

**WEDØ
KAHN**
advokatfirma



WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA AS PRESENTERER:

- 2-roms borettslags leilighet med egen utleiedel (Studio leilighet)
- Sentral beliggenhet på Leangen ved Sirkus Shopping og busstrase
- Leiligheten er renoverert av firma



Leangen

Thoning Owesens gt.23, 7044 Trondheim Eiendomstype: B/L andel 13 BRA-I ca:60 m2

PRISANTYDNING **KR. 2.650.000,-**

+ FELLESgjELD CA. KR. 1.324.640,-

TOTALPRIS CA. KR. 3.983.232,- INKL.OMK.

NØKKELINFORMASJON

Adresse

Thoning Owesens gt.
23, 7044 Trondheim

Prisantydning

kr 2.650.000,-

Andel fellesgjeld

Ca. kr. 1.324.640,-

Felleskostnader

Ca. kr 11.299,- pr. mnd.

BRA-i ca: 60 m²

BRA ca: 70 m²

Ant. sov. 1

Boligtype Leilighet
m/utleiedel

Eierform Andel

Byggeår 2005

Etasje 2

INNHold

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

BILDEPRESENTASJON

TILSTANDSRAPPORT/VERDITAKST

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

INFORMASJON OM BORETTSLAGET

BUDSKJEMA



Megler:

Asle Alseth

Advokat MNA og Eiendomsmegler

Mobil: 988 80 984

e-post: aa@adwk.no

www.adwk.no

WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA AS

BESKRIVELSE

Oppdragsansvarlig	Advokat og Eiendomsmegler Asle Alsethaug M.N.E.F Tlf 988 80 984 / aa@adwk.no
Firma	WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA AS org.nr. 914 906 423
Forretningsadresse	Kjøpmannsgata 52, 2.etg. Trondheim
Hjemmelshaver	Kurt Tommy og Lillian Jekthammer
Oppdragsnummer	3268
Adresse	Thoning Owesens gt. 23, 7044 Trondheim
Type eiendom	Andelsleilighet
Tomt	Tomten er eid av borettslaget.
Byggeår	2005
Betegnelse	Kommunenr. 5001 Gnr. 7 og bnr. 118 Puls Owesens Borettslag, 7044 Trondheim Andelsnummer: 13
Arealer	BRA- i: 60 m2 BRA- e: 10 m2 BRA totalt: 70 m2 TBA: 4 m2 Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Arealoppmålingen er foretatt av takstmann. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk. Rommenes bruk kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Dette er forhold som byder/kjøper må undersøke før han gir inn bud eller inngår en bindende avtale.

Konsesjon

Det er ikke konsesjon på eiendommen.

Forsikring m.m.

Bygningsmassen er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

Opplysningene er gitt av forretningsfører. Boligselskapet kan med kort varsel endre forsikringsselskap. Vi tar forbehold om riktigheten av opplysningene, da endringer kan ha forekommet.

Kjøper er ansvarlig for å tegne de nødvendige tilleggsforsikringer; innbo m.m.

Finansiering

Våre kunder tilbys gratis økonomisk rådgivning med Selbu Sparebank.

Ligningsverdi	Er under innhenting.
Reguleringsforhold	Området er regulert til boligformål. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til Wedø Kahn advokatfirma AS. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.
Ferdigattest	Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for selve leiligheten. Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse på Thoning Owesensgt.27 nybygg (Boliger) (Ferdigattest ble i utgangspunktet innført fra 1997.)
Byggemåte	Se vedlagte tilstandsrapport og egenerklæring fra selger for informasjon.
Parkering	Styret i borettslaget tildeler/leier ut garasjeplass og uteparkering. Styret tildeler plasser etter søknad og ansiennitet.
Heftelser som kjøper bl.a. vil være ansvarlig for	Heftelser som ikke er direkte pengeheftelser og som fremgår av grunnboken.
Andre relevante opplysninger	Se alle vedleggene som bl.a. følger denne salgsoppgaven. Dette er vedlegg som interessenter / byder må gjøre seg kjent med før han inngir bud eller inngår en bindende avtale.
Oppvarming	Fjernvarme/elektrisk oppvarming, konferer dette med borettslaget. Borettslaget sender ut faktura to ganger i året på forbruket. I tillegg holdes det av Kr. 600,- for eierskiftegebyr til ISTA (se for øvrig informasjon fra forretningsfører).
Energiklasse	F
Innhold	Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder bl.a. følgende: Èntre, stue/kjøkken, soverom og bad. Bod i kjeller og 1 etasje. Utleiedel: Stue/kjøkken og bad. Hvitevarer medfølger som hovedregel ikke handelen, med mindre annet er avtalt direkte mellom byder/kjøper og selger.

Bod	Leiligheten disponerer flere boder. Konferer med megler for mer informasjon.
Beliggenhet	Leiligheten ligger sentralt på Leangen, og ligger med gangavstand til Sirkus Shopping. Flotte turmuligheter i området, og flere studiemuligheter (ikke langt fra Dronning Maud).
Adkomst	Se for øvrig kart.
Forretningsfører	Bonitas Det forutsettes at interessenter/bydere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler inneholder bestemmelser om bl.a. vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold, som kjøper blir bundet av. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler.
Forkjøpsrett	Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett, men styret må godkjenne ny andelseier. Godkjennelsen av ny andelseier er byder/kjøper sitt ansvar og risiko i sin helhet.
Fellesutgifter	Ca. Kr. 11.299, - pr. mnd. Se for øvrig informasjon fra foretningsfører. Felleskostnadene dekker: Renter, avdrag, driftsdel, elektronisk fellesavtale og fellesareal. Felleskostnadene fordeles slik: Felleskostnader energi: kr. 947.- Felleskostnader avdrag/lån kr. 6.725.- Kabel-tv: kr. 493.- Dugnad: kr. 50.- Felleskostnader brøk fordelt: kr. 3.009.-
Renter / avdrag	Se vedlagte informasjon.
Prisantydning	Kr. 2.650.000,-

Andel fellesgjeld	Ca. Kr. 1.324.640, -
Omkostninger	Beregnete omkostninger ved salg: - Tinglysingsgebyr for skjøte kr 545,- - Tinglysingsgebyr pr. pantedokument kr 545,- - Eierskiftegebyr ca. kr. 6.725,- - Grunnbokskrift kr. 777,- Omkostninger ved salg ca. kr 8.592,- Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer, tinglysning av flere pantedokumenter e.l.
Totalpris inkl. omk.*	Ca. kr. 3.983.232,-, ved salg til prisantydning.
Radon	Eiendommen er ikke radonmålt.
Visning	Etter avtale med megler.
Overtakelse	Ledig omgående.
Eierskifteforsikring	Selger har tegnet eierskifteforsikring.
Viktig informasjon	Se "Tilstandsrapport" og alle vedlegg som ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Spesielle bestemmelser	Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig. Er det uoverensstemmelser mellom den informasjonen som er skrevet direkte i selve salgsoppgaven og de vedlagte dokumentene, som eksempel våtromsrapport, opplysninger fra forretningsfører, opplysninger fra selger, informasjon fra styret etc., er det vedleggene som gjelder. Er det uoverensstemmelser mellom opplysningene som oppdragsansvarlig, takstmann og selger har gitt til byder/kjøper før budaksept, skal det være følgende prioritet: 1. Oppdragsgiver/selger har høyest prioritet (gjelder ikke salg av dødsbo).

2. Takstmann, offentlige eller private dokumenter har nest høyest prioritet.
3. Oppdragsansvarlig (Jurist/Megler/Advokatfirmaet) skal ha lavest prioritet.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte Tilstandsrapport bolig som ligger vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen eller el. anlegget på eiendommen.

Særskilte opplysninger og informasjon:

Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave og vedlegg til denne, også egenerklæring fra selger. Videre oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig. Interessenter oppfordres særskilt til å gå igjennom eiendommen med bygningskyndige og sette seg, grundig inn i de nødvendige opplysninger som følger av salgsoppgaven med vedlegg, før man gir inn et bud eller inngår en bindende avtale. Endelig bør interessenter innhente den nødvendige kompetanse før man gir inn et bud eller inngår en bindende avtale.

Heftelser og servitutter:

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaga for bla. Felleskostnader.

Ved forbrukerkjøp:

Eiendommen kan ha mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virker inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven §3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1kvm.

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

Dersom du oppdager forhold som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Næringsdrivende:

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

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

Tinglysning av skjøte:

Det forutsettes at skjøte blir tinglyst på ny eier når handelen er sluttet, hvis annet ikke er skriftlig avtalt før budaksept.

Budgivning:

Oppdragsansvarlig er ikke forpliktet til å formidle bud til selger før tidligst etter kl. 12.00 påfølgende dag, etter at annonsert visning er avholdt. Dette forbeholdet gjelder kun i forbrukerforhold, hvis annet ikke er avtalt. Alle bud skal inngis skriftlig sammen med kopi av legitimasjon.

På det tidspunkt et kjøpstilbud (budskjema) på eiendommen blir akseptert av selger, vil det foreligge en bindende kjøpsrettslig avtale mellom byder/kjøper og selger. Kjøpstilbud (budskjema) vil fungere som en midlertidig kjøpekontrakt mellom partene.

Hvitvasking:	Wedø Kahn Advokatfirma er underlagt lov om hvitvasking.
Personvern:	Wedø Kahn Advokatfirma behandler personopplysninger i forbindelse med gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i Wedø Kahn Advokatfirma sitt elektroniske meglersystem. Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt. Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.
Honorar:	Selger (oppdragsgiver) betaler en fast pris eks. direkteutlegg.

ANNEN VIKTIG INFORMASJON

Interessenter oppfordres til å lese grundig gjennom all tilgjengelig informasjon om eiendommen før bud inngis, og til å ta kontakt med ansvarlig megler dersom noe er uklart. Som interessent må du forsikre deg om at du er registrert som interessent på eiendommen.

Ny Lov om avhending av fast eiendom

Fra 1. januar 2022 trer ny avhendingslov i kraft. Loven gjelder for avtaler mellom kjøper og selger som er inngått 1. januar 2022 eller senere. Samtidig endres krav til innhold i tilstandsrapport og vilkår for tegning av boligselgerforsikring. Dersom du vurderer å legge inn bud på en eiendom etter 1. januar 2022, bør du kontakte megler for å få avklart at innholdet i tilstandsrapporten oppfyller de nye kravene, og du bør få avklart om selger har tegnet boligselgerforsikring etter nye vilkår.

Etter ny avhendingslov som trer i kraft 1. januar 2022, kan kjøper ikke påberope seg som mangel noe som er beskrevet i tilstandsrapporten til eiendommen. Det er derfor viktig at all dokumentasjon tilknyttet boligsalget, herunder tilstandsrapporten, leses grundig. Spør megler dersom noe er uklart.

Omsetning av brukt bolig

En brukt bolig vil som regel ikke være i samme stand som om den var ny. Tekniske krav, alminnelig håndverksskikk og byggteknikk endres over tid. Slitasje etter bruk, vær og vind og tiden som har gått gjør at tilstanden etter hvert blir dårligere. Dette er ikke alltid synlig. Det som oppleves som feil ved boligen, er derfor ikke nødvendigvis en mangel i rettslig forstand. Det viktig å sette seg grundig inn i tilstanden på den eiendommen man vil kjøpe.

Tilstandsrapport

Tilstandsrapporter er utvidede tekniske rapporter utarbeidet av autoriserte takstmenn. Rapportene gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendom.

Det er selger som avgjør om det skal innhentes tilstandsrapport. Selgers egenerklæringsskjema og ev. tilstandsrapport følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Løsøre og tilbehør

Med mindre selger eller kjøper avtaler noe annet, selges eiendommen i utgangspunktet uten hvitevarer og annet løsøre.

Energimerking av eiendom

Ved salg eller utleie av boliger og andre bygninger, har selger/utleier som hovedregel plikt til å fremskaffe energiattest. Energimerket vil fremgå av salgsoppgaven. For ytterligere informasjon om energimerking, se www.energimerking.no.

Radon

Strålevernforskriften stiller krav til at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleid bolig må være under 200 becquerel per m³. Dette er viktig å merke seg dersom man kjøper bolig som helt eller delvis skal leies ut. For ytterligere informasjon om radon, se www.dsa.nnradon.

Salgs - og betalingsvilkår

Eiendom selges på de vilkår som fremgår av salgsoppgave og annonse. Budgiver som ønsker å inngå avtale på andre vilkår enn de som følger av salgsoppgave og annonse, må ta forbehold om de ønskede vilkår i bud. Det er opp til selger å vurdere om forbeholdene kan aksepteres. Med mindre kjøper tar forbehold om annet, forutsettes det at skjøte eller andel i borettslag tinglyses på kjøper. Ved overdragelse av aksjeleilighet noteres ny eier i aksjeeierboken.

Kjøper må innbetale hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger til meglers klientkonto før overtagelse av eiendommen kan skje. Oppgjør i kontanter og bankremitter aksepteres ikke. Ved forsinket betaling har selger krav på forsinkelsesrenter. Ved vesentlig forsinket betaling kan selger heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Det tas forbehold om at omkostninger som kjøper skal dekke, for eksempel tinglysingsgebyr og omkostninger i forbindelse med eierskifte i sameier og boligaksjeselskaper, kan øke i perioden fra markedsføring av boligen og frem til overtagelse.

Budgivning

Bud må inngis skriftlig og må minst inneholde budgivers navn og kontaklinformasjon, budets størrelse, frist for selger til å akseptere budet (akseptfrist), finansieringsplan samt eventuelle forbehold. Akseptfrist må settes til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, eller senere. For at megler skal kunne formidle bud til selger og øvrige budgivere, må megler få kopi av budgivers legitimasjon og signatur. Når det første budet er lagt inn vil budgiver motta en bekreftelse på SMS, som også kan benyttes til budforhøyelser.

Viktig informasjon før og ved budgivning

Interessenter oppfordres til å lese grundig gjennom all tilgjengelig informasjon om eiendommen før bud inngis, og til å ta kontakt med ansvarlig megler dersom noe er uklart.

Som interessent må du forsikre deg om at du er registrert som interessent til eiendommen og du må forsikre deg om at budet er kommet frem til megler. Dette er byder/kjøper sitt ansvar og risiko i sin helhet.

Budgivere oppfordres til å inngi bud med minst 30 minutters akseptfrist. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper, for å sikre at megler får formidlet budet til selger innen fristen. Budgiver må sørge for at klokke på enheten budet sendes fra (PC, telefon, nettbrett eller lignende), viser korrekt tid.

Selger har rett til å ignorere eller avslå ethvert bud, uten begrunnelse. Megler kan formidle avslag eller aksept på vegne av selger.

Bindende avtale

Bindende avtale er inngått når bud er akseptert, dvs. før kjøpekontrakt er undertegnet av partene. Det eksisterer ingen angrerett ved kjøp og salg av fast eiendom i Norge.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kundekontroll på grunnlag av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte. Dersom kunden er et foretak, skal megler kartlegge hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket, og gjennomføre ID-kontroll av disse. Kjøper og selger har plikt til å bidra til at megler får gjennomført kundekontroll.

Megler har i enkelte tilfeller, herunder tilfeller hvor megler ikke får gjennomført kundekontroll av kjøper før overtagelse og oppgjør, plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Konsekvensen av at kjøper ikke vil bidra til gjennomføring av kundekontroll, er at transaksjonen må stanses. Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før kjøper bidrar til at megler kan gjennomføre kundekontrollen. Når kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter avhendingslovens kapittel 5. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundekontroll underveis i oppdraget, f.eks. dersom det etter oppdragsinngåelsen har vært endring av hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket som selger, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I disse tilfellene er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen. Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingslovens kapittel 4.

Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket.

Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset.

.....

Bilde representasjon

Nærhet til Kjøpesenter (Sirkus Shopping) med gode bussforbindelser.



Fasade mot inngang:



Bakgård



Stue/Kjøkken



Stue/Kjøkken



Bad



Soverom



Walk-in/Bod



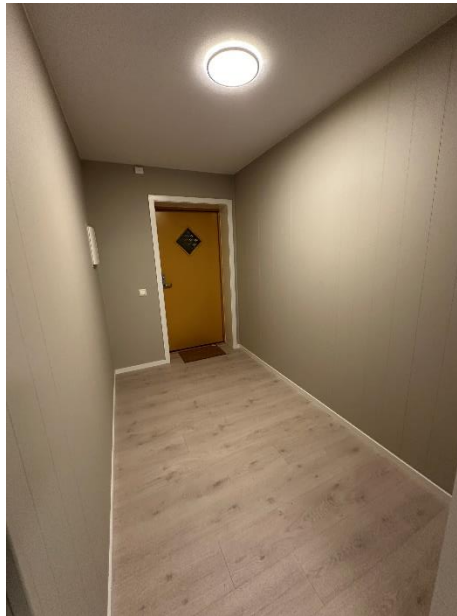
Soverom



Balkong



Entre



Stue/kjøkken/soverom



Utleiedel



Kjøkken



Nytt Bad



Nytt bad



Viktig informasjon:

Wedø Kahn Advokatfirma AS
Deres Ref.: Roar Sand

Trondheim, 15.01.2026

OPPLYSNINGER VED SALG AV LEILIGHET / MEGLERINFO

Borettslaget/Eiendom:

Borettslag: Puls Owesens Borettslag
Organisasjonsnr: 986968261
Gårds/bruksnr.: 7/118
Tomt: Eiet
Forretningsadresse: c/o Bonitas Eiendomsforvaltning AS
Kjøpmannsgata 52
7010 Trondheim

Det tas forbehold da opplysninger om gårds/bruksnr. samt tomtforhold ikke er kontrollert av oss.

Forsikring:

Selskap: Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr: 79933814

Innbeforsikring dekkes IKKE av huseierforsikringen og må tegnes av den enkelte.

Styreleder:

Navn: Asle Alsethaug
E-post: pulsowesen@styremail.no/aa@adwk.no
Tlf: 98880984

Fellesgjeld:

Låne ID: Lån1/ 86012281805
Bank: Danske Bank
Beskrivelse: Lån i Oppføringslån
Type lån: Serielån
Gjeldende nom. Rente: 4,15%
Dato for Innfrielse: 15.10.2038
Terminer pr. år: 4
Avdragsfrihet: 01.01.2021-15.10.2038

Låne ID: Lån 2/86012818051
Bank: Danske Bank
Beskrivelse: Lån 2 Parkeringslån
Type lån: Serielån
Gjeldende nom. Rente: 4,15%
Dato for Innfrielse: 31.12.2038
Terminer pr. år: 4
Avdragsfrihet: 01.01.2021-31.12.2038

Borettslagets totale restgjeld p.t.: 38 819 572,40.
 Andelens totale restgjeld p.t.: 1 324 640,05.

3 mnd. NIBOR + margin. Lånet løper avdragsfritt.

Andel:

Eier: Jekthammer, Kurt Tommy
 Ervik, Lillian
Andelsnummer: 13
Adresse: Thoning Owesens gate 23 , 7044 TRONDHEIM

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024 1 324 640
 Andel formue pr 31.12.2024 81 996

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. mnd p.t.: kr.11 299,00, fordelt på følgende poster:

Energi akonto	947,00
Lån nr: Lån 2/8601; Lånekostnader	0,00
Lån nr: Lån1/ 8601; Lånekostnader	0,00
Lån nr: Lån 2/8601; Lånekostnader	75,00
Lån nr: Lån1/ 8601; Lånekostnader	6 725,00
Kabel-TV	493,00
Dugnad	50,00
Felleskostnader brøkfordelt	3 009,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med forretningsfører for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Forretningsfører avregner ikke felleskostnader. Den som står som eier per den 01. i måneden er ansvarlig for at disse blir betalt.

Kjøper må selv holde seg orientert om eventuelle endringer i fellesutgifter ved overtakelse.

Forfall: Forskuddsbetales 01. i mnd.

Kjøper skal ikke overdra faktura fra selger. Nye vil bli tilsendt.

For de som ikke oppretter AvtaleGiro eller eFaktura-avtale påløper det fakturagebyr.

Parkering/bod:

Parkeringskjelleren består av totalt 16,5 parkeringsplasser. Det er solgt 13 bruksretter. Bruksretter er kjøpt av andel 3,6,9,12,15,18,21,22,25,26,27,30 og 32, og følger andelen ved salg. De 3,5 resterende plassene eies av borettslaget og leies ut til eiere og beboere i borettslaget.

Dyrehold:

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på Borettslagets område.

Oppvarming:

Fjernvarme/Elektrisk energi: Borettslaget sender faktura på forbruk to ganger pr. år etter avregning blir foretatt. Akontobeløp betales inn via fellesutgiftene hver måned. Ved oppgjør vil det bli innhentet et åkontobeløp som vil stå på selgers reskonto til avregning foretas. I tillegg til forbrukskonto holdes det av ca kr 600,- for eierskiftegebyr til ISTA. Eierskiftegebyret ligger inn i faktura fra ISTA til borettslaget og faktureres ikke beboer særskilt.

Info:

Forkjøpsrett: Nei.

Godkjenning av ny andelseier: Nei.

Godkjenning av leietaker: Ja, søkes styret. Krav om botid på 1 år må være oppfylt.

Vi tar forbehold om at vi ikke nødvendigvis har komplett oversikt over alle styremøtereferater for Borettslaget, og at vi av den grunn ikke alltid sitter på fullstendig informasjon rundt nylige planer Borettslaget måtte ha. Vi oppfordrer derfor til å ta kontakt med styreleder om nærmere informasjon ønskes.

Eventuelle særskilte begrensninger/klausuler framgår av borettslagets vedtekter.

Vi forutsetter at reguleringsplaner, nabovarsler mm. innhentes fra kommunen.

Vennligst oppgi selgers nye adresse ved eierskifte. Vi er også avhengig av å få opplyst fullt personnummer og øvrig kontakinfo på kjøper(e).

Gebyrer:

Eierskiftegebyr: kr. 6.725 inkl. mva. p.t.

Megleropplysninger: kr. 3.365 inkl. mva. p.t.

Faktura for eierskiftegebyr vil bli tilsendt ved mottatt restanseforespørsel.

Vi ønsker lykke til med salget!

Med vennlig hilsen

Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Espen Andreas Sand

E-post: post@bonitas.no

Vedlegg:

- Vedtekter
- Husordensregler
- Budsjett
- Innkalling til og referat fra siste avholdte Generalforsamling

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I PULS OWESENS BORETTSLAG

Tid: 02.04.2025 – kl. 19:15

Sted: Bonitas Eiendomsforvaltning AS, Kjøpmannsgata 52
(hjørnet av Fjordgata/Kjøpmannsgata)

Styret innkaller med dette til ordinær generalforsamling
Saksliste etter følgende dagsorden:

1) Konstituering

- valg av møteleder
- registrering av frammøtte
- valg av sekretær
- valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
- godkjenning av innkalling og saksliste

2) Årsregnskap for 2024

- a) Godkjenning av regnskap
- b) Gjennomgang av revisors beretning
- c) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2025

3) Vedtekstendring – saken krever 2/3 flertall av de fremmøtte

Det foreslås endring av vedtektenes punkt 11 parkering første avsnitt fra dagens ordlyd:

Parkeringskjelleren består av totalt 16,5 parkeringsplasser. Det er solgt 13 bruksretter. Bruksretter er kjøpt av andel 3,6,9,12,15,18,21,22,25,26,27,30 og 32, og følger andelen ved salg. De 3,5 resterende plassene eies av borettslaget og leies ut til eiere og beboere i borettslaget. Styret står fritt til å omsette plasser eid av borettslaget. Prisen på bruksrett er satt til kroner 80 000, - av generalforsamlingen i 2022.

Til ny ordlyd:

Parkeringskjelleren består av totalt 16,5 parkeringsplasser. **Det er solgt 13 bruksretter.** Bruksretter er kjøpt av andel 3,6,9,12,15,18,21,22,25,26,27,30 og 32, og følger andelen ved salg. De **3,5** resterende plassene eies av borettslaget og leies ut til eiere og beboere i borettslaget, **eller styret kan selge disse bruksrettene ved forespørsel fra andelseiere.**

Styret står fritt til å omsette plasser eid av borettslaget. Prisen på bruksrett er satt til kroner 80 000, - av generalforsamlingen i 2022. **Generalforsamlingen har gitt forretningsfører rett til å endre oversikt over tildelte bruksrettigheter uten nytt vedtak i generalforsamling etter hvert som styret selger bruksrettigheter som står i borettslagets navn.**

Rød tekst tas ut og blå tekst tas inn

4) Valg – det skal velges:

Styrets leder for 2 år	På valg Rune Brørs Petterson
Styremedlem for 2 år	På valg Anna Materstvedt
Varamedlem for 1 år	På valg Sondre Nymoen

Borettslaget har 1,5 time til rådighet for gjennomføringen av generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta i generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.

På generalforsamlingen har hver andel en stemme.

En andelseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt.

Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En fullmektig kan bare møte med en fullmakt.

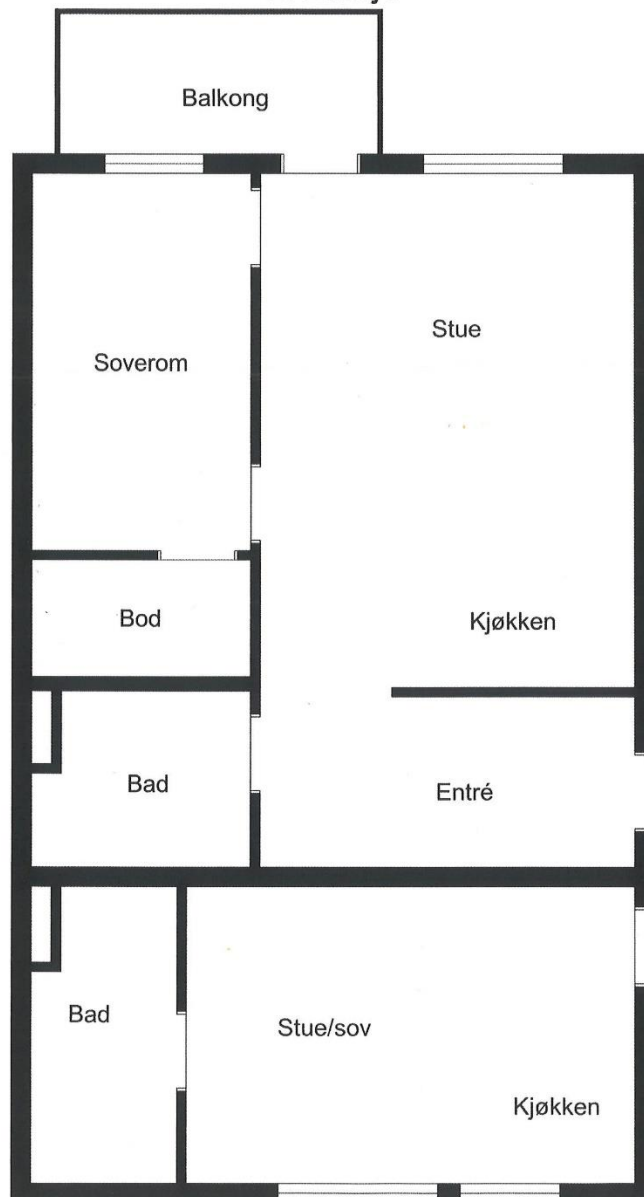
Generalforsamling kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om borettslag § 7-8.

Trondheim 24.03.2025

PULS OWESENS BORETTSLAG

for styret

Thoning Owesens gate 23
2. Etasje

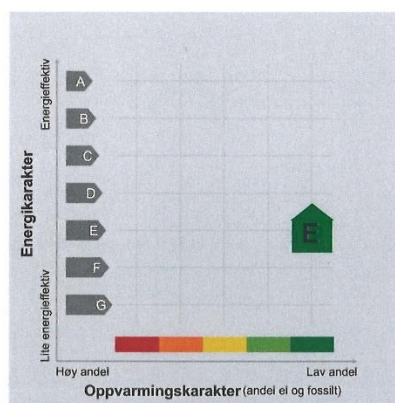


Planskissen gjør ikke krav på å være korrekt i detaljer eller målestokk.



ENERGIATTEST

Adresse	Thoning Owesens gate 23
Postnummer	7044
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	118
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21059242
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiatest-2025-136825
Dato	18.06.2025



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.

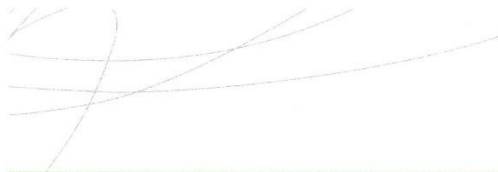
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montere automatikk på utebelysning
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear:	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at den automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

VEDTEKTER

for

PULS OWESEN BORETTSLAG

org nr 986 968 261

vedtatt på generalforsamling den 06.05.06
Endret på generalforsamlingen 03.05.2017
Endret på generalforsamlingen 26.05.2020
Endret på generalforsamling 04.05.2022
Endret på generalforsamling 02.04.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Puls Owesen 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.

Borettslaget skal bestå av boliger med opprinnelig 32 andeler med mulighet til utvidelse til 49 andeler. Andelene består i opprinnelig av en hovedleilighet med bileilighet.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

(4) I tillegg har stat, fylkeskommune, kommune, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttige formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, rett til å eie inntil 10% av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, uten at erververen må godkjennes av borettslaget.

(2) Styret plikter å godkjenne økt antall andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie (hovedleilighet/bileilighet). Dette må utføres i samsvar med vedtektenes pkt. 7-2, 4.ledd.

3. Boret og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av hovedleilighet til andre. En andelseier som selv bor i hovedleiligheten, kan overlate bruken av bileiligheten til andre uten godkjenning av Styret. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele bostedet til andre opptil 30 døgn i løpet av året.

(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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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 oppsteking 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.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

4-3 Brannsikkerhet

Eier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukkingsutstyr i bruksenheten. Andelseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til iverksette periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukkingsutstyr forefinnes i bruksenheten. Styret gis anledning til årlig å skaffe og distribuere 9-volts batterier til hver enkelt andelseier/bruksenhet (på borettslagets regning) som et ledd i den periodiske kontrollen av funksjonsdyktige røykvarslere. Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje med elektrisk grill eller gassgrill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares iht. gjeldende forskrift.

4-4 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av borettslagets forsikring, skal andelseier betale egenandelen.

Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på borettslagets eiendom, skal borettslaget dekke egenandelen. Om en andelseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av borettslagets fellesforsikring, må den enkelte andelseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

(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.

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 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.

(3) Fordelingsnøkkel for lagets fellesutgifter/fellesgjeld etter økning eller reduksjon av antall andeler fastsettes av borettslagets styre.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

7-2 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. Styret avgjør selv hvilken møteform styremøter skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte. Sidestilt med underskrift er digital signering.

(4) Styret skal gi tillatelse til ombygging av den enkelte leilighet ved å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd.

Andelseier må fremlegge de nødvendige godkjenninger fra bygningsmyndighetene før slik tillatelse gis.

Den andelseier som er tiltakshaver skal dekke alle kostnader forbundet med økning eller reduksjon av den respektive andel.

7-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. salg eller kjøp av fast eiendom,
3. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
5. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Årsregnskap, eventuell årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to 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).

(4) Sidestilt med skriftlig innkalling er elektronisk forsendelse. Eierne må oppdatere styret og forretningsfører ved endring i e-postadresse. Se punkt om elektronisk kommunikasjon.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

8-8 Møteform

Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinær og ekstraordinær generalforsamling skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet. I tillegg til fullmakt kan bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med årsmøtet vurderes. Stemmegiving skal kunne kontrolleres på en trygg måte. Deltakernes identitet må kunne bekreftes.

Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av eierne, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte. Styret kan sette en frist for når krav om fysisk møte kan settes fram. Generalforsamlingsprotokoll kan signeres digitalt.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller 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.

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 Mindretallsvern

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

10. Elektronisk kommunikasjon

All informasjon til andelseiere vil bli sendt ut elektronisk, hovedsakelig pr epost. Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

Den enkelte andelseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

11. Parkering

Parkeringskjelleren består av totalt 16,5 parkeringsplasser. **Det er solgt 13 bruksretter.** Bruksretter er kjøpt av andel 3,6,9,12,15,18,21,22,25,26,27,30 og 32, og følger andelen ved salg. De **3,5** resterende plassene eies av borettslaget og leies ut til eiere og beboere i borettslaget, eller styret kan selge disse bruksrettene ved forespørsel fra andelseiere. Styret står fritt til å omsette plasser eid av borettslaget. Prisen på bruksrett er satt til kroner 80 000, - av generalforsamlingen i 2022. Generalforsamlingen har gitt forretningsfører rett til å **endre oversikt over tildelte bruksrettigheter uten nytt vedtak i generalforsamling etter hvert som styret selger bruksrettigheter som står i borettslagets navn.**

Det er bare borettslaget og andelseiere som kan eie bruksretter på plass. Ved fremleie av parkeringsplass skal eiere og beboere i borettslaget prioriteres. Det er ikke anledning til å leie ut plasser til noen utenfor borettslaget uten skriftlig godkjenning fra styret.

Borettslaget har etablert ladeinfrastruktur for tilkobling av elbil/hybrid-ladere. Dette er gjort i henhold til informasjon og vedtak på Ordinær generalforsamling 2019.

Ladeinfrastrukturen i garasje er lagt opp med wago-kabel slik at de som eier p-plass enkelt kan montere opp lader ved behov. Forbruk faktureres gjennom Charge365 som betalingsløsning av hver enkelt.

Ladeinfrastrukturen utendørs er basert på smartladere av typen Zaptec og Charge365 benyttes som betalingsløsning. Det vil si at de som bruker laderen betaler for sin bruk via egne egen konto/app eller kodebrikke.

Dersom en andelseier ønsker å montere lader på egen P-plass skal det sendes en anmodning til styret der andelsnummer og p-plass nummer er anført. Når klarsignal fra styret foreligger skal den enkelte bestille lader direkte til borettslagets leverandør, som pr nå er Berg og Wigum. Nødvendig info om dette vil følge klarsignal fra styret. Laderen, inkl. montering, betales av andelseier.

Det er ikke lenger tillatt med private ladere.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

Andelseiere har rett til å delta i generalforsamlingen med tale og stemmerett. På generalforsamlingen har hver andel én stemme.
Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

FULLMAKT

For andel (*) nr _____ kan jeg/vi ikke møte personlig på generalforsamlingen i

_____ Borettslag, den _____, men gir fullmakt til:

Navn: _____

NB! Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Trondheim, / -

Andelseiers underskrift

(*) sett inn andelsnummer eller leilighetsnummer

.....

NAVNESEDDEL

Navneseddelen leveres ved personlig oppmøte.

Navn: _____

Adresse _____

Andelsnr (*) . _____

Årsregnskap 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter
- * Revisjonsberetning

Puls Owesens Borettslag Org.nr. 986968261
Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Puls Owesens Borettslag

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader drift		1 027 826	987 216	1 035 950	1 168 490
Felleskostnader renter		2 220 794	1 497 504	2 365 409	2 246 371
Kabel TV		183 616	155 136	189 312	189 312
Parkering/Garasje		16 800	21 600	25 200	25 200
Energi	5	316 586	459 977	326 000	313 800
Dugnad		19 200	19 200	19 200	19 200
Strøm el-bil		6 899	4 285	0	0
Felleskostnader renter brøkdelt		24 288	16 428	25 872	24 570
Sum inntekter		3 816 009	3 161 346	3 986 943	3 986 943
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	1	57 050	68 460	57 050	57 050
Drifts- og serviceavtaler	2	117 105	122 294	115 900	150 000
Forretningsførsel	3	104 996	98 653	95 000	108 200
Revisjon	4	12 746	8 250	8 800	9 500
Forsikring		108 522	98 159	105 700	115 200
Eiendomsavgifter		245 248	193 051	212 000	257 100
Eiendomsskatt		146 914	144 142	158 000	154 300
Strøm		30 197	104 489	50 000	30 400
Fjernvarme	5	278 021	364 924	326 000	313 800
Kabel-TV		188 730	180 193	189 312	189 312
Vedlikehold	6	59 487	193 138	149 000	202 440
Vedlikeholdsavsetning	15	61 800	61 800	61 800	61 800
Kontorkostnader		11 121	10 208	10 400	10 400
Andre kostnader	7	16 192	11 697	31 500	31 300
Sum kostnader		1 438 127	1 659 459	1 570 462	1 690 802
Driftsresultat		2 377 882	1 501 888	2 416 481	2 296 141
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		126 822	108 837	0	0
Rentekostnader		2 167 948	1 929 335	2 391 281	2 270 941
Sum finans	8	-2 041 126	-1 820 498	-2 391 281	-2 270 941
Resultat	17	336 755	-318 610	25 200	25 200
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		336 755	-318 610	0	0

Resultatrapport 2024 for Puls Owesens Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Puls Owesens Borettslag

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		49 122 000	49 122 000
Infrastruktur elbil-lading		121 763	121 763
Parkering/Garasje		350 000	350 000
Tomt		5 458 000	5 458 000
Sum anleggsmidler	9	55 051 763	55 051 763
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	2 041
Opptjente ikke fakt inntekt		0	611
Forskuddsbetalte kostnader		285 915	268 830
Sum fordringer	10	285 915	271 481
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	11	2 568 890	2 300 812
Sum omløpsmidler		2 854 805	2 572 294
Sum eiendeler		57 906 568	57 624 057

Balanserapport 2024 for Puls Owesens Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Puls Owesens Borettslag

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital	12	3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital		1 621 662	1 940 272
Årets resultat		336 755	-318 610
Sum opptjent egenkapital		1 958 417	1 621 662
Sum egenkapital		1 961 617	1 624 862
Gjeld			
Borettssinnskudd	13	16 180 500	16 180 500
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	38 819 572	38 819 572
Sum langsiktig gjeld		55 000 072	55 000 072
Avsetning vedlikehold	15	442 804	381 004
Sum avsetninger		442 804	381 004
Leverandørgjeld		100 913	204 901
Forskudd fra kunder		24 929	29 856
Påløpte renter		257 970	273 311
Påløpte kostnader	16	57 050	57 050
Annen kortsiktig gjeld		61 214	53 000
Sum kortsiktig gjeld		502 075	618 118
Sum egenkapital og gjeld		57 906 568	57 624 057

Trondheim __/__/2025,
Styret for Puls Owesens Borettslag

Rune Brørs Petterson
Styreleder

Anna Materstvedt
Styremedlem

Arnfinn Killingtveit
Styremedlem

Katarzyna Maria Wiczorek
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Puls Owesens Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 30 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Bygninger er avskrevet med 0% ut fra en vurdering av bokført verdi sammenlignet med virkelig verdi.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	7 050	7 050
Påløpt lønn inkl arbeidsgiver	0	11 410	0	0
Sum lønnskostnader	57 050	68 460	57 050	57 050

Boligselskapet har 0 ansatte.

Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 57 050 Arbeidsgiveravgift er inkludert.

Utbetaling skjer i 2025.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 2 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjeneste	67 515	64 230	65 700	69 400
Vaktmester div. arbeid	0	1 825	0	0
Vintervedlikehold	18 850	29 979	19 000	19 800
Sommervedlikehold realsameie-	2 645	0	0	0
Andel fellesareal vedlikehold	0	26 260	31 200	31 200
Serviceavtale Brann	12 563	0	0	13 200
Serviceavtale varmeanlegg	12 344	0	0	13 000
Serviceavtale lekeplass	3 188	0	0	3 400
Sum drifts -og serviceavtaler	117 105	122 294	115 900	150 000

Note 3 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Regnskapshonorar	98 320	93 815	90 000	103 200
Forvaltning utover avtale	6 676	4 838	5 000	5 000
Sum forvaltningshonorar	104 996	98 653	95 000	108 200

Note 4 Revisjonshonora

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	12 746	8 250	8 800	9 500
Sum revisjonshonorar	12 746	8 250	8 800	9 500

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er BDO AS.
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 Målingsbaserte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Energikostnadkostnad 1. halvår	164 804	445 046
Fordelingskostnad Ista	12 789	
Energikostnad 2. halvår	86 812	
Fordelingskostnad Ista	15 000	15 000
Totalkostnad fjernvarme	251 616	460 046
-Innbetalt akonto 1. halvår	183 690	
-Innbetalt akonto 2. halvår	163 026	512 977
Totalt innbetalt akonto 2024	346 716	512 977
Avregning energi*	-61 214	-52 931

***Avregning energi er avsatt i regnskapet. -61 214 53 000**

Noten er endret fra året før. Akonto strøm utgår fra regnskapet 2024, da det er installert målere i leilighetene.

Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsmateriale	2 266	4 522	4 000	4 000
Vedlikehold bygning	7 882	113 956	96 000	149 440
Beplantning/gartner	0	549	0	0
Bortkjøring søppel	11 558	23 296	12 000	12 000
Parkeringskjeller/garasje	25 737	29 179	30 000	30 000
Skilting/postkasse	12 044	0	0	0
Vedlikehold ventilasjonsanlegg	0	17 250	2 000	2 000
Vedlikehold lekeplasser	0	3 188	3 500	3 500
Vedlikehold nødlys, brannalarm	0	1 198	1 500	1 500
Sum vedlikehold	59 487	193 138	149 000	202 440

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Bomiljø	12 109	6 432	0	0
Årsmøte	1 600	1 377	1 500	1 600
Bankgebyrer	2 482	2 534	2 800	2 500
Annen kostnad	0	1 355	8 000	8 000
Dugnadspenger	0	0	19 200	19 200
Sum andre kostnader	16 192	11 697	31 500	31 300

Note 8 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum renteinntekter*	126 822	108 837	0	0
Sum rentekostnader	2 167 948	1 929 335	2 391 281	2 270 941
Sum finans	-2 041 126	-1 820 498	-2 391 281	-2 270 941

*Hvorav kr 9 534 er kundeutbytte fra Gjensidige.

Note 9 Bygninger

Bygningens anskaffelsesår:	2005
Bokført verdi per 31.12 inkl. tomt:	55 051 763

Boligselskapets eiendom avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	0	2 041
Sum kundefordringer	0	2 041
Opptjent, ikke fakturert	0	611
Opptjent, ikke fakt. felleskost	0	611
Forskuddsbetalt kabel-tv/internett	193 636	188 730
Forskuddsbetalt forsikring	92 279	80 100
Sum andre fordringer	285 915	268 830
Sum fordringer	285 915	271 481

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 11 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkskonto i Dnb.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 12 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 3 200 fordelt på 32 andeler à kr. 100.

Note 13 Borettsinnskudd

Borettsinnskudd: Kr. 16 180 500.

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 Langsiktig gjeld**Danske Bank**

Renter 31.12.24: 5,6 %, løpetid 30 år

Opprinnelig 2020 38 819 572

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 0

Lånesaldo 31.12 38 819 572

Beregnet innfrielsesdato: 01.11.2038

Sum langsiktig gjeld**38 819 572**

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten langsiktig gjeld. Eventuell innbetaling om borettslaget har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Lånet er et serielån med 30 års avdragsfrihet. Lånet forfaller i sin helhet i 2038.

Andelsnr:	Andel Felleslån:
1,2	kr 940 925
3	kr 878 588
4,5,6	kr 1 304 415
7	kr 973 533
8	kr 884 865
9	kr 1 414 914
10	kr 1 375 253
11	kr 959 740
12	kr 898 554
13,14,15	kr 1 324 765
16	kr 980 828
17,18	kr 1 314 927
19	kr 1 375 896
20	kr 1 324 374
21	kr 1 384 964
22	kr 1 415 187
23	kr 979 707
24	kr 908 538
25,26,27	kr 1 354 716
28	kr 1 000 795
29,30	kr 1 415 145
31	kr 1 415 830
32	kr 1 354 325

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
IB per 01.01.	381 004	319 204
Årets avsetning	61 800	61 800
Sum avsetning	442 804	381 004

Note 16 Påløpte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Avsetning styrehonorar	57 050	57 050
Sum påløpte kostnader	57 050	57 050

Note 17 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	1 954 175	2 210 985
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	336 755	-318 610
Vedlikeholdsavsetning	61 800	61 800
B. Årets endring i disponible midler	398 555	-256 810
C. Disponible midler 31.12	2 352 731	1 954 175

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.

Dokumentet er elektronisk signert

Årsregnskap 202...

Name Date
Killingtveit, Arnfinn **2025-03-05**

Identification

 Killingtveit, Arnfinn

Name Date
Wieczorek, Katarzyna Maria **2025-03-12**

Identification

 Wieczorek, Katarzyna
Maria

Name Date
Petterson, Rune Brørs **2025-03-21**

Identification

 Petterson, Rune Brørs

Name Date
**Materstvedt, Anna Birgitte
Strandhagen** **2025-03-22**

Identification

 Materstvedt, Anna Birgitte
Strandhagen



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

**PROTOKOLL ORDINÆR GENERALFORSAMLING
I PULS OWESENS BORETTSLAG**

Tid: 02.04.2025 – kl. 19:15
Sted: Bonitas Eiendomsforvaltning AS, Kjøpmannsgata 52
(hjørnet av Fjordgata/Kjøpmannsgata)

Til stede fra styret: Rune, Arnfinn, Anna og Katarzyna

1) Konstituering

Til møteleder ble valgt: Kine Sørli

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 11

Antall fullmakter: 0

Totalt antall stemmer: 11

Til sekretær ble valgt: Stein Hakvåg

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Sondre Nymoen

Det var ingen bemerkning til innkallingen og møtet ble lovlig satt.

2) Årsregnskap for 2024

a) Godkjenning av regnskap

Vedtak: Godkjent

b) Gjennomgang av revisor beretning

Vedtak: Godkjent

c) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2025 (I tillegg kommer arbeidsgiveravgift)

Vedtak: 70000 pluss arbeidsgiveravgift

3) Vedtekstendring – saken krever 2/3 flertall av de fremmøtte

Det foreslås endring av vedtektenes punkt 11 parkering første avsnitt fra dagens ordlyd:

Parkeringskjelleren består av totalt 16,5 parkeringsplasser. Det er solgt 13 bruksretter. Bruksretter er kjøpt av andel 3,6,9,12,15,18,21,22,25,26,27,30 og 32, og følger andelen ved salg. De 3,5 resterende plassene eies av borettslaget og leies ut til eiere og beboere i borettslaget. Styret står fritt til å omsette plasser eid av borettslaget. Prisen på bruksrett er satt til kroner 80 000, - av generalforsamlingen i 2022.

Til ny ordlyd:

Dokumentet er elektronisk signert

Parkeringskjelleren består av totalt 16,5 parkeringsplasser. Det er solgt 13 bruksretter. Bruksretter er kjøpt av andel 3,6,9,12,15,18,21,22,25,26,27,30 og 32, og følger andelen ved salg. De 3,5 resterende plassene eies av borettslaget og leies ut til eiere og beboere i borettslaget, eller styret kan selge disse bruksrettene ved forespørsel fra andelseiere. Styret står fritt til å omsette plasser eid av borettslaget. Prisen på bruksrett er satt til kroner 80 000, - av generalforsamlingen i 2022. Generalforsamlingen har gitt forretningsfører rett til å endre oversikt over tildelte bruksrettigheter uten nytt vedtak i generalforsamling etter hvert som styret selger bruksrettigheter som står i borettslagets navn.

Rød tekst tas ut og blå tekst tas inn

Vedtak: Godkjent med 2/3 flertall

4) Valg – det skal velges:

Styrets leder for 2 år	På valg Rune Brørs Petterson
Styremedlem for 2 år	På valg Anna Materstvedt
Varamedlem for 1 år	På valg Sondre Nymoen

Etter valget består styret av:

Styrets leder for 2 år:	Asle Alsethaug
Styremedlem for 2 år:	Anna Materstvedt
Styremedlem for 1 år:	Arnfinn Killingtveit (ikke på valg)
Styremedlem for 1 år:	Katarzyna Maria Wiczorek (ikke på valg)
Varamedlem for 1 år:	Maylinn Ekroll Skulstad

Møtet ble hevet kl. 20.30

Dokumentet er elektronisk signert

Protokoll 079

Name

Sørli, Kine

Date

2025-04-08

Name

Nymoen, Sondre

Date

2025-04-08

Identification

 Sørli, Kine

Identification

 Nymoen, Sondre



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

Budsjett 2026
Puls Owesens Borettslag

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06 i år	Budsjett 2025	Budsjett 2026	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
INNETEKTER						
Felleskostnader drift	1 027 826	517 974	1 035 950	1 325 572	289 622	28,0 %
Felleskostnader rentedel	2 220 794	1 182 726	2 365 409	2 069 733	-295 676	-12,5 %
Kabel-TV/Bredbånd	183 616	94 656	189 312	193 600	4 288	2,3 %
Parkering/Garasje	16 800	3 600	25 200	25 200	0	0,0 %
Energi	316 586	123 327	326 000	331 000	5 000	1,5 %
Andre inntekter	0	160 000	0	0	0	0,0 %
Dugnad	19 200	9 600	19 200	19 200	0	0,0 %
El-bil	6 899	426	0	0	0	0,0 %
Felleskostnader renter brørfordelt	24 288	12 930	25 872	22 638	-3 234	-12,5 %
SUM INNETEKTER	3 816 009	2 105 238	3 986 943	3 986 943	0	0,0 %
KOSTNADER						
Lønnskostnader	57 050	39 935	57 050	79 870	22 820	
Drifts- og serviceavtaler	117 105	97 611	115 900	163 400	47 500	
Forvaltningskostnader	104 996	54 101	95 000	117 600	22 600	
Revisjon	12 746	5 794	8 800	13 000	4 200	
Forsikring	108 522	55 368	105 700	131 000	25 300	
Eiendomsavgifter	392 162	201 125	370 000	405 500	35 500	
Strøm	30 197	26 992	50 000	25 000	-25 000	
Fjernvarme	278 021	107 849	326 000	331 000	5 000	
Kabel-TV/Bredbånd	188 730	96 818	189 312	193 600	4 288	
Vedlikehold	59 487	32 653	149 000	308 902	159 902	
Vedlikeholdsavsetning	61 800	30 900	61 800	61 800	0	
Kontorkostnader	11 121	0	10 400	4 000	-6 400	
Andre kostnader	16 192	6 392	31 500	34 700	3 200	
SUM KOSTNADER	1 438 127	755 537	1 570 462	1 869 372	298 910	
DRIFTSRESULTAT	2 377 882	1 349 701	2 416 481	2 117 571	-298 910	
FINANSINNETEKTER/KOSTNADER						
Renteinntekter	126 822	10 557	0	0	0	
Rentekostnader lån 1	2 167 948	1 024 943	2 391 281	2 092 371	-298 910	
SUM FINANS	-2 041 126	-1 014 386	-2 391 281	-2 092 371	298 910	
RESULTAT	336 755	335 315	25 200	25 200	0	
RESULTAT ETTER AVDRAG	336 755	335 315	25 200	25 200	0	

Se side 2 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.

Type teil / Km	Andel	Eier p-plans	Optimalitet	Andel	Kostpris	Modell	Andel Føllesl	Drifts-kostnader	Førname	Renter follesl	Renter p-plans	Kabel-TV	Dugnad	Totale follesl-kostnader
37.1	3	12	kr 370 000	kr 870 000	kr 1 240 000	70 %	70 %	8 599	2 235	3 908	38	904	50	7 293
37.1	24	12	kr 380 000	kr 890 000	kr 1 270 000	70 %	70 %	8 599	2 235	3 908	38	904	50	7 293
37.1	24	12	kr 390 000	kr 900 000	kr 1 280 000	70 %	70 %	8 599	2 235	3 908	38	904	50	7 293
42.7	2	1	kr 380 000	kr 850 000	kr 1 230 000	70 %	70 %	9 781	2 573	4 642	44	904	50	7 995
42.7	8	1	kr 370 000	kr 870 000	kr 1 240 000	70 %	70 %	9 781	2 573	4 642	44	904	50	7 995
42.7	11	1	kr 410 000	kr 950 000	kr 1 360 000	70 %	70 %	9 781	2 573	4 642	44	904	50	7 995
42.7	23	1	kr 410 000	kr 950 000	kr 1 360 000	70 %	70 %	9 781	2 573	4 642	44	904	50	7 995
47.6	7	1	kr 412 500	kr 962 500	kr 1 375 000	70 %	70 %	10 904	2 868	5 116	49	904	50	8 510
47.6	16	1	kr 420 000	kr 970 000	kr 1 390 000	70 %	70 %	10 904	2 868	5 116	49	904	50	8 510
47.6	16	1	kr 420 000	kr 970 000	kr 1 390 000	70 %	70 %	10 904	2 868	5 116	49	904	50	8 510
47.6	20	1	kr 420 000	kr 970 000	kr 1 390 000	70 %	70 %	10 904	2 868	5 116	49	904	50	8 510
62.2	32	13	kr 590 000	kr 1 310 000	kr 1 870 000	70 %	70 %	14 548	3 747	6 596	64	904	50	11 185
62.2	32	13	kr 590 000	kr 1 310 000	kr 1 870 000	70 %	70 %	14 548	3 747	6 596	64	904	50	11 185
62.2	9	13	kr 510 000	kr 1 400 000	kr 1 910 000	73 %	73 %	14 535	3 628	6 581	67	904	50	11 819
62.2	9	13	kr 510 000	kr 1 400 000	kr 1 910 000	73 %	73 %	14 535	3 628	6 581	67	904	50	11 819
63.9	4	1	kr 590 000	kr 1 290 000	kr 1 840 000	70 %	70 %	14 538	3 650	6 581	68	904	50	11 225
63.9	5	1	kr 590 000	kr 1 290 000	kr 1 840 000	70 %	70 %	14 538	3 650	6 581	68	904	50	11 225
63.9	6	1	kr 590 000	kr 1 290 000	kr 1 840 000	70 %	70 %	14 538	3 650	6 581	68	904	50	11 225
63.9	9	1	kr 590 000	kr 1 290 000	kr 1 840 000	70 %	70 %	14 538	3 650	6 581	68	904	50	11 225
63.9	14	1	kr 590 000	kr 1 310 000	kr 1 870 000	70 %	70 %	14 538	3 650	6 581	68	904	50	11 315
63.9	15	1	kr 590 000	kr 1 310 000	kr 1 870 000	70 %	70 %	14 538	3 650	6 581	68	904	50	11 315
63.9	25	1	kr 590 000	kr 1 340 000	kr 1 920 000	70 %	70 %	14 538	3 650	6 581	68	904	50	11 450
63.9	27	1	kr 590 000	kr 1 340 000	kr 1 920 000	70 %	70 %	14 538	3 650	6 581	68	904	50	11 450
66.2	17	1	kr 590 000	kr 1 300 000	kr 1 860 000	70 %	70 %	15 164	3 888	6 998	68	904	50	11 446
66.2	18	1	kr 590 000	kr 1 300 000	kr 1 860 000	70 %	70 %	15 164	3 888	6 998	68	904	50	11 446
66.2	18	1	kr 590 000	kr 1 300 000	kr 1 860 000	70 %	70 %	15 164	3 888	6 998	68	904	50	11 446
66.2	30	1	kr 590 000	kr 1 400 000	kr 1 910 000	73 %	73 %	15 164	3 888	6 998	68	904	50	11 895
66.2	22	1	kr 590 000	kr 1 400 000	kr 1 910 000	73 %	73 %	15 164	3 888	6 998	68	904	50	11 895
66.2	22	1	kr 590 000	kr 1 400 000	kr 1 910 000	73 %	73 %	15 164	3 888	6 998	68	904	50	11 895
66.2	30	1	kr 590 000	kr 1 400 000	kr 1 910 000	73 %	73 %	15 164	3 888	6 998	68	904	50	11 895
69.2	31	1	kr 590 000	kr 1 350 000	kr 1 940 000	70 %	70 %	15 562	4 189	7 104	71	904	50	11 944
69.2	31	1	kr 590 000	kr 1 400 000	kr 1 990 000	70 %	70 %	15 562	4 189	7 104	71	904	50	12 24
1833.5	32	13	kr 16 180 500	kr 38 399 500	kr 54 580 000	70 %	70 %	420 000	110 664	27 563	1 857	16 133	1 600	330 145

Endring pr andel:

Type teil / Km	Andel	Drift	Strom/forname	Renter follesl	Renter p-plans	Kabel-TV	Dugnad	Totale follesl-kostnader
37.1	3	kr 488	8	kr 258	5	kr 11	kr -	kr -50
37.1	24	kr 488	8	kr 258	5	kr 11	kr -	kr -50
42.7	1	kr 562	10	kr 597	6	kr 11	kr -	kr -21
42.7	2	kr 562	10	kr 597	6	kr 11	kr -	kr -21
42.7	11	kr 562	10	kr 597	6	kr 11	kr -	kr -21
42.7	23	kr 562	10	kr 597	6	kr 11	kr -	kr -21
42.7	23	kr 562	10	kr 597	6	kr 11	kr -	kr -21
47.6	7	kr 627	11	kr 635	7	kr 11	kr -	kr 19
47.6	16	kr 627	11	kr 635	7	kr 11	kr -	kr 19
47.6	16	kr 627	11	kr 635	7	kr 11	kr -	kr 19
62.2	32	kr 659	15	kr 659	10	kr 11	kr -	kr -24
62.2	32	kr 659	15	kr 659	10	kr 11	kr -	kr -24
62.2	9	kr 659	15	kr 659	10	kr 11	kr -	kr -24
62.2	9	kr 659	15	kr 659	10	kr 11	kr -	kr -24
62.2	21	kr 659	15	kr 659	10	kr 11	kr -	kr -24
63.9	4	kr 641	15	kr 641	9	kr 11	kr -	kr 30
63.9	5	kr 641	15	kr 641	9	kr 11	kr -	kr 30
63.9	6	kr 641	15	kr 641	9	kr 11	kr -	kr 30
63.9	9	kr 641	15	kr 641	9	kr 11	kr -	kr 30
63.9	13	kr 641	15	kr 641	9	kr 11	kr -	kr 30
63.9	14	kr 641	15	kr 641	9	kr 11	kr -	kr 30
63.9	15	kr 641	15	kr 641	9	kr 11	kr -	kr 30
63.9	25	kr 641	15	kr 641	9	kr 11	kr -	kr 30
63.9	27	kr 641	15	kr 641	9	kr 11	kr -	kr 30
63.9	28	kr 641	15	kr 641	9	kr 11	kr -	kr 30
63.9	28	kr 641	15	kr 641	9	kr 11	kr -	kr 30
66.2	17	kr 671	15	kr 671	10	kr 11	kr -	kr 54
66.2	18	kr 671	15	kr 671	10	kr 11	kr -	kr 54
66.2	18	kr 671	15	kr 671	10	kr 11	kr -	kr 54
66.2	30	kr 671	15	kr 671	10	kr 11	kr -	kr 54
66.2	22	kr 671	15	kr 671	10	kr 11	kr -	kr 54
66.2	22	kr 671	15	kr 671	10	kr 11	kr -	kr 54
66.2	30	kr 671	15	kr 671	10	kr 11	kr -	kr 54
66.2	30	kr 671	15	kr 671	10	kr 11	kr -	kr 54
66.2	31	kr 671	15	kr 671	10	kr 11	kr -	kr 54
69.2	31	kr 671	15	kr 671	10	kr 11	kr -	kr 54

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET PULS OWESEN

Sist revidert: 26.04.21

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET PULS OWESEN BORETTSLAG

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

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i Borettslagets boliger. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

BRUK AV LEILIGHETEN

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

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Framleie av leilighet er ikke tillatt uten borettslagets samtykke. Send først begrunnet søknad til styret i borettslaget. La aldri eventuell framleier flytte inn før framleieforholdet er godkjent.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr (barnevogner, sykler, ect.). Gangen til boden skal være fri så det blir åpen plass for å frakte ting ut og inn av bodene.

Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre Borettslagets - og dermed andelseierne - unødvendige omkostninger.

La ikke firbente venner etterlate seg ekskrementer eller gjøre seg rene på fellesområdene.

Hybelbeboere: Husk å merke postkassen med navn ved innflytting samt fjerne dette ved utflytting.

Røyking er ikke tillatt i svalgangene og det kan kun røykes på anviste plasser, dette med tanke på brannvern, samt sjenanse for naboene. Hver enkelt har ansvar for å ikke kaste fra seg sneiper, snusrester i fellesarealene.

PARKERING

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra Borettslagets og de enkelte leilighetene.

Hver andel kan max. to faste biler registrert. På grunn av begrenset antall plasser, kan man risikere at man er nødt til å parkere andre steder om det er fullt på parkeringsplassen. Misbruk av parkeringsrettigheter kan føre til at vedkommende mister parkeringstillatelsen. Bilen skal ikke stå på tomgang. Parkering er ikke lov foranhovedinngang. Kun korte stopp for last og lossing er tillatt. De som har parkeringsplass i kjelleren henstilles til å bruke denne da det få gjesteparkeringsplasser i borettslaget.

Sykler parkeres i sykkelstativ eller bod.

DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Beboere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på Borettslagets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre.

Unngå unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og med mindre Borettslagets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ på hverdager skal det være ro i Borettslagets. Unødig banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal foregå på anviste områder.

Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.
Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.
Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget.

Medisiner og brukte sprøyter skal leveres på apotek.

For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen.

Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

Hybelvertene må orientere sine leietakere om sortering. Dette gjelder også alle andelshaverne i borettslaget. Om søppelcontaineren er full må søppelet oppbevares i egen bod inntil tømming.

Styret kan ved skjønnsmessig vurdering gi gebyr ved forsøpling.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!

Det må søkes styregodkjenning før montering av markiser, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

Det er i utgangspunktet ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i Borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på andelseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Tilstandsrapport

📍 Thoning Owesens gate 23, 7044 TRONDHEIM
📖 TRONDHEIM kommune
gnr. 7, bnr. 118
Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 04.12.2025

Rapportdato: 18.06.2025

Oppdragsnr.: 19108-1438

Referansenummer: BS1043

Autorisert foretak: Takst 1 AS

Vår ref: Takst 1 AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Arne Morten Berg
Uavhengig Takstingeniør
mortisen@online.no
901 31 806



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med utleiedel. - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har to malt hovedytterdør og ei malt balkongdør i tre.
Det er etablert en balkong på hovedleilighet som har støpt dekke.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak er malte.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Fra topp slukrist til topp flis ved dør ble det målt 15mm høydeforskjell. Det er en oppkant ved dør på 20mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegg som er ny, toalett og opplegg for vaskemaskin fra opprinnelig byggeår.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

Bad 2 (hybel)

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Gulv i dusjonen er nedsenket. Fall mot sluk er målt til 25.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er ny kjøkkeninnredning på hovedleilighet. Det er laminat på gulv og malte vegger. Mekanisk avtrekk over stekesonen fungerte etter enkel funksjonstest.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Det er etablert et lite hybelkjøkken. Det er laminat på gulv og malte vegger. Mekanisk avtrekk over stekesonen fungerte etter enkel funksjonstest. Deler av innredningen er skiftet i 2025.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er etablert radiatorer i leiligheten
El-anlegg fra opprinnelig byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

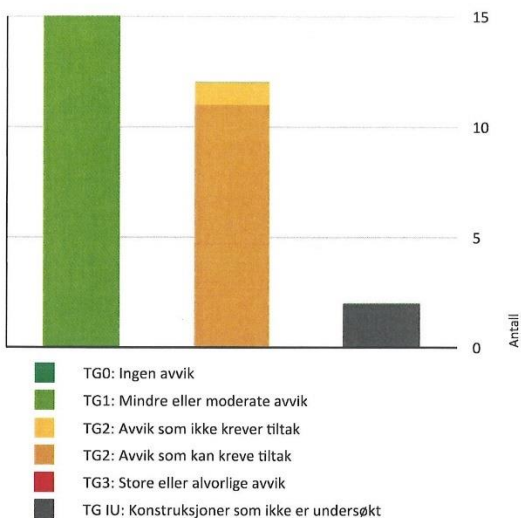
Leilighet med utleiedel.

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt byggemeldte og godkjente tegninger.

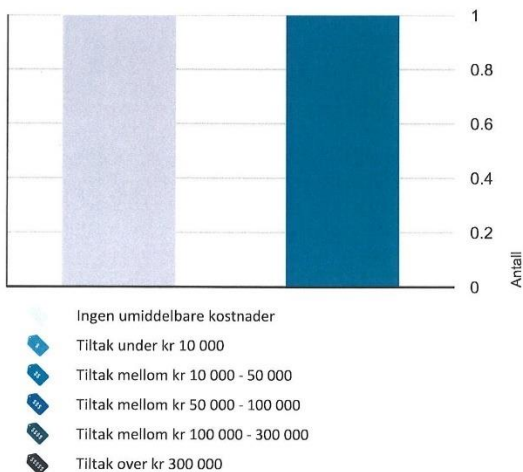
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet med utleiedel.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



Våtrom > 2 Etasje > Bad 2 (hybel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)



Utvendig > Dører [Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)



Innvendig > Radon [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET MED UTELEIDEL.



Byggeår
2005

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Leilighet med utleiedel.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert over halvparten av sin forventede brukstid.

Ingen strakstiltak.

TG 2 Dører

Bygningen har to malt hovedytterdør og ei malt balkongdør i tre.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Inngangsdør til hovedleilighet er blitt reparert etter tidligere skade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen strakstiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong på hovedleilighet som har støpt dekke.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak er malte.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt 11mm høydeavvik på stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ingen strakstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen strakstiltak.

TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Badet har nådd en anseelig alder der restlevetid på bakenforliggende membran er usikker. Løpende observasjoner vedr. fuger anbefales. Som et forebyggende tiltak kan tett dusjakbinett etableres i påvente av en oppgradering.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fra topp slukrist til topp flis ved dør ble det målt 15mm høydeforskjell. Det er en oppkant ved dør på 20mm

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble registrert bom i enkelte fliser i dusjonen.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Løpende observasjoner anbefales.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Membran har nådd en anseelig alder der restlevetid er høyst usikker.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Med tanke på usikker restlevetid anbefales det å etablere tett dusjakbinett i påvente av en oppgradering.

2 ETASJE > BAD

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegg som er ny, toalett og opplegg for vaskemaskin fra opprinnelig byggeår.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2005

2 ETASJE > BAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD 2 (HYBEL)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD 2 (HYBEL)

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD 2 (HYBEL)

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Gulv i dusjonen er nedsenket. Fall mot sluk er målt til 25.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD 2 (HYBEL)

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD 2 (HYBEL)

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD 2 (HYBEL)

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD 2 (HYBEL)

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Det er ny kjøkkeninnredning. Det er laminat på gulv og malte vegger. Mekanisk avtrekk over stekesonen fungerte etter enkel funksjonstest.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Årstall: 2005

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOV (HYBEL)

TG 1 Overflater og innredning

Det er etablert et lite hybelkjøkken. Det er laminat på gulv og malte vegger. Mekanisk avtrekk over stekesonen fungerte etter enkel funksjonstest. Deler av innredningen er skiftet i 2025.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOV (HYBEL)

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ingen strakstiltak.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

TG 2 Vannbåren varme

Det er etablert radiatorer i leiligheten

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Elektrisk anlegg

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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor

Tilstandsrapport

El-anlegg fra opprinnelig byggeår.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med tanke på manglede dokumentasjon og alder anbefales det en el-kontroll av anlegget

Det bør det foretas en el-kontroll dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

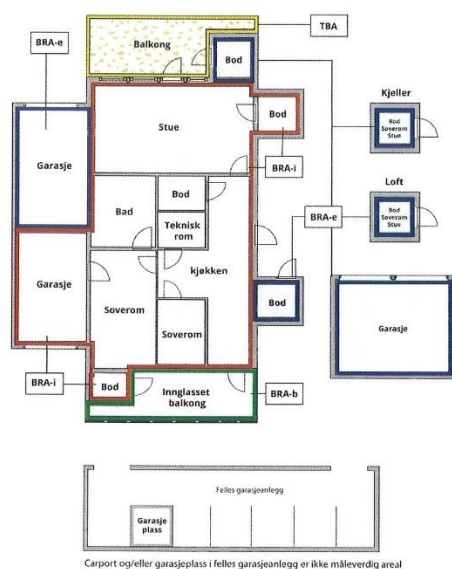
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet med utleiedel.

Etasje	Bruksareal BRA m ²		Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
2 Etasje	60			60	4
1 Etasje		6		6	
Kjeller		4		4	
SUM	60	10			4
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, stue/kjøkken/sov (hybel), bad 2 (hybel), bod		
1 Etasje		Bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt byggemeldte og godkjente tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hovedleilighet. Nytt kjøkken, nye gulv på stue soverom og gang, nye skyvedører, innvendige dører er skiftet. Nytt bad på utleiedel og avtrekksvifte over stekesonen er ny.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet med utleiedel.	57	13

Thoning Owesens gate 23, 7044 TRONDHEIM
Gnr 7 - Bnr 118
5001 TRONDHEIM

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2025	Arne Morten Berg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	7	118		0	1481.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Thoning Owesens gate 23

Hjemmelshaver

Puls Owesens Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/PULS OWESENS BORETTSLAG	986968261			Kurt Jekthammer

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

13

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2004	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	
2	30.06.2025	
3	11.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift.

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med enis, rødder eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BS1043>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](#) for mer informasjon.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.01.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA AS	Oppdragsnr.	3268
Adresse	Thoning Owesens gate 23		
Postnr.	7044	Sted	Trondheim
Selgers navn	Kurt Jekthammer		
Selgers navn	Lillian Ervik Jekthammer		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

30-11-2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

79933814

Våtrom

Initialer selger:

K J
L J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

1 av 7

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Renovert bad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

FDV

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

FDV

4. Ble sluk skiftet?

☒ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el-uttak eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

K J

L J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktnissig/ovrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

K J

L J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☒ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☒ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny kurs

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført arbeid

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

Initialer selger:

K J

L J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Hybel leilighet

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Hybel leilighet

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

Initialer selger:
K J
L J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

5 av 7

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligsjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☒ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
K J
L J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/en næringsiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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. (jfr 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 å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringsiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.



Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato

29.01.2026

Signert av

Kurt Jekthammer

Signert av

Lillian Ervik Jekthammer

Initialer selger:

K J
L J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 13 i PULS OWESENS BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 986968261

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

19.01.2026 kl. 14.37

Kilde Tinglysingsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

19.01.2026 kl. 14.36

HEFTELSE:

Heftelser i eiendomsrett:

2025/640497-1/200 06.06.2025
21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 2 000 000

PANTHAVER : WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA AS

ORG.NR: 914 906 423

2025/1339944-1/200 05.11.2025
21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 2 000 000

PANTHAVER : BJUGN SPAREBANK

ORG.NR: 937 902 085

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 13 i PULS OWESENS BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 986968261

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

19.01.2026 kl. 14.36

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

19.01.2026 kl. 14.35

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/1339936-1/200 05.11.2025
21:00

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 825 000

OMSETNINGSTYPE: Fritt salg

JEKTHAMMER KURT TOMMY

FØDT: 10.10.1962 IDEELL: 1/2

JEKTHAMMER LILLIAN ERVIK

FØDT: 12.07.1970 IDEELL: 1/2

Egne notater:

Egne notater:

Egne notater:

BINDENDE KJØPETILBUD – FAST EIENDOM

Bud på eiendom/ adresse: Thoning Owesensgate 23, 7044 Trondheim Oppdragsnr: 3154/2026

gnr: 7 bnr: 118 seksjonsnr:0 andel. 13 i Trondheim kommune

Byder/kjøper har lest salgsoppgave, alle vedlegg samt vedlagte hefte med viktig informasjon i sin helhet.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum (ekskl. fellesgjeld) kr.

beløp med bokstaver kr.

I tillegg kommer fellesgjeld, dokumentavgift og gebyr(er) for tinglysning osv.

Bindende kjøpetilbud med kortere akseptfrist enn 30 minutter vil bli forkastet uten nærmere varsel.

Kjøpet vil bli finansiert på følgende måte:

Lån (bank, kontaktperson, tlf.)	Kr
Lån (bank, kontaktperson, tlf.)	Kr
Egenkapital ved salg av eiendom (adr)	Kr
Egenkapital (bank, kontaktperson, tlf.)	Kr
Evt. Annen finansiering (oppgi hvilken)	Kr
Totalt	Kr

Tilbudet er bindende for budgiver i.h.t Lov om avtaler av 31.mai 1918.

Eventuelle betingelser/forbehold:

Akseptfrist: . . kl:

Ønsket overtakelsesdato: . .

Personalia

Kjøper

Fødsels- og personnr.

Kjøper

Fødsels- og personnr.

Adresse

Tlf. mobil

E-post

Sted:

Dato:

Sign:

For Advokatfirmaet:

☐ Akseptert

☐ Avslått v/selger

pr.tlf, dato: kl:

☐ Finansiering sjekket den;

Kommentar:

Sign:

BUD OG LEGITIMASJON SENDES TIL FØLGENDE E-post: aa@adwk.no **Det må også varsles på sms til tlf: 988 80 984**



Skal du selge boligeiendom eller næringseiendom kan vi bistå i deler av eller hele prosessen. Vi har bred erfaring innenfor eiendomsmegler tjenester og en stor kontaktflate av interessenter.

I tillegg til å ha utdannelse og lang erfaring innen eiendomsmegling er våre ansatte også advokater med god kompetanse innen fast eiendoms rettsforhold. Dette gjør prosessen trygg og sikker for deg som kunde.

Ta kontakt i dag for en uforpliktende verdivurdering av din eiendom!

WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA AS

Telefon 988 80 984

aa@adwk.no

www.adwk.no