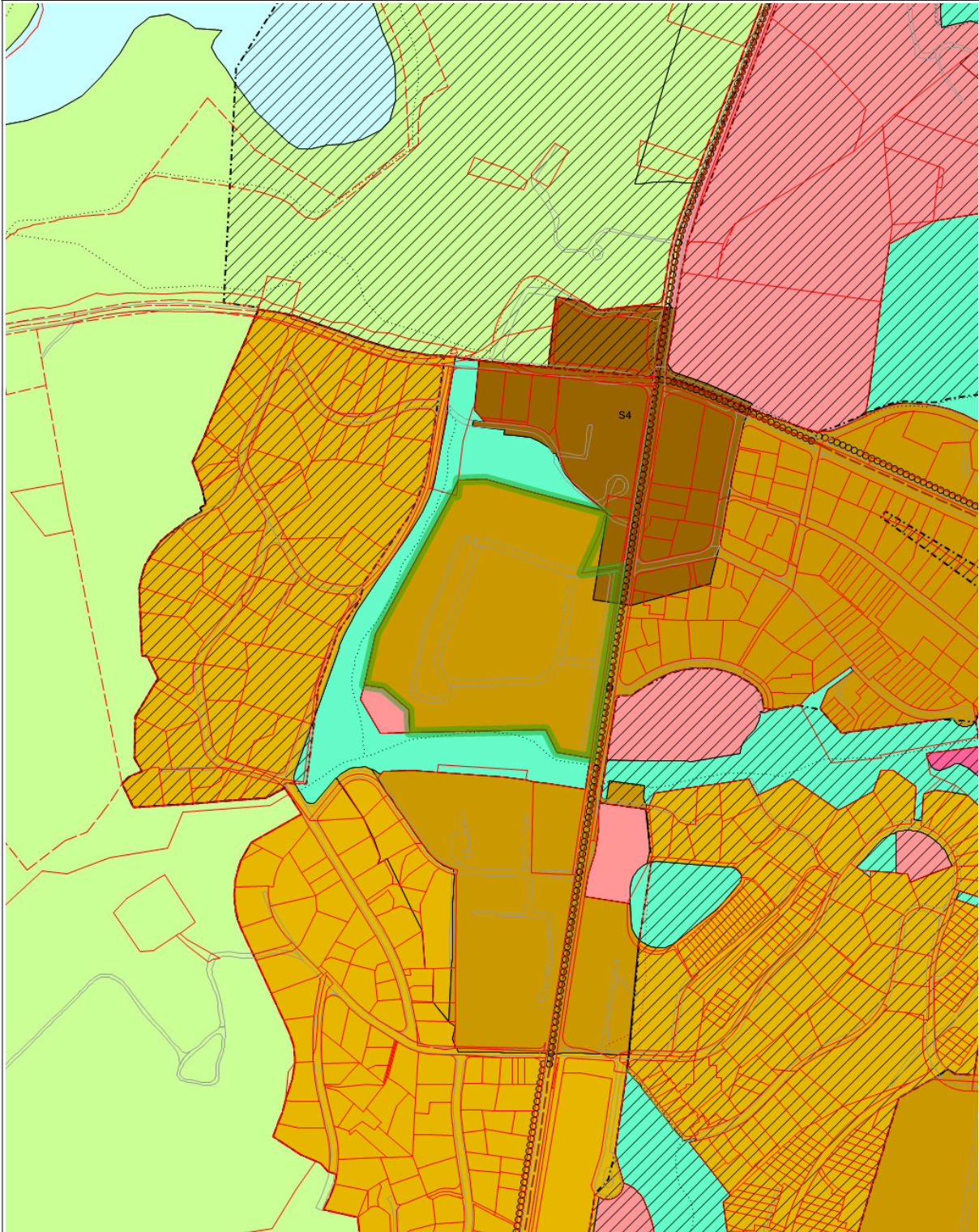








|                                                                                                |                         |                                           |        |        |                                                                                                            |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------|--------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| <br>Trondheim | Kommuneplanens arealdel |                                           |        |        | <br>Målestokk<br>1:5000 |        |
|                                                                                                | Eiendom:                | Gnr: 424                                  | Bnr: 6 | Fnr: 0 |                                                                                                            | Snr: 0 |
|                                                                                                | Adresse:                | Gamle Oslovei 10<br>7020 TRONDHEIM, m.fl. |        |        |                                                                                                            |        |
|                                                                                                | Annen info:             |                                           |        |        |                                                                                                            |        |



## Tegnforklaring

|                                                                                   |                                         |                                                                                   |                                                   |                                                                                     |                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|  | KpOmråde kommuneplan<br>gjeldende       |  | Eiendomsgrense god<br>nøyaktighet                 |  | Eiendomsgrense dårlig<br>nøyaktighet |
|  | Eiendomsgrense fiktiv                   |  | Veg                                               |  | Hensyn friluftsliv (marka)           |
|  | Hensyn bevaring kulturmiljø             |  | Byggegrense - marka                               |  | Turveg / turdrag                     |
|  | Framtidig turveg / turdrag              |  | Kollektivtrase                                    |  | Hovedvegnett sykkel                  |
|  | Byggesone 1                             |  | Byggesone 2                                       |  | Byggesone 3                          |
|  | Offentlig eller privat<br>tjenesteyting |  | Framtidig offentlig eller privat<br>tjenesteyting |  | Blå/grønnstruktur                    |
|  | LNFR                                    |  | Bruk og vern av sjø og<br>vassdrag mm             |                                                                                     |                                      |



R 547, st. f. 4.12.56 → Byggenet.

Mottatt

12 DES 1956

- 01256 09/89 H

SLE-TRONDLAG

Bygn. råd. til regulerings- og bebyggelsesplan for området mellom Dybberget og bygrensen - vest for Gamle Oslovei.

1. Reguleringsområdet er på planen vist med rød begrensningsslinje.
2. Bebyggelsen skal være åpen i parkmessige omgivelser og bestå av:  
Boligblokker i 3 etasjer.  
Rekkehus i inntil 2 fulle etasjer  
Småhus med inntil 2 leiligheter.  
De nødvendige fellesanlegg for boligene som butikker, barneanlegg, garasje transformatorbokser.  
Småskole.  
Forretningsentrum.  
Tillatt antall etasjer er på reguleringsplanen påført hvert enkelt hus.  
Blokkbebyggelsen.
3. Blokkbebyggelsen skal oppføres av mur eller betong med etasjeskillere av brannfast materiale. Dispensasjoner innenfor bygningslovens ramme kan gis av bygningsrådet etter at uttalelse fra brannstyret er innhentet, Maksimal gesimshøyde er 10 m, og blokkdybden kan være inntil 11 m.
4. For hver blokk oppsettes felles antenneanlegg.  
Småhus og rekkehusbebyggelsen.
5. For småhus- og rekkehusbebyggelsen må gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng ikke overstige 7 m for rekkehusene og 6 m for småhusene.  
Fellesbestemmelser.
6. Takformer og takvinkler.  
Bygningsrådet kan bestemme at bygninger som hører naturlig sammen i en gruppe gis samme takform og takvinkel. Takvinkelen må for 2. og 3. etasjes hus ikke overstige 35°, for 1-etasjes hus 45°. På 2 og 3 etasjes hus tillates ikke arker eller nedskjæringer i takflaten.
7. Garasjer og parkeringsplasser.
  - a. Garasjene skal anbringes minst 6 m innenfor gatelinjen. Ellers gjelder som alminnelig regel at det i forbindelse med garasje skal være oppstillingsplass for bilen utenfor gatelinjen. Hvor forholdene tillater det, skal oppstillingsplassen anlegges mellom garasjedøren og gatelinjen.
  - b. Enkeltgarasjer tillates ikke frittliggende, men bare i sammenheng med våningshuset, enten som tilbygg til en etasje eller i kjeller.
  - c. På steder hvor de krav som er nevnt i pkt. a. og b. av terrengmessige eller andre grunner er vanskelig, særlig kostbart eller umulig å oppfylle, kan bygningsrådet gi dispensasjon.
8. Innhegning.
  - a. Regulert blokkbebyggelse kan bare inngjerdas med bygningsrådets samtykke.
  - b. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.
  - c. Som innhegning skal brukes hekkplantning eller gjerder med maks. høyde 80 cm. Gjerdene utføres av flettverk med vinkeljern i overkant eller som tregjerder som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerdet og utføres i arme materiale som dette. Støpte portstolper tillates ikke.
  - d. Gjerdenes farge skal godkjennes av bygningsrådet.
  - e. Bygningsrådet kan forlange at innhegning mot gate utformes ensartet for alle tomter langs en gatestrekning.

9. Planering, forstøttingsmur, beplantning.

- a. Med byggemelding skal sendes inn situasjonskart med angivelse av hvordan tomten tenkes planert. Hvor eksisterende terreng eller planering medfører forstøttingsmur mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene skal senkes, evt. heves eller at det anvendes skråninger som reduserer forstøttingsmurenes høyde.
  - b. Tomtene skal gis en tiltalende parkmessig utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet plan som viser garasjer, beplantning, tørkeplasser, lekeplasser, forstøttingsmur, plass for søppelspann etc.
  - c. Tomter og fellesarealer må ikke beplantes med trær som vil virke sjenerende for nabo.
10. Butikker, verksteder o.l. kan ikke innredes andre steder enn det er forutsatt i planen.
11. Utvendig veggbehandling, taktekking, farger og puss skal godkjennes av bygningsmyndighetene.
12. De gatehøyder som er påført reguleringsplanen er ikke endelige og således ikke bindende for kommunens senere profilering for gateopparbeidelse.
13. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.
14. Ved siden av ~~til~~ disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Trondheim ~~ya~~ og Bymark til anvendelse.
- .....



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVENTILATER** 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Odenseveien 23  
7020 TRONDHEIM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Christian Drøyvold

**Telefon:** 954 72 624  
**E-post:** christian.droyvold@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet 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 viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre