

A modern, bright living room with large windows, a dining table, and contemporary furniture. The room features light-colored walls, a wooden floor, and a large window with a view of a residential building. The furniture includes a white dining table with chairs, a beige armchair, and a dark grey sofa. The lighting is warm and modern, with track lighting on the ceiling.

aktiv.

Abels gate 20B, 7030 TRONDHEIM

**Rålekker, ny og ubrukt  
totalrenovert 3(4)-roms  
toppleilighet i 2024. Vestvendt  
veranda. Utsikt. Nabo til NTNU.**



Eiendomsmegler

## Vebjørn Nybrott

**Mobil** 957 06 337

**E-post** vebjorn.nybrott@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 990 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 64 552,-  
**Omkostn.:** Kr 9 331,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 063 883,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 074,- pr.mnd  
**Selger:** Sara Henrietta Gagner

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1959  
**BRA-i/BRA Total** 77/100 kvm  
**Tomtstr.:** 3248.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 404, bnr. 394  
**Andelsnr.:** 22  
**Oppdragsnr.:** 1710250007

# Velkommen til Abels gate 20 B!

### Kvaliteter:

- Rålekker, ny og ubrukt 4-roms toppleilighet på 77 kvm i 4. etasje.
- Hele boligen er totalrenovert i 2024 (se liste i salgsoppgaven).
- Alt av renovering er gjort av fagfolk.
- Utvidet bad og kjøkken er nytt og ubrukt, og fått TG 0.
- Vestvendt innglasset balkong på 10 kvm med glimrende utsikts- og solforhold, fra ca. kl. 13-23, sommerstid.
- Flott utsikt mot Byåsen og Gråkallen, og skjermet for innsyn.
- Lagringsplass i 3 boder.
- Borettslaget har 22 p-plasser. Det er 3 ledige p-plasser pr. 08.01.2025, ifølge styreleder.
- Bygården er godt vedlikeholdt med flere oppgraderinger de seneste år, samt en fornuftig økonomi.
- Boligen ligger i sin helhet vendt mot skjermet gate, i triangelet St. Olavs, NTNU og sentrum.
- God offentlig kommunikasjon med flybuss og mange busslinjer.



# Innhold

|   |     |
|---|-----|
| Nøkkelinformasjon .....                       | 2   |
| Om eiendommen .....                           | 4   |
| Nabolagsprofil .....                          | 31  |
| Egenerklæring .....                           | 34  |
| Energiattest .....                            | 39  |
| Tilstandsrapport .....                        | 40  |
| Husordensregler .....                         | 59  |
| Vedtekter .....                               | 65  |
| Regnskap 2023 .....                           | 74  |
| Byggetegninger .....                          | 84  |
| Midlertidig innflyttingstillatelse .....      | 93  |
| Godkjenning - Fasadeendring .....             | 94  |
| Igangsettingstillatelse - Våtrom .....        | 97  |
| Reguleringskart .....                         | 102 |
| Planoversikt .....                            | 104 |
| Sluttvedtak - Hyblifiseringsbestemmelse ..... | 117 |
| Budskjema .....                               | 127 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 77 m<sup>2</sup>

BRA - e: 13 m<sup>2</sup>

BRA - b: 10 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 100 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-e: 13 m<sup>2</sup> - To boder.

#### 4. etasje

BRA-i: 77 m<sup>2</sup> - Entrè, 3 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.

BRA-b: 10 m<sup>2</sup> - Innglasset balkong.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom deneres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3248.1 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Bydelen er skjermet og rolig til å være såpass sentrumsnært, der denne boligen ligger i ytterkant av feltet i enden av blindvei. Plasseringen beskrives best som en liten "grønn oase" kun 15 minutter fra sentrum. Tomten er pent opparbeidet med plen og parkeringsplasser.

Som student eller ansatt i en av institusjonene i området er dette en optimal beliggenhet. Er man tilknyttet noen av de overnevnte institusjonene er man også kun noen minutters gange fra Studentersamfundet. Ned til byen går man over Elgeseter



bru som er opplyst hele døgnet. Dette i sum gir en effektiv bohverdag.

### **Adkomst**

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

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Utmerket beliggenhet med gangavstand til sentrum (15 min), nærbutikk (2 min), bensinstasjon (2 min), St. Olavs hospital (4 min), NTNU Gløshaugen (5 min), SINTEF (5 min), Handelshøyskolen i Trondheim (1 min), barnehage og Teknobyen (1 min).

### **Offentlig kommunikasjon**

God offentlig kommunikasjon med flybuss og mange busslinjer innen få minutters gange. Ved Nidelven er det flotte turmuligheter samt at det like i nærheten er etablert en helt ny bydelspark (Finalebanen) med lekeplass, utendørs treningsanlegg, volleyballbane og skøytebane (vinterstid). Området har vært, er og vil bli etterspurt i fremtiden pga. nærhet til viktige studiesteder og store arbeidsplasser.

### **Bygningssakkyndig**

Gjetnes Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann Martin Gjetnes opplyser om følgende byggemåte: Bygningen, som er ei boligblokk oppført i 1958, er på 4 etasjer + kjeller og loft. Grunnmur består av betong. Utvendige fasader er kledd med teglstein. Valmet takkonstruksjon tekket med betongtakstein. Vinduer med 2-lags glass.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja, kun av faglært. Totalrenovering av bad i 2024, med avretning, ny membran, ny flis, nytt rør-i-rør system og nytt elektrisk arbeid. Arbeid utført av Flomo AS, Tømrerfirma Kvarsnes AS, Nidelven VVS og Concepto Elektro.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja. Tettesjikt/membran og sluk er nytt og komplett. Alt er nytt og ubrukt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Totalutskiftning av gamle rør i 2024, som er blitt erstattet med nytt rør-i-rør system. Arbeid utført av Nidelven VVS.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Totalutskiftning av det elektriske anlegget i 2024. Det foreligger samsvarserklæring i boligmappa på nett. Alt er nytt og ubrukt. Arbeid utført av Concepto Elektro.

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

Svar: Ja.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja. Se tilstandsrapport vedrørende salg av boligen, utført av Gjetnes Takst.

Tilleggskommentar: Alle øvrige rom i boligen er totalrenovert i 2024. Alt er nytt og ubrukt. Det er også lagt nytt gulv i innglasset balkong.

### **Innhold**

- Rålekker, ny og ubrukt 4-roms toppleilighet på 77 kvm i 4. etasje.
- Hele boligen er totalrenovert i 2024 (se liste over oppgraderingene i salgsoppgaven).
- Alt av renovering er gjort av fagfolk.
- Bad og kjøkken er nytt og ubrukt, og fått tilstandsgrad 0.
- Komplette og utvidet bad på 5,6 kvm.
- Åpen og romslig stue/kjøkkenløsning på 27,3 kvm. Mulighet for å sette inn vedovn/peis på stue, om ønskelig.
- Alle 3 soverommene er romslige, på henholdsvis 15,6, 9,6 og 8,2 kvm, og vender ut mot skjermet bakgård.
- Vestvendt innglasset balkong på 10 kvm med glimrende utsikts- og solforhold, fra ca. kl. 13-23, sommerstid.
- Flott utsikt mot Byåsen og Gråkallen, og skjermet for innsyn.
- Lagringsplass i 3 boder, 2 i kjeller og 1 på loft.
- Borettslaget eier 22 p-plasser. Det er 3 ledige p-plasser pr. 08.01.2025, ifølge styreleder.
- Bygården er godt vedlikeholdt, med flere oppgraderinger de seneste år, samt en fornuftig økonomi.
- Lave felleskostnader som inkluderer alt fra drift, kommunale avgifter, samt TV/internett.
- Boligen ligger i sin helhet vendt mot skjermet gate, i triangelet St. Olavs, NTNU og sentrum.
- Flere dagligvarebutikker og bensinstasjon ligger et steinkast fra leiligheten.
- God offentlig kommunikasjon med flybuss og mange busslinjer like ved.

#### Oppgraderingshistorikk:

Boligen er blitt totalrenovert innvendig i 2024. Alt er nytt og ubrukt.

- Nytt beige Havstorp-kjøkken med laminat benkeplate. Påkostet integrerte hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kombi frys- og kjøleskap, samt ventilator.
- Nyoppusset bad som har 60x60 flis på gulv og vegger, egen dusjsone med waterfall dusj, opplegg for vaskemaskin, sort dobbeltskap, belysning i speil, spotter i tak og varmekabler i gulv.
- Ny 1-stavs Pergo laminatgulv i alle rom (minus bad som har flis).
- Spotter i tak på bad, lysskinne på stue/kjøkken, ellers vanlig belysning i tak på alle rom.
- Aquastop på oppvaskmaskin.
- Alle overflater er behandlet og pusset opp.
- Nye innerdører.
- Nytt rør-i-rør og avløpssystem.
- Nytt elektrisk anlegg, hvor det i boligen er påkostet smarthjemløsning via systemet Plejd. I appen Plejd holder man kontroll på om lys er skrudd av eller på, samt lysstyrken.
- Ny varmtvannsbereder på 120 liter.

#### I regi borettslaget:

1994/1995: Etterisolert og ny fasade med innglasset balkonger og nye vinduer.

2008: Tak, takrenner og murpiper ble oppusset.

2016: Trappeoppganger ble oppusset.

2018: Rørfornyng av avløpsrør, samt skifte av stoppekraner i kjeller.

2018: Nytt lås- og nøkkelbrikkesystem til ytterdører ble montert.

2019: Skorsteinsrehabilitering på alle 8 skorsteiner.

2020: Infrastruktur til elbil-lading.

2021: Aalmo Elektro oppgraderte felles elektrisk anlegg. Alle leiligheter er for øvrig utstyrt med brannsikre dører og brannvarslingsanlegget er seriekoblet for økt brannsikkerhet.

2021: Oppkobling av borettslaget til fibernett, utført av Realnett .

2022: Montering av sensorstyrte LED-lys i fellesarealer, utført av Aalmo Elektriker.

#### **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

#### VINDUER / DØRER

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert normalt elde og

slitasje på vinduer og verandadør på stue som antas å være fra byggeår. Disse er imidlertid skjermet da veranda er innglasset. Ingen skader eller avvik avdekket på vinduer på soverommene. Ved enkel funksjonstest av boligens dører ble det ikke registrert tegn til skader utover normal slitasje.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kollektiv avtale med Realnett AS.

### **Parkering**

Styreleder oppgir om at det per 08.01.2025 er tre ledige parkeringsplasser.

Parkeringsplasser i borettslaget tildeles etter ansiennitet og administreres av styret. Plassene følger ikke leiligheten og må søkes om skriftlig. Andelseiere har prioritet, og elbiler har førsterett på plasser med ladere. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerkede plasser, og regler om vedlikehold av parkeringsplass gjelder. Overtredelser kan medføre borttauing for eiers regning.

### **Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring

### **Polisenummer**

8785530

### **Diverse**

AREAL

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

med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

#### D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger.

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

#### SALGSSUM

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

#### SALG VED FULLMAKT

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

#### NAVNESKILT

Endring av navn på navneskilt meldes til borettslagets styre. Styret vil foreta den nødvendige rettingen av skiltet. Borettslaget dekker kostnad på skilt ved innflytting til leiligheten - evt. endringer på skilt etter innflytting må andelseier selv bekoste.

#### MONTERING AV FRYSEBOKS

Det skal søkes til styret om tillatelse til å montere fryser i kjeller eller på loft. Når en tillatelse blir gitt skal tilkoblingen til lyskursen skje via stikkontakt, som skal monteres av autorisert elektriker. Strømgift dekkes av borettslaget.

#### SKIFTE AV SLUK

Ta kontakt med styret for nærmere informasjon skifte av sluk da borettslaget dekker et fastsatt beløp.

#### VASK

Leiligheten er rundvasket før visning, og det vil ikke bli ytterligere vasket før



overtagelse.

## Energi

### Energikarakter

G

### Energifarge

Rød

### Info energiklasse

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

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 4 990 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 991 199

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 964 794

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Tilbud lånefinansiering

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

# Boenheten

## Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Renter på lån: kr 320
- Avdrag lån: kr 295
- Felleskostnad driftsdel: kr 3 230
- Elektroniske fellesavtaler: kr 229

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Renter & avdrag på fellesgjeld
- Vaktmestertjenester
- Kommunale avgifter
- Elektroniske fellesavtaler
- Diverse driftskostnader
- Renholdstjenester
- Felles bygningsforsikring

## Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 074

## Andel Fellesgjeld

Kr 64 552

## Andel fellesgjeld år

2025

## Fellesgjeld pr. dato

14.01.2025

## Kommentar fellesgjeld

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

## Avdrag Fellesgjeld

Kr 295

**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 320

**Andel fellesformue**

Kr 25 220

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Dalsenget Borettslag

**Organisasjonsnummer**

948718294

**Andelsnummer**

22

**Om borettslaget**

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

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 12114461766 - DNB Bank ASA.

Type lån: Annuitetslån - 4 terminer per år.

Rentesats per 02.08.2024: 5.69% pa.

Antall terminer til innfrielse: 36

Saldo per 02.08.2024: 559 828

Andel av saldo: 12 314

Første termin/første avdrag: 30.12.2015 (siste termin 30.06.2033)

Flytende rente

Lånenummer: 12136332021 - DNB Bank ASA

Type lån: Serielån - 4 terminer per år.

Rentesats per 02.08.2024: 5.69% pa.

Antall terminer til innfrielse: 95

Saldo per 02.08.2024: 2 621 716

Andel av saldo: 57 666

Første termin/første avdrag: 20.10.2019 ( siste termin 20.04.2048 )

Flytende rente

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS. Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt.

### **Forkjøpsrett**

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

### **Regnskap/budsjett**

Økonomisk status for Dalsenget Borettslag per 31.12.2023:

- Årsresultat: kr 382 279
- Egenkapital: kr 8 426 337
- Disponible midler: kr 1 077 267
- Årets endring i disponible midler: kr 191 980

### **Styregodkjennelse**

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

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Det skal søkes styret på eget skjema om hold av husdyr som må luftes (hund/katt/ilder etc.). Beboere som ønsker å holde slike husdyr, plikter å undersøke om det i vedkommende oppgang finnes personer som er allergisk ovenfor dette husdyret. Dokumenteres det ved legeerklæring at husdyrholdet vil kunne føre til ubehageligheter hos allergikeren, kan husdyr normalt ikke holdes. Styret avgjør tvilstilfeller.

Husdyr skal på borettslagets område være i bånd og under full kontroll. Dersom husdyret gjør fra seg på borettslagets eiendom, plikter eieren å fjerne ekskrementene straks.

Daglig lufting skal ikke skje på gressplen mellom blokkene.

Det er ikke tillatt å ha utekatt i borettslaget.

Hvis dyreholdet er til sjenanse for naboene, kan Styret bestemme at eier må gjøre de tiltak som er nødvendig for å fjerne problemet.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Tobb

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 404, bruksnummer 394 i Trondheim kommune. Andelsnr. 22 i Dalsenget Borettslag med orgnr. 948718294

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5001/404/394:

31.10.1958 - Dokumentnr: 4804 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:404 Bnr:523

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:404 Bnr:533

I eiendommens nordøstre hjørne mot Udbyesgt.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig innflyttingstillatelse på eiendommen den 16.03.1960

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det er avvik mellom byggegodkjente tegninger og dagens bruk av boligen:

Tidligere kjøkken har blitt omgjort til soverom. Døren inn fra tidligere kjøkken og til bad er kledd igjen og veggene er bygd ut og inn i soverommet for å få etablert større plass til dusj på badet. Mellomdør på bad er fjernet. Det er også etablert kjøkken på stuen for en åpen stue/kjøkken-løsning. Balkongen er innglasset og endret i henhold til borettslagets fasadeendring. Kjøper overtar risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette. Omgjøring fra hoveddel til hoveddel er ikke et søknadspliktig tiltak.



Det er utstedt godkjenning på fasadeendring den 13.06.1994

Det er utstedt igangsettingstillatelse på rehabilitering av våtrom den 23.09.2011

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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

16.03.1960.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område som i Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013) er avsatt til nåværende sentrumsformål.

Eiendommen ligger ikke i et regulert område, det er derfor kommuneplanen som er gjeldende.

Trondheim kommune opplyser at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

PlanID: 5001 r20180044

Plannavn: Planprogram for samlet campus i Trondheim.

Formål: Planprogrammet har to formål 1) Avklare overordnede rammer for NTNUS campussamling rundt Gløshaugen og 2) sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak for universitetets- og campusformål i Bycampus Elgeseter, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.

Eiendommen ligger innenfor virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse i Kommuneplanens arealdel. Bestemmelsen ble første gang vedtatt 13.06.2019, senere ble området utvidet i vedtak den 07.03.2024.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees i salgsoppgaven.

#### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

#### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet

dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 990 000 (Prisantydning)

---

64 552 (Andel av fellesgjeld)

---

5 054 552 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )  
7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

9 331 (Omkostninger totalt)  
16 531 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
19 331 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 063 883 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
5 071 083 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
5 073 883 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 331

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 20 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørsgebyr kr 5 995,- og visninger kr 3 490,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Vebjørn Nybrott  
Eiendomsmegler  
[vebjorn.nybrott@aktiv.no](mailto:vebjorn.nybrott@aktiv.no)  
Tlf: 957 06 337

### **Ansvarlig megler**

Vebjørn Nybrott  
Eiendomsmegler  
[vebjorn.nybrott@aktiv.no](mailto:vebjorn.nybrott@aktiv.no)  
Tlf: 957 06 337

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23  
7037 Trondheim  
Tlf: 463 00 046

### **Salgsoppgavedato**

16.01.2025



















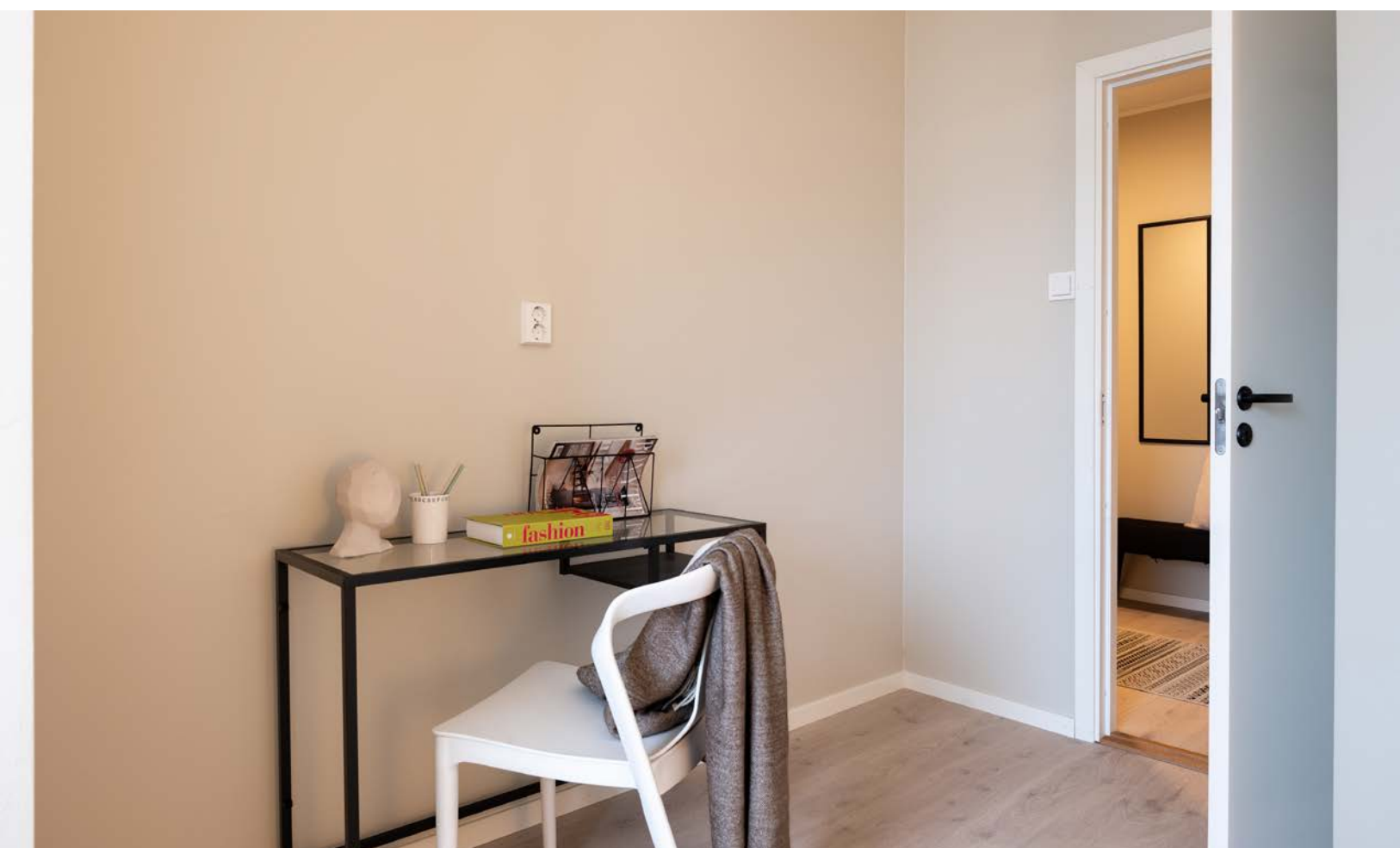
















# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Abels gate 20B - Nabolaget Elgeseter/Vangslund - vurdert av 190 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



## Offentlig transport

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Hesthagen                   | 2 min  |
| Totalt 22 ulike linjer      |        |
| 0.1 km                      |        |
| Lerkendal stasjon           | 13 min |
| Linje R70                   |        |
| 0.9 km                      |        |
| Breidablikk                 | 27 min |
| Linje 9                     |        |
| 1.8 km                      |        |
| Trondheim S                 | 9 min  |
| Linje F6, F7, R60, R70, R71 |        |
| 2.8 km                      |        |
| Trondheim Værnes            | 31 min |

## Skoler

|   |        |
|---|--------|
| Nidelven skole (1-10 kl.)                     | 17 min |
| 37 elever, 5 klasser                          |        |
| 1.3 km  |        |
| Birralee International School Trondheim (...) | 19 min |
| 278 elever, 23 klasser                        |        |
| 1.4 km  |        |
| Singsaker skole (1-7 kl.)                     | 21 min |
| 328 elever, 19 klasser                        |        |
| 1.5 km  |        |
| Berg skole (1-7 kl.)                          | 21 min |
| 289 elever, 19 klasser                        |        |
| 1.6 km  |        |
| Thora Storm avd. Adolf Øien                   | 21 min |
| 396 elever                                    |        |
| 1.5 km  |        |
| Trondheim Katedralskole                       | 21 min |
| 600 elever, 21 klasser                        |        |
| 1.5 km  |        |



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100



## Opplevd trygghet

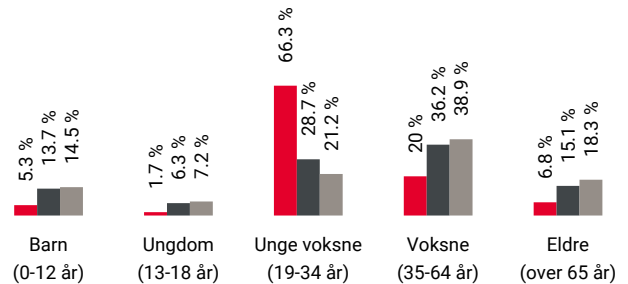
Veldig trygt 83/100



## Naboskapet

Høflige 57/100

## Aldersfordeling



| Område              | Personer  | Husholdninger |
|---------------------|-----------|---------------|
| Elgeseter/Vangslund | 1 931     | 1 621         |
| Trondheim           | 192 462   | 103 688       |
| Norge               | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                  |       |
|----------------------------------|-------|
| Øya barnehage (1-5 år)           | 6 min |
| 91 barn                          |       |
| 0.4 km                           |       |
| Krinkelkroken barnehage (1-5 år) | 6 min |
| 50 barn                          |       |
| 0.5 km                           |       |
| Lerkendal barnehage (0-5 år)     | 8 min |
| 59 barn                          |       |
| 0.6 km                           |       |

## Dagligvare


|                      |       |
|----------------------|-------|
| Rema 1000 Elgeseter  | 4 min |
| PostNord             |       |
| 0.3 km               |       |
| Coop Extra Elgeseter | 5 min |





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

## Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 93/100

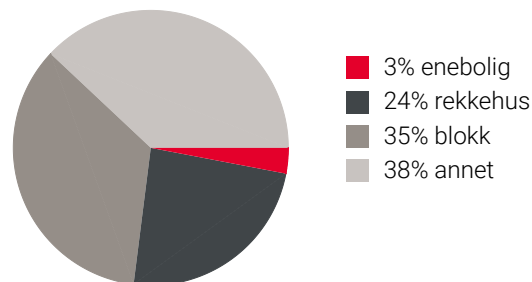
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 88/100

 **Vedlikehold veier**  
Godt velholdt 77/100

## Sport

-  **Finalebanen** 6 min   
Fotball, sandvolley, lekeplass 0.5 km
-  **Alfred Larsens veg, Ballplass** 10 min   
Ballspill 0.7 km
-  **High Energy Trondheim** 9 min 
-  **Impulse Tr.senter Lerkendal** 10 min 

## Boligmasse






«Sentralt beliggende»

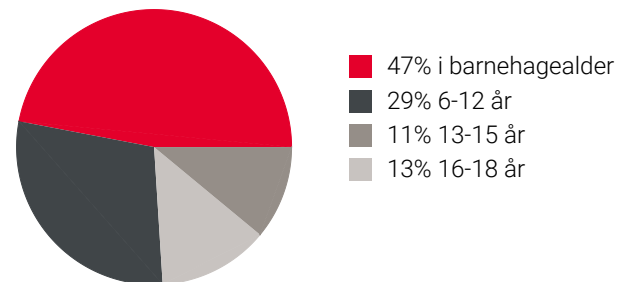
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Trondheim Torg 23 min 
-  Sykehusapoteket i Trondheim 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



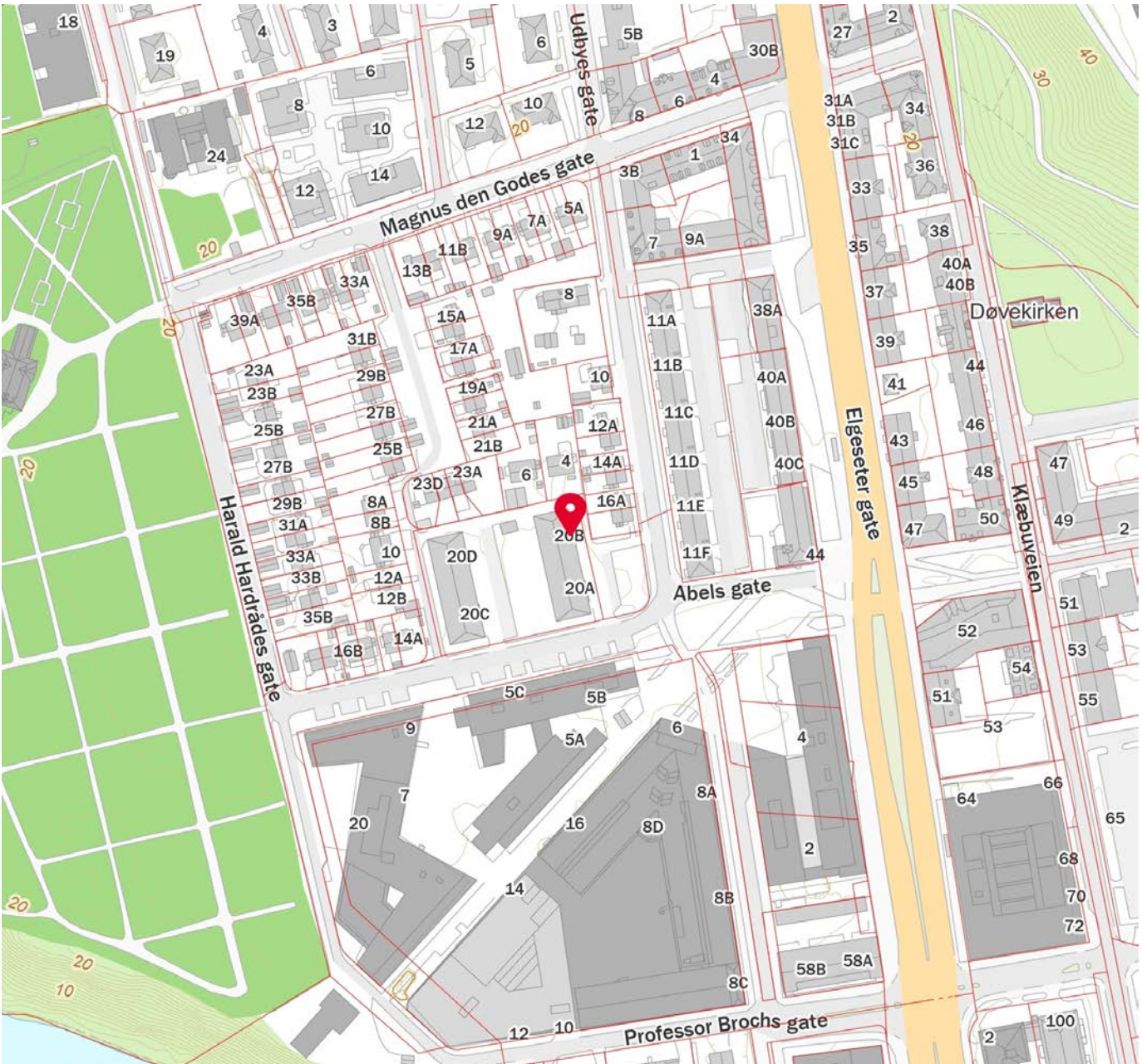
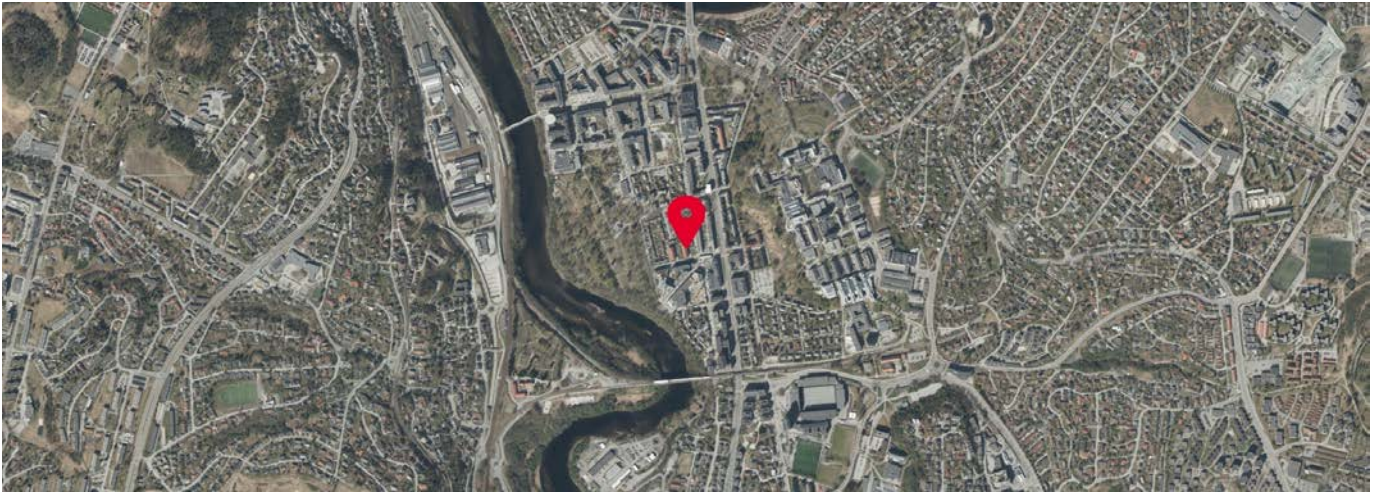
0% 67%


-  Elgeseter/Vangslund
-  Trondheim
-  Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 10% | 33%   |
| Ikke gift     | 83% | 54%   |
| Separert      | 5%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |





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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|  |                       |
|--|-----------------------|
| <b>Meglerfirma</b>   |                       |
| Aktiv EM Trondheim   |                       |
| <b>Oppdragsnr.</b>   |                       |
| 1710250007   |                       |
| <b>Selger 1 navn</b>   |                       |
| Christopher Moen   |                       |
| <b>Gateadresse</b>   |                       |
| Abels gate 20B   |                       |
| <b>Poststed</b>  | <b>Postnr</b>         |
| TRONDHEIM  | 7030                  |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                          |                       |
| Avdødes navn   |                       |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja               |                       |
| Hjemmelshavers navn  | Sara Henrietta Gagner |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |                       |
| Når kjøpte du boligen?<br>År   | 2024                  |
| Hvor lenge har du eid boligen?   |                       |
| Antall år  | 0                     |
| Antall måneder   | 2                     |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                       |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?   |                       |
| Forsikringselskap  |                       |
| Polise/avtalnr.  |                       |

Document reference: 1710250007

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: CM

1

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

|                  |  |
|------------------|--|
| Svar             | Ja, kun av faglært   |
| Beskrivelse      | Totalrenovering av bad i 2024, med avretning, ny membran, ny flis, nytt rør-i-rør system og nytt elektrisk arbeid. |
| Arbeid utført av | Flomo AS, Tømrerfirma Kvarsnes AS, Nidelven VVS og Concepto Elektro.   |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

|             |  |
|-------------|--|
| Beskrivelse | Tettesjikt/membran og sluk er nytt og komplett. Alt er nytt og ubrukt. |
|-------------|--|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

|                  |   |
|------------------|---|
| Svar             | Ja, kun av faglært  |
| Beskrivelse      | Totalutskiftning av gamle rør i 2024, som er blitt erstattet med nytt rør-i-rør system. |
| Arbeid utført av | Nidelven VVS  |

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

|                  |   |
|------------------|---|
| Svar             | Ja, kun av faglært  |
| Beskrivelse      | Totalutskiftning av det elektriske anlegget i 2024. Det foreligger samsvarserklæring i boligmappe på nett. Alt er nytt og ubrukt. |
| Arbeid utført av | Concepto Elektro  |

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja



15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Beskrivelse

Se tilstandsrapport vedrørende salg av boligen, utført av Gjetnes Takst.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

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

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Alle øvrige rom i boligen er totalrenovert i 2024. Alt er nytt og ubrukt. Det er også lagt nytt gulv i innglasset balkong.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1710250007

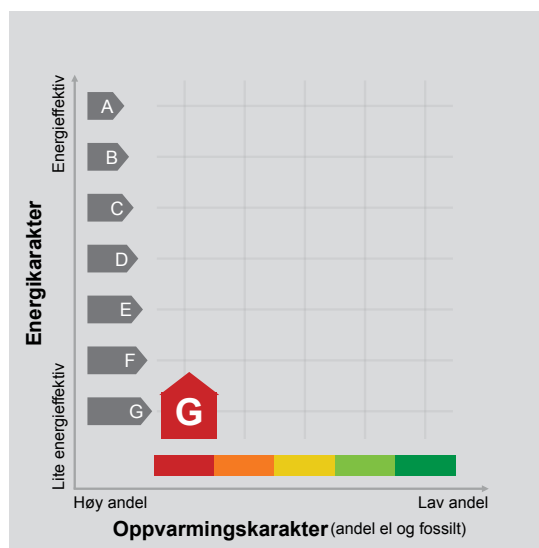
| NAME OF SIGNER            | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|---------------------------|--|----------------------------|---|
| Christopher Fløisand Moen | 64a9720bda6b6942cbd8da<br>cc8e3c6356237f8262 | 10.01.2025<br>17:34:38 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1710250007

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

# ENERGIATTEST

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Adresse           | Abels gate 20B         |
| Postnummer        | 7030                   |
| Sted              | TRONDHEIM              |
| Kommunenavn       | Trondheim              |
| Gårdsnummer       | 404                    |
| Bruksnummer       | 394                    |
| Seksjonsnummer    | —                      |
| Andelsnummer      | —                      |
| Festenummer       | —                      |
| Bygningsnummer    | 182241504              |
| Bruksenhetsnummer | H0401                  |
| Merkenummer       | Energiattest-2024-6144 |
| Dato              | 08.08.2024             |



**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Sjekk gyldighet på rapport



Gjetnes  
takst

## TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Abels gate 20 B  
7030 TRONDHEIM  
5001/404/0/394/0/0

Rapportdato

12.01.2025

|       |  |   |
|-------|--|---|
| TG 0  |  | 5 |
| TG 1  |  | 1 |
| TG 2  |  | 1 |
| TG 3  |  | 0 |
| TG IU |  | 0 |

ABELS GATE 20 B - 5001/404/0/394/0/0

Befaring utført den 09.01.2025 av:



Martin Gjetnes  
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1  
7044 Trondheim

+4799041691  
martin@gjetnestakst.no

*Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.*







## Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



## Takstmannens integritet

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



## Levetidsbetraktninger

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

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

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

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



## Tilstandsgradene

TG 0



### Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



### Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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.

TG 2



### Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



### Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



### Ikke undersøkt

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

ABELS GATE 20 B - 5001/404/0/394/0/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



## Nivå av analysen

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

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

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



## Forutsetninger

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



## Formål

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

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

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



## Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



## Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

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

### Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

ABELS GATE 20 B - 5001/404/0/394/0/0



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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

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



## Om boligen

**Adresse:** Abels gate 20 B , 7030, TRONDHEIM

**Matrikkel:** 5001/404/0/394/0/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 1958

**Tomt:** 3 248.10 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Sara Henrietta Gagner

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Kun takstmann

**Byggemetode:** Bygningen, som er ei boligblokk oppført i 1958, er på 4 etasjer + kjeller og loft. Grunnmur består av betong. Utvendige fasader er kledd med teglstein. Valmet takkonstruksjon tekket med betongtakstein. Vinduer med 2-lags glass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

### Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

### Hindringer på befaringdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringdagen.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Leiligheten har vært gjenstand for totalrenovering i 2024/2025.

### Øvrig informasjon om oppdraget

ABELS GATE 20 B - 5001/404/0/394/0/0



## Areal/oppmåling

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

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

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

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

| 4.etasje  |  |   |                                 |
|---|--|---|---------------------------------|
| <b>Primærrom</b><br>77 m <sup>2</sup>   | <b>Sekundærrom</b><br>0 m <sup>2</sup> | <b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b><br>77 m <sup>2</sup> | <b>BTA</b><br>81 m <sup>2</sup> |
| <b>Beskrivelse primærrom</b><br>Entrè, 3 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken. |  | <b>Beskrivelse sekundærrom</b><br>-             |                                 |

**Merknader om areal:** Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befæringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

| 4.etasje   |                                  |  |  |
|--|----------------------------------|--|--|
| <b>BRA-i</b><br>77 m <sup>2</sup>  | <b>BRA-e</b><br>0 m <sup>2</sup> | <b>BRA-b</b><br>10 m <sup>2</sup>                  | <b>Åpent areal (TBA)</b><br>0 m <sup>2</sup> |
| <b>Beskrivelse av BRA-i</b><br>Entrè, 3 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken. | <b>Beskrivelse av BRA-e</b><br>- | <b>Beskrivelse av BRA-b</b><br>Innglasset veranda. | <b>Beskrivelse av åpent areal</b><br>-       |

| Kjeller                          |   |                                  |  |
|----------------------------------|---|----------------------------------|--|
| <b>BRA-i</b><br>0 m <sup>2</sup> | <b>BRA-e</b><br>13 m <sup>2</sup>       | <b>BRA-b</b><br>0 m <sup>2</sup> | <b>Åpent areal (TBA)</b><br>0 m <sup>2</sup> |
| <b>Beskrivelse av BRA-i</b><br>- | <b>Beskrivelse av BRA-e</b><br>2 bodar. | <b>Beskrivelse av BRA-b</b><br>- | <b>Beskrivelse av åpent areal</b><br>-       |

ABELS GATE 20 B - 5001T/404/0/394/0/0

| Sum areal                  |                            |                            |                                 |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| BRA-i<br>77 m <sup>2</sup> | BRA-e<br>13 m <sup>2</sup> | BRA-b<br>10 m <sup>2</sup> | Åpent areal<br>0 m <sup>2</sup> |

| BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b) |
|---|
| BRA<br>100 m <sup>2</sup>               |

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.



## Oppsummert

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

1

### Bygningsdeler med TG 2

TG 2

**Vinduer / dører:** Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert normalt elde og slitasje på vinduer og verandadør på stue som antas å være fra byggeår. Disse er imidlertid skjermet da veranda er innglasset. Ingen skader eller avvik avdekket på vinduer på soverommene. Ved enkel funksjonstest av boligens dører ble det ikke registrert tegn til skader utover normal slitasje.

0

### Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

### Bygningsdeler med TG IU

TG IU

ABELS GATE 20 B - 5001/404/07394/0/0

## 1

## Dokumentasjon

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

Ja

**Kommentar:**

Selger har oversendt bilder av etablering av tettesjikt på badet.

---

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Ja

---

**Når ble egenerklæringen signert?**

10.01.2025

---

## 2

## Lovlighet

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

Opprinnelig toalettrom er innlemmet i badet. Opprinnelig kjøkken er bruksendret til soverom og kjøkkeninnredning er flyttet inn i stuearealet.

---

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Ja

**Kommentar:**

Det foreligger midlertidig innflyttingstillatelse datert 16.03.1960 i kommunens saksdokumenter.

---

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

Nei

---

ABELS GATE 20 B - 5001/404/0/394/0/0



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

#### Generell beskrivelse av vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

#### Generell beskrivelse av dører

Isolert ytterdør. Verandadør i tre med 2-lags isolerglass. Slette innerdører.

#### Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

#### Kommentar:

Vinduer på soverom fra ca. 2003. Innerdører skiftet ut i 2024.

#### Ble det registrert punkterte glass?

Nei

#### Totalvurdering av vinduer / dører

#### Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert normalt elde og slitasje på vinduer og verandadør på stue som antas å være fra byggeår. Disse er imidlertid skjermet da veranda er innglasset. Ingen skader eller avvik avdekket på vinduer på soverommene.

Ved enkel funksjonstest av boligens dører ble det ikke registrert tegn til skader utover normal slitasje.






#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

#### Kommentar:

Vinduer og verandadør på stue anbefales utskiftet på sikt. Dette er en bygningsdel som tilhører borettslaget og det er derfor ikke andelseiers oppgave å skifte ut disse.

#### Levetid:

-  Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
-  Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
-  Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
-  Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
-  Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Badet ble totalrenovert i 2024/2025.

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**

Ja

**Kommentar:**

Selger har bilder av tettesjikt og produktdatablad.

**Overflater**

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Nei

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 45 mm fra underside terskel til topp slukrist.

**Totalvurdering av overflater**

**TG 0** 

**Kommentar:**

Overflatene fremstår som nye og ubrukt. Ingen skader eller avvik avdekket.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

**Membran, tettesjikt og sluk**

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

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**

Ja

### Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

#### Kommentar:

Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

### Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

#### Kommentar:

Det observeres bruk av membran og slukmansjett i sluket.

#### Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

## Sanitært utstyr og ventilasjon

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

#### Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

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

### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

#### Kommentar:

Mekanisk avtrekk med spalte under dørbled for tilluft.

#### Sanitærutstyr:

Dusjnisje med dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant, Vegghengt toalett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0 

#### Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

#### Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

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

Nei

#### Kommentar:

Badet er nytt og ubrukt.

ABELS GATE 20 B - 5001/404/0/394/0/0

## Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

### Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

### Kommentar:

Badet framstod som tørt på befaringdagen.

---

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

---

ABELS GATE 20 B - 5001/404/0/394/0/0

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

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

Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Mekanisk avtrekk med kullfilter over stekesone. Fungerte som normalt.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog, lakkerte fronter og laminert benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Ja




**Kommentar:**

Komfyrvakt installert på platetopp. Automatisk stoppekran med lekkasjeføler er installert i skap under oppvaskkum.

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

Innredningen fremstår som ny og ubrukt.  
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

**Levetid:**

-  Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
-  Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
-  Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.



Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

**Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Alle interne vann og avløpsrør ble skiftet ut i 2024/2025.

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

**Ventilasjon:**

Naturlig ventilasjon

**Gjennomstrømning av tilluft**

Ja

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2024 er installert i benkeskap på kjøkken. Det er ført slange fra sikkerhetsventil til avløpet. Det er installert automatisk stoppekran med lekkasjeføler ifm berederen.

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap er installert på badet. Det er ført drenerør fra skapet med "siklemikk" på vegg. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

---

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

**Type sikringer:**

Jordfeilautomat

---

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**

Felles trapperom.

---

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Hele det elektriske anlegget ble oppgradert i 2024/2025.

---

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Ja

---

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

---

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

---

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Nei

---

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

Nei

---

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

---

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

---

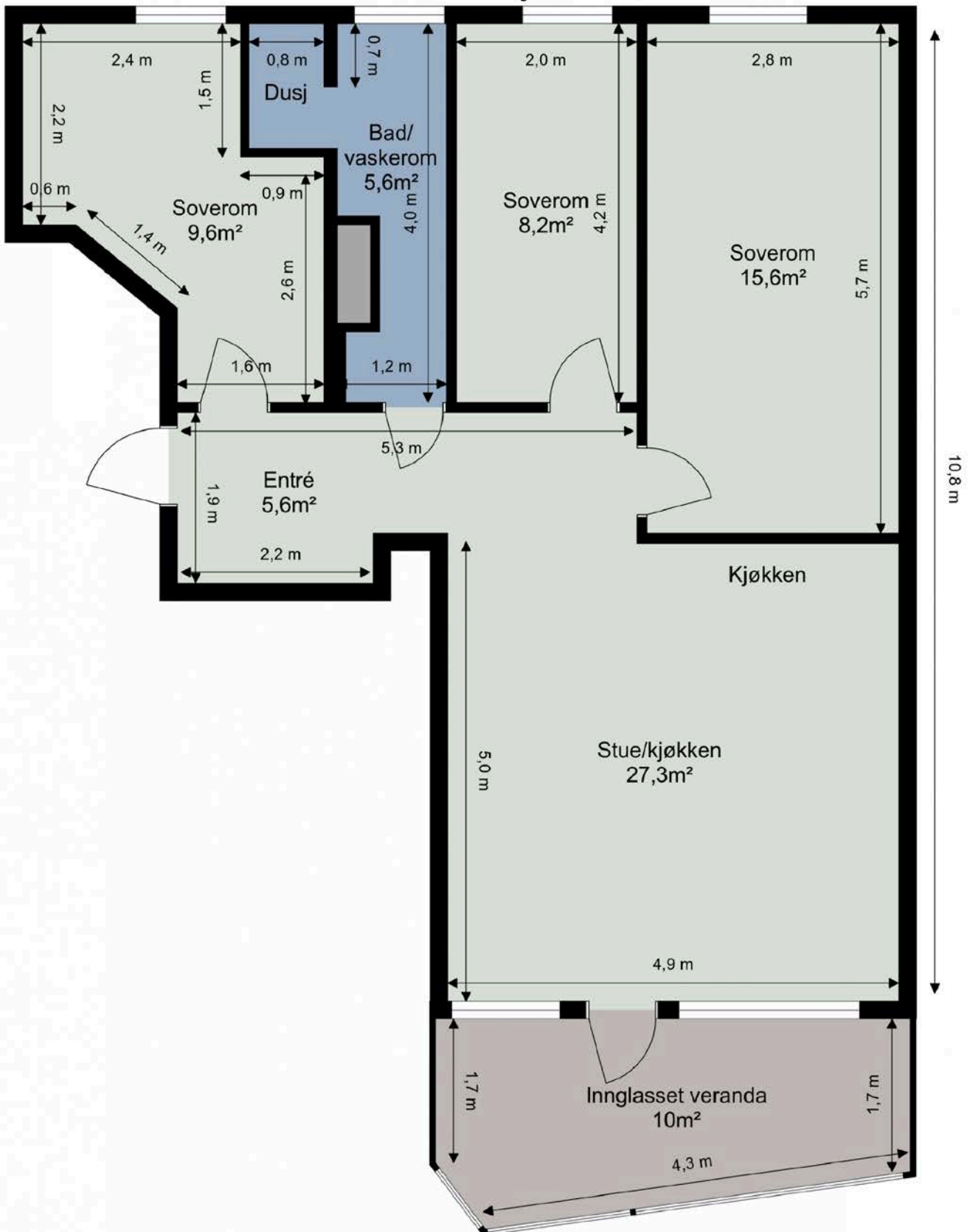
Bilde



---

ABELS GATE 20 B - 5001/404/0/394/0/0

## Abels gate 20 B 4. Etasje





# HUSORDENSREGLER FOR DALSENGET BORETTSLAG

## **VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET!**

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

## **ANSVAR - OMFANG**

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse. **Borettslaget har i tillegg til de generelle husordensreglene særlige regler for parkering, dyrehold og bruk av vaskeriet.** Tilleggsreglene gjelder på samme måte som de generelle husordensreglene. Borettslagets styre eller TOBB kan gi nærmere opplysning om dette, eller andre forhold som ikke uten videre framgår av reglene.

## **FELLESANLEGG - PARKERING**

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

For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt egen parkeringsplass bare benytte denne. Respekter skiltingen.

## **KILDESORTERING - AVFALL**

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek. Gjenbruksstasjoner for store mengder avfall er etablert på Leangen og Hegstadmoen. Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke rotter og mus til husene og er strengt forbudt.

## **RO OG ORDEN**

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger.

Hverdager mellom kl 22:00 og kl 07:00 og helg mellom kl 23:00 og 09:00 skal det være alminnelig ro i huset. En skal da unngå høyrøstet snakk, sang, musikk, støyende arbeide m.m. Snekring og boring skal ikke forekomme etter kl 20:00 uten nærmere tillatelse. Dette gjelder både i og utenfor leiligheten.

Fester skal varsles med nabovarsel som henges opp på tavlen nederst i trappeoppgangen senest dagen før. Lydnivået ved fester skal holdes på et nivå som ikke er sjenerende for naboene.

Sang og musikkundervisning o.l. virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.

Risting av tøy, duker eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger er ikke tillatt. Oppbevar ikke sykler, ski, redskaper o.l. i trapperom eller oppganger. Det

finnes som regel egne rom beregnet for slike saker. Egne boder kan benyttes. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

Lås alltid dørene til kjeller. Hovedinngangsdøren skal være låst. Enhver skal se til at uvedkommende ikke sniker seg inn når man selv går ut og inn av utgangsdøren. Vær oppmerksom på mistenkelige personer.

### **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.

*Bruksoverlating av leilighet er ikke tillatt uten borettslagets samtykke. Send først begrunnet søknad til styret i borettslaget. La aldri eventuell leietaker flytte inn før leieforholdet er godkjent.*

Sett ikke opp markiser, platter, levegger, parabolantenner e.l. før styret har samtykket. Vær oppmerksom på at blomsterkasser normalt skal festes på innsiden av rekkverket på balkong.

*Det er forbudt med bruk av alle typer griller på altanen. Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri stearinlys, fyrstikker eller lighter i kjeller eller loftsbarer.*

### **VASKERIER OG TØRKEPLASSER**

For bruk av vaskerier og vaskemaskiner er det særskilte regler. For bruken av vaskemaskinene er reglene slått opp i vaskerommet, og vi må be om at disse reglene følges nøyaktig.

Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasketøy og til lufting. Tørkeplassen må ikke brukes søn- og helligdager og heller ikke på offentlige høytidsdager. Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen.

### **BADEROM, WC., KRANER OG LEDNINGER**

Andelseieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i skåla. Det vil bare føre til at avløpet går tett og at andelseieren får omkostninger med å stake opp.

### **VEGGDYRSKONTROLL**

Andelseieren må straks melde fra til borettslaget hvis det merkes veggdyr, kakerlakk e.l. i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet må andelseieren for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom andelseieren ikke foretar seg det nødvendige har borettslaget anledning til å få satt desinfeksjonen i verk for andelseierens regning.

### **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 beboerne. 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.

For det tilfelle at noen likevel gjør seg skyldig i overtredelse av husordensreglene og eventuelle tillegg til disse, er det nødvendig å gjøre oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig mislighold og kan føre til pålegg om salg jfr. vedtektene.

### **BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenereende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Dersom vedkommende ikke er klar

over at forholdet sjenerer nabo, skal problemet forsøkes løst i samtaler partene imellom. Dersom dette ikke fører fram, skal klage på nabo rettes til styret. Klage skal være skriftlig og begrunnet.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret.

Trondheim, 23. mai 2018

**Dalsenget Borettslag**

**TIL ANDELSEIERNE I  
DALSENGET BORETTSLAG**

Trondheim, 12. mai 2014

**GJELDER HUSDYRHOLD I BORETTSLAGET**

I forbindelse med at De tilbys leilighet i Dalsenget Borettslag gjør vi Dem oppmerksom på at det gjelder spesielle regler for hunde- og kattehold.

Det skal søkes Styret på eget skjema om hold av husdyr som må luftes (hund/katt/ilder etc.). Beboere som ønsker å holde slike husdyr, plikter å undersøke om det i vedkommende oppgang finnes personer som er allergisk ovenfor dette husdyret. Dokumenteres det ved legeerklæring at husdyrholdet vil kunne føre til ubehageligheter hos allergikeren, kan husdyr normalt ikke holdes. Styret avgjør tvilstilfeller.

Husdyr skal på borettslagets område være i bånd og under full kontroll. Dersom husdyret gjør fra seg på borettslagets eiendom, plikter eieren å fjerne ekskrementene straks. Daglig lufting skal ikke skje på gressplen mellom blokkene.

Det er ikke tillatt å ha utekatt i borettslaget.

Hvis dyreholdet er til sjenanse for naboene, kan Styret bestemme at eier må gjøre de tiltak som er nødvendig for å fjerne problemet.

**DALSENGET BORETTSLAG  
Styret**

**TIL ANDELSEIERNE I  
DALSENGET BORETTSLAG**

Trondheim, 12. mai 2014

**PARKERINGSREGLEMENT FOR DALSENGET BORETTSLAG  
VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 11. MAI 1993 (sist endret 30.06.2020)**

1. Styret skal til enhver tid forvalte plassene etter parkeringsreglement og skjønn.
2. Parkeringsplassene på borettslagets egen grunn fordeles etter ansiennitet i borettslaget og følger ikke leiligheten.
3. Andelseiere og leietakere som disponerer bil fast i hverdagen kan søke om å få innvilget fast parkeringsplass. Søknad om tildeling av parkeringsplass sendes styret skriftlig med opplysninger om navn på søker, telefonnummer, registreringsnummer på bil, og for hvilken periode det søkes om plass.
4. Andelseiere har første rett på parkeringsplass. En leietaker som disponerer parkeringsplass, vil kunne miste sin plass dersom også en andelseier søker og det ikke er noen andre tilgjengelige parkeringsplasser. Andelseiere/leietakere med elbil har første rett på p-plasser med elibl-ladere, dvs. at en andelseier/leietaker uten elbil kan bli overflyttet til en annen parkeringsplass på området.
5. Andelseier/leietaker med tildelt parkeringsplass om velger å ikke holde bil, vil automatisk miste sin tildelte parkeringsplass. Andelseier/leietaker som flytter ut av borettslaget vil som hovedregel miste sin tildelte parkeringsplass. Det settes pris på om det også sendes skriftlig beskjed til styret når det ikke lenger er behov for parkeringsplass, slik at plassen kan settes disponibel til andre i borettslaget..
6. Ved innkjøp av bil nr. 2 i samme husstand, må vedkommende eier skaffe seg parkeringsplass for egen regning utenfor borettslagets eiendom.
7. Parkering skal foregå kun på nummererte plasser. Parkeringsplass merket gjesteparkering og frie disponible plasser er kun for kortere perioder. Det er ikke tillatt å parkere langs veggene i borettslaget, eller langs grensen ved naboeiendommen (oppgang B) med unntak av av- og pålessing over en kortere periode. Snuhammer forbi oppgang D må stå fri for at brannvesenet skal få tilgang.
8. Andelseier/leietaker med tildelt parkeringsplass plikter å holde plassen sin fri for snø så sant vedkommende befinner seg i borettslaget.
9. Ved overtredelse av dette parkeringsreglement vil bilen bli tauet bort fra borettslagets område for eiers regning.

**DALSENGET BORETTSLAG  
Styret**



## **TIL ANDELSEIERNE I DALSENGET BORETTSLAG**

Trondheim 23. mai 2018 **(sist endret 04.05.2022)**

### **BRUK AV VASKERIET**

1. Åpningstider mandag tom. lørdag: 07:00-23:00, med første vaskeøkt fra 07:00-16:00 og andre vaskeøkt fra 16:00-23:00.  
Åpningstider søndager og andre helligdager: 10:00-22:00, med første vaskeøkt fra 10:00-16:00 og andre vaskeøkt fra 16:00-22:00.
2. Brukeren skal benytte én hengelås (per andel) med leilighetsnummer som skal henges opp på tavlen for den formiddag/ettermiddag man ønsker å benytte vaskeriet.
3. Brukeren skal sørge for at vaskeriet er ryddet for vasketøy og andre effekter etter endt vasketid.
4. ***Vaskemaskiner, tørketromler og gulv skal rengjøres etter hver gang.***
5. Alt vasketøy må sjekkes og lommer tømmes for mynter, binders kulepenner etc. før tøy blir lagt i maskinene. Ved vasking av tøy med hekter eller annet som kan skade maskinene skal det benyttes vaskepose.
6. Det er ikke tillatt å utføre vask av tøy for personer som ikke bor i borettslaget.
7. Regler for bruk av vaskekjeller skal være lett tilgjengelig.

### **DALSENGET BORETTSLAG**

**Styret**

## **Vedtekter**

### **for Dalsenget Borettslag org nr. 948 718 294 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB**

**vedtatt på konstituerende generalforsamling 03.09.1958,  
sist endret 30.03.2023.**

#### **1. Innledende bestemmelser**

##### **1-1 Formål**

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

##### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

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

#### **2. Andeler og andelseiere**

##### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter

##### **2-2 Sameie i andel**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

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

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

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseieres slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Trondheim og Omegn Boligbyggelag, utpekt av boligbyggelaget.

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

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

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

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

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

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for første innflytting i borettslaget, med sammenhengende botid. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie). Andelseieren kan ut over dette ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for 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.

(8) Andelseierne må melde til styret når bad skal pusses opp og dokumentere at det brukes godkjente håndverkere.

(9) Bygningsmessige tiltak som berører felles bygningsmasser, herunder fasade, og som for øvrig gjøres utenfor selve boenheten (vinduer/vindu mellom stue og balkong, o.l.) er ikke tillatt uten forutgående søknad til og godkjenning av styret.

(10) Påkobling til skorstein: Andelseiere som etter nedsenking av keramiske rør i eksisterende skorsteiner i 2019 vil koble seg på med ovn må søke om dette til styret før arbeid påbegynnes. Arbeidet må utføres av autorisert firma. Styret må koordinere at de som deler skorstein ikke kobler seg på i samme høyde. Styret vil lagre informasjon om hvilke andeler som har koblet seg på, og i hvilken høyde. De som ikke etterfølger dette vil holdes rettslig og økonomisk ansvarlig.

Borettslaget vil gi 5080,- i støtte til påkobling av ovn til skorstein, forutsatt søknad til styret i forkant, bruk av autorisert firma og at andelen tidligere ikke har mottatt slik støtte.

Det gjøres oppmerksom på at 2 av 4 sider av skorsteinen skal være fri. For regler om innledning av skorstein, ta kontakt med styret/Feiervesenet.

(11) Borettslaget gir støtte til skifte av eldre soilsluk til inntil 12.000,-. Dette innebærer utskifting av nåværende støpejernsluk på bad til nytt plastsluk, samt meisling og støping. Dette innebærer også byggeteknisk arbeid i etasjen under. Etter rørfornyning i 2018 vil rør være å betegne som nytt, og det vil ikke være mulig eller hensiktsmessig å skifte ut gren helt til stamme. Innkapping og forsegling av kappende kan gjøres nærmere sluk for å redusere inngripen i forbindelse med skifte av sluk. Til kapping av rør må det benyttes autorisert rørlegger. Viser forøvrig til TT Teknikks rørinstruks fra 2018 om kapping av rør. Utskifting av sluk utover dette må søkes styret i hvert enkelt tilfelle. Det er en forutsetning at fastsatte tekniske spesifikasjoner følges og at det benyttes autorisert firma. Refusjon utbetales kun mot framlagt spesifisert regning.

(12) Montering av nye stikkontakter i kjellerboder vil være søknadspliktig. Hver andel kan kun installere stikkontakter i én av sine kjellerboder.

Bruk av fryser vil være søknadspliktig. Nye søknader om bruk av fryser vil kun bli godkjent for kjellerboder. Beboere som har fryser på loftbod i dag kan fortsette å ha fryser der. Nye andelseiere må bruke en av sine kjellerboder til fryser ved behov.

(13) Selv der borettslagets forsikrings skal brukes, skal styret pålegge andelseier å betale egenandel på opptil 10.000,- dersom skadesaken ligger innenfor andelseiers ansvar.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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



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

**7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

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

### **8-1 Styret**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

### **10-1 Inhabilitet**

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg

selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

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

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

## Dalsenget Borettslag - Resultatregnskap 2023

|                                       | Note  | Regnskap 2023     | Regnskap 2022     | Budsjett 2023     | Budsjett 2024     |
|---------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>                |       |                   |                   |                   |                   |
| Felleskostnader driftsdel             |       | 1 975 920         | 1 975 680         | 1 975 842         | 1 711 095         |
| Felleskostnader kapitaldel            |       | 0                 | 0                 | 0                 | 333 093           |
| Tillegg elektroniske fellesavtaler    |       | 131 904           | 131 904           | 131 904           | 131 904           |
| Andre driftsinntekter                 | 1     | 46 316            | 8 110             | 8 000             | 8 000             |
| <b>Sum driftsinntekter</b>            |       | <b>2 154 140</b>  | <b>2 115 694</b>  | <b>2 115 746</b>  | <b>2 184 092</b>  |
| <b>Driftskostnader</b>                |       |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                     | 2     | -16 475           | -13 308           | -13 591           | -16 417           |
| Styrehonorar                          | 3     | -90 070           | -87 447           | -90 070           | -94 123           |
| Avskrivninger                         |       | -89 734           | -103 449          | -82 520           | -52 063           |
| Forretningsfjrrerhonorar              |       | -100 601          | -98 897           | -102 460          | -103 850          |
| Honorar administrative tjenester      |       | -13 779           | 0                 | -3 450            | -13 800           |
| Eksterne honorar                      | 4     | -14 260           | -50 906           | -15 500           | -16 000           |
| Kontingent boligbyggelag              |       | -16 800           | -17 400           | -17 400           | -18 200           |
| Drifts- og serviceavtaler             | 5     | -17 827           | -179 295          | -21 200           | -22 000           |
| Vaktmestertjenester                   |       | -106 075          | 0                 | -72 000           | -108 300          |
| Renholdstjenester                     |       | -77 905           | 0                 | -72 000           | -81 400           |
| Ljpende vedlikehold                   | 6     | -98 237           | -141 048          | -125 000          | -105 000          |
| Periodisk vedlikehold                 | 7     | -144 000          | -235 500          | -564 000          | -294 000          |
| Elektroniske fellesavtaler            |       | -134 652          | -133 965          | -131 904          | -131 904          |
| Forsikring                            |       | -181 142          | -162 830          | -180 000          | -198 710          |
| Kommunale tjenester og renovasjon     |       | -258 308          | -199 687          | -214 000          | -272 000          |
| Eiendomsavgifter                      |       | -234 685          | -252 823          | -263 000          | -247 000          |
| Energi, felles                        |       | -36 853           | -38 309           | -62 000           | -37 000           |
| Andre driftsutgifter                  | 8     | -44 972           | -44 643           | -35 000           | -34 000           |
| <b>Sum driftskostnader</b>            |       | <b>-1 676 374</b> | <b>-1 759 506</b> | <b>-2 065 095</b> | <b>-1 845 767</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                 |       | <b>477 766</b>    | <b>356 188</b>    | <b>50 651</b>     | <b>338 325</b>    |
| <b>Finansinntekter og kostnader</b>   |       |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                       |       | 59 527            | 31 372            | 20 000            | 24 000            |
| Finanskostnader                       |       | -155 014          | -92 048           | -132 496          | -179 838          |
| <b>Netto finansposter</b>             |       | <b>-95 487</b>    | <b>-60 675</b>    | <b>-112 496</b>   | <b>-155 838</b>   |
| <b>Resultat frjr skattekostnad</b>    |       | <b>382 279</b>    | <b>295 512</b>    | <b>-61 845</b>    | <b>182 487</b>    |
| <b>OrdinN rt resultat etter skatt</b> |       | <b>382 279</b>    | <b>295 512</b>    | <b>-61 845</b>    | <b>182 487</b>    |
| <b>i RSRESULTAT</b>                   | 9, 13 | <b>382 279</b>    | <b>295 512</b>    | <b>-61 845</b>    | <b>182 487</b>    |
| <b>Disponering av totalresultat:</b>  |       | <b>382 279</b>    | <b>295 512</b>    | <b>-61 845</b>    | <b>182 487</b>    |
| Overfjrt til annen egenkapital        |       | 382 279           | 295 512           | 0                 | 0                 |

## Dalsenget Borettslag - Balanse 2023

|                            | Note   | Regnskap 2023     | Regnskap 2022     |
|----------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>           |        |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>       |        |                   |                   |
| Varige driftsmidler        |        |                   |                   |
| Bygninger og tomter        | 10, 15 | 10 974 644        | 11 016 887        |
| Maskiner                   | 10     | 2 227             | 8 907             |
| Andre anleggsmidler        | 10     | 62 312            | 59 835            |
| Finansielle anleggsmidler  |        |                   |                   |
| Øremerkede bankinnskudd    | 9, 12  | 39 743            | 158 975           |
| <b>Sum anleggsmidler</b>   |        | <b>11 078 926</b> | <b>11 244 603</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>        |        |                   |                   |
| Fordringer                 |        |                   |                   |
| Kundefordringer            | 11     | 39                | 39                |
| Periodiserte kostnader     | 11     | 232 253           | 213 399           |
| Mellomregning Klare Finans | 11     | 30 193            | 33 110            |
| Opptjente renter           | 11     | 41 701            | 14 086            |
| Bankinnskudd og kontanter  |        |                   |                   |
| Bankinnskudd               | 12     | 1 404 204         | 1 036 752         |
| <b>Sum omløpsmidler</b>    |        | <b>1 708 390</b>  | <b>1 297 387</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>       |        | <b>12 787 316</b> | <b>12 541 989</b> |



## Dalsenget Borettslag - Balanse 2023

|  | Note   | Regnskap 2023     | Regnskap 2022     |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |        |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>   |        |                   |                   |
| Innskutt egenkapital   |        |                   |                   |
| Andelskapital  | 13     | 4 800             | 4 800             |
| Opptjent egenkapital   |        |                   |                   |
| Annen egenkapital  | 13     | 8 421 537         | 8 039 257         |
| <b>Sum egenkapital</b>   |        | <b>8 426 337</b>  | <b>8 044 057</b>  |
| <b>GJELD</b>   |        |                   |                   |
| Avsetninger og forpliktelser   |        |                   |                   |
| Andre avsetninger for forpliktelser  | 9, 14  | 38 294            | 158 738           |
| <b>Sum avsetninger og forpliktelser</b>                                      |        | <b>38 294</b>     | <b>158 738</b>    |
| Langsiktig gjeld   |        |                   |                   |
| Pantel <sup>3</sup> n  | 15, 16 | 3 287 563         | 3 523 095         |
| Borettsinnskudd  | 15, 17 | 404 000           | 404 000           |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>  |        | <b>3 691 563</b>  | <b>3 927 095</b>  |
| Kortsiktig gjeld   |        |                   |                   |
| Leverandørgjeld  |        | 565 417           | 354 601           |
| Skyldig off. myndigheter   |        | 57                | 14                |
| Forskudd kunder  |        | 30 182            | 33 086            |
| P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> pt l <sup>3</sup> nn, honorarer og feriepenger |        | 409               | 107               |
| P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> pte renter                                     |        | 29 422            | 18 863            |
| P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> pte kostnader                                  |        | 5 636             | 4 055             |
| Annen kortsiktig gjeld   |        | 0                 | 1 373             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>  |        | <b>631 123</b>    | <b>412 099</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>   |        | <b>4 360 979</b>  | <b>4 497 932</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |        | <b>12 787 316</b> | <b>12 541 989</b> |
| Pantstillelser   | 15     | 3 691 563         | 3 927 095         |

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

\_\_\_\_\_  
Eirik j m  
Leder

\_\_\_\_\_  
Magnus Dahl  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Terje Haukaas  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Alfhild Arnesen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Randi Seim  
Styremedlem

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forsikterer hver m<sup>2</sup> ned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne, men har panterrett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

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

## Note 1 - ANDRE DRIFTSINNETEKTER

|                                 | 2023   | 2022  |
|---------------------------------|--------|-------|
| Strømgift eluttak               | 10 149 | 8 110 |
| Tilskudd                        | 15 000 | 0     |
| Kompensasjon/erstatning         | 20 000 | 0     |
| Viderefakturering energi, strøm | 1 168  | 0     |
| Sum andre inntekter             | 46 316 | 8 110 |

Tilskudd gjelder dugnadspakken Trøndelagkraft.

Kompensasjon/erstatning gjelder innbetalt egenandel.

## Note 2 - PERSONALKOSTNADER

|                       | 2023   | 2022   |
|-----------------------|--------|--------|
| Arbeidsgiveravgift    | 13 166 | 12 451 |
| Feriepenger           | 409    | 107    |
| Andre lønnskostnader  | 2 900  | 750    |
| Sum personalkostnader | 16 475 | 13 308 |

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

## Note 3 - STYREHONORAR

|              | 2023   | 2022   |
|--------------|--------|--------|
| Styrehonorar | 90 070 | 87 447 |

## Note 4 - EKSTERNE HONORARER

|                              | 2023   | 2022   |
|------------------------------|--------|--------|
| Revisjonshonorar (inkl. mva) | 10 510 | 9 375  |
| Fakturerte tjenester         | 3 750  | 29 375 |
| Juridisk  dgivning           | 0      | 7 125  |
| Teknisk  dgivning            | 0      | 5 031  |
| Sum eksterne honorarer       | 14 260 | 50 906 |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder kontrakt utomhus.

## Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

|   | 2023   | 2022    |
|---|--------|---------|
| Avtale om HMS-tjenester                             | 0      | 9 455   |
| Andre administrasjonsavtaler                        | 0      | 3 326   |
| Avtale om vaktmestertjenester                       | 0      | 32 002  |
| Avtale om vintervedlikehold                         | 0      | 28 748  |
| Avtale om sommervedlikehold                         | 0      | 8 468   |
| Avtale om renholdstjenester                         | 0      | 77 303  |
| Avtale om skadedyrbekjempelse                       | 9 390  | 8 609   |
| Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg | 8 438  | 11 384  |
| Sum drifts- og serviceavtaler                       | 17 827 | 179 295 |

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB fjrt på egne kontoer.

## Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

|  | 2023   | 2022    |
|--|--------|---------|
| Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig | 47 049 | 0       |
| Reparasjon og vedlikehold el-anlegg      | 9 001  | 0       |
| Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg     | 38 707 | 0       |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde      | 493    | 0       |
| Reparasjon og vedlikehold annet          | 2 988  | 0       |
| Sum vedlikehold                          | 98 237 | 141 048 |

P<sup>3</sup> grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

## Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

|                                 | 2023     | 2022    |
|---------------------------------|----------|---------|
| Periodisk vedlikehold           | 264 444  | 170 343 |
| Avsetning fremtidig vedlikehold | 144 000  | 144 000 |
| Benyttet vedlikeholdsavsetning  | -264 444 | -78 843 |
| Sum periodisk vedlikehold       | 144 000  | 235 500 |

Periodisk vedlikehold gjelder utført arbeid av Din Vaktmester, Park & Anleggstjenester, Aalmo, Rentokil og Basis Bygg.

## Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

|                                    | 2023   | 2022   |
|------------------------------------|--------|--------|
| Verktøy, driftsmateriell, inventar | 10 553 | 15 705 |
| Kontorrekvisita, trykksaker        | 521    | 1 589  |
| Drift maskiner                     | 8 122  | 9 674  |
| Gaver                              | 300    | 5 072  |
| Kostnader vedr. styrearbeid        | 132    | 1 314  |
| Generalforsamling/ årsmøte         | 9 301  | 3 420  |
| Kurskostnader                      | 9 700  | 1 200  |
| Bankgebyrer                        | 746    | 810    |
| Andre gebyrer                      | 1 884  | 3 083  |
| Tilskudd bomiljø                   | 2 563  | 0      |
| Hjemmeside/internett/TV-abo        | 499    | 499    |
| Julebord/ styresamling             | 0      | 705    |
| Parkering                          | 0      | 375    |
| Servering dugnad                   | 0      | 1 199  |
| Andre kostnader                    | 650    | -1     |
| Sum andre driftsutgifter           | 44 972 | 44 643 |

## Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

|  | 2023      | 2022     |
|--|-----------|----------|
| Disponible midler 01.01  | 885 287   | 724 093  |
| Endring i disponible midler:                                       |           |          |
| ; rets resultat  | 382 279   | 295 512  |
| Tilført avsetninger  | 144 000   | 144 000  |
| Benyttet avsetning   | -264 444  | -78 843  |
| Tilbakeført avskrivning  | 89 734    | 103 449  |
| Tilgang av anleggsmidler   | -43 289   | 0        |
| Avdrag på  | -235 532  | -237 627 |
| Overført gjremerkede midler  | -145 212  | -144 139 |
| Uttak gjremerkede midler   | 264 444   | 78 843   |
| ; rets endring i disponible midler                                 | 191 980   | 161 194  |
| Disponible midler i periodens slutt                                | 1 077 267 | 885 287  |
| gjremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.                   | 158 975   | 93 678   |
| Endring gjremerkede midler:  |           |          |
| ; rets midler satt av til vedlikehold                              | 145 212   | 144 139  |
| ; rets benyttede midler av vedlikehold                             | -264 444  | -78 843  |
| Totale gjremerkede midler i periodens slutt                        | 39 743    | 158 975  |
| Vedlikeholdsavsetning 01.01.                                       | -158 738  | -93 580  |
| Endring langsiktige avsetninger:                                   |           |          |
| ; rets vedlikeholdsavsetning                                       | -144 000  | -144 000 |
| ; rets benyttede vedlikeholdsavsetning                             | 264 444   | 78 843   |
| Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt                   | -38 294   | -158 738 |
| Disponible og gjremerk. midler justert for langsiktige avsetninger | 1 078 716 | 885 524  |

## Note 10 - ANLEGGSMIDLER

|                                      | Vaskerianl. | Vaskerianl. | Maskiner | Tomter  | Bygning   | Andre anl.m. |
|--------------------------------------|-------------|-------------|----------|---------|-----------|--------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 101 851     | 292 542     | 20 040   | 259 229 | 2 191 325 | 150 113      |
| i rets tilgang :                     | 0           | 43 289      | 0        | 0       | 0         | 0            |
| i rets avgang :                      | 0           | 0           | 0        | 0       | 0         | 0            |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 101 851     | 335 831     | 20 040   | 259 229 | 2 191 325 | 150 113      |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 99 630      | 275 739     | 17 813   | 0       | 0         | 150 113      |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0           | 0           | 0        | 0       | 0         | 0            |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 2 221       | 60 093      | 2 227    | 259 229 | 2 191 325 | 0            |
| i rets avskrivninger :               | 13 322      | 25 587      | 6 680    | 0       | 0         | 1 903        |
| Antatt levetid i <sup>3</sup> r :    | 3           | 5           | 3        |         |           | 5            |

|                                      | Byggmes. anl. | Byggmes. anl. | Varige anl.m. | Rehabilit. |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 384 750       | 26 375        | 111 537       | 8 435 492  |
| i rets tilgang :                     | 0             | 0             | 0             | 0          |
| i rets avgang :                      | 0             | 0             | 0             | 0          |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 384 750       | 26 375        | 111 537       | 8 435 492  |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 298 350       | 24 176        | 111 537       | 0          |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0             | 0             | 0             | 0          |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 86 400        | 2 199         | 0             | 8 435 492  |
| i rets avskrivninger :               | 38 475        | 3 768         | 0             | 0          |
| Antatt levetid i <sup>3</sup> r :    | 10            | 7             | 20            |            |

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da lypende vedlikehold antas <sup>3</sup> opprettholde den tekniske og økonomiske verdi p<sup>3</sup> bygningsmassen.

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20 % og for andre eiendeler 20-33 %.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i <sup>3</sup> r 1958.

## Note 11 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest<sup>3</sup> ende fordringer er gjennomg<sup>3</sup> tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke <sup>3</sup> regne med fremtidige tap p<sup>3</sup> disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

## Note 12 - BANKINNSKUDD OG ðREMERKEDE AVSETNINGER

|                                     | 2023      | 2022      |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| ðremerkede bankinnskudd             |           |           |
| ðremerkede bankinnskudd vedlikehold | 39 743    | 158 975   |
| Sum ðremerkede bankinnskudd         | 39 743    | 158 975   |
| Bundne midler og bankinnskudd       |           |           |
| Bundne midler for skattetrekk       | 11        | 11        |
| Bankinnskudd                        | 1 404 193 | 1 036 741 |
| Sum bankinnskudd                    | 1 404 204 | 1 036 752 |



## Note 13 - EGENKAPITAL

|                         | 2023      | 2022      |
|-------------------------|-----------|-----------|
| SUM EGENKAPITAL 01.01   | 8 044 057 | 7 748 545 |
| Andelskapital 01.01     | 4 800     | 4 800     |
| Andelskapital 31.12     | 4 800     | 4 800     |
| Annen egenkapital 01.01 | 8 039 257 | 7 743 745 |
| ; rets resultat         | 382 279   | 295 512   |
| Annen egenkapital 31.12 | 8 421 537 | 8 039 257 |
| SUM EGENKAPITAL 31.12   | 8 426 337 | 8 044 057 |

Andelskapitalen er kr 4 800,- fordelt p<sup>3</sup> 48 andeler = kr 100,-.  
Hver andel har lik stemmerett p<sup>3</sup> generalforsamlingen.

## Note 14 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

|                       | 2023   | 2022    |
|-----------------------|--------|---------|
| Vedlikeholdsavsetning | 38 294 | 158 738 |
| Sum avsetninger       | 38 294 | 158 738 |

Styret vedtok i 2020 <sup>3</sup>rlig avsette kr. 144.000, merket til vedlikehold. Midlene blir avsatt p<sup>3</sup> egen vedlikeholdsavsetningskonto.

## Note 15 - PANTSTILLELSER

|   | 2023       |
|---|------------|
| Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12 | 10 974 644 |
| Restgjeld 31.12                         | 3 691 563  |

P<sup>3</sup> lydende pantstillelser var 13 974 000,- per 31.12.  
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

### Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLJ N

| Kreditor:  | DNB Bank ASA   | DNB Bank ASA   | Den Norske Stats<br>Husbank |
|--|----------------|----------------|-----------------------------|
| L <sup>3</sup> nenummer:                         | 12136332021    | 12114461766    | 14603823730                 |
| L <sup>3</sup> netype:                           | Serie          | Annuitet       | Annuitet                    |
| Opptaks <sup>3</sup> r:                          | 2018           | 2008           | 2003                        |
| Rentesats:                                       | 5.44 %         | 5.44 %         | 3.873 %                     |
| Betingelser:                                     | Flytende rente | Flytende rente |                             |
| Beregnet innfridd:                               | 20.04.2048     | 30.06.2033     | 28.12.2023                  |
| Opprinnelig l <sup>3</sup> nebelj <sup>3</sup> : | 3 300 000      | 2 400 000      | 1 200 000                   |
| L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:                    | 2 814 202      | 631 005        | 77 888                      |
| Avdrag i perioden:                               | 109 992        | 47 652         | 77 888                      |
| L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:                    | 2 704 210      | 583 353        | 0                           |
| Saldo 5 <sup>3</sup> r frem i tid:               | 2 152 408      | 315 306        | 0                           |

### PANTE- OG GJELDSBREVSLJ N

|  | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|--|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 12114461766 | 24           | 12 831            | 307 944         |
|  | 8            | 12 401            | 99 208          |
|  | 12           | 11 120            | 133 440         |
|  | 4            | 10 690            | 42 760          |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 12136332021 | 24           | 59 481            | 1 427 544       |
|  | 8            | 57 487            | 459 896         |
|  | 12           | 51 547            | 618 564         |
|  | 4            | 49 554            | 198 216         |

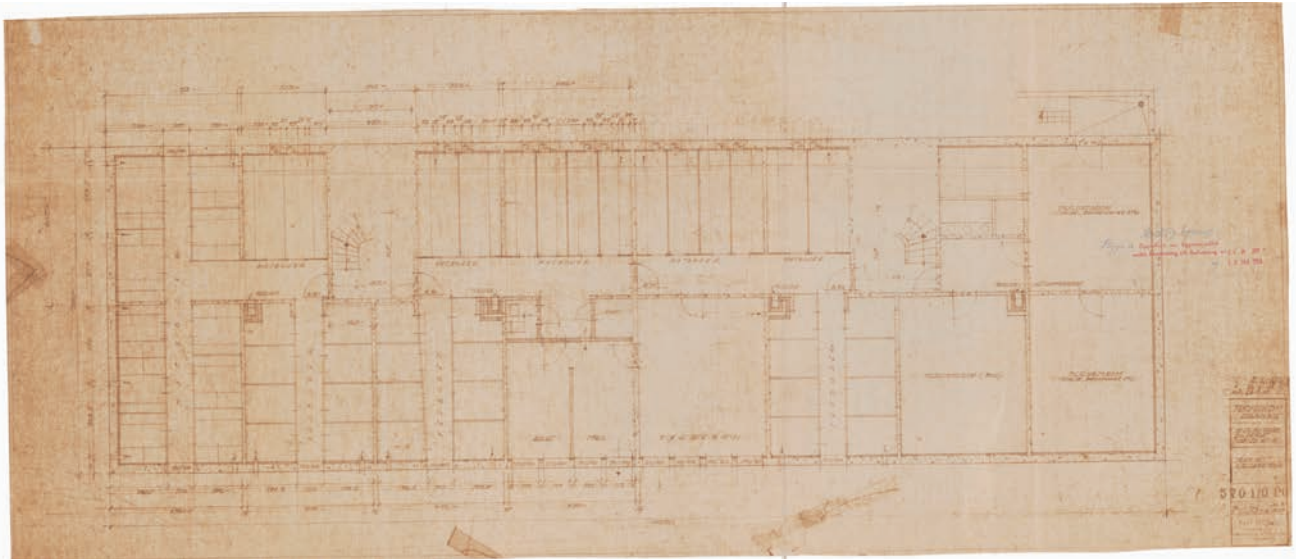
### Note 17 - INNSKUDD

|                 | 2023    | 2022    |
|-----------------|---------|---------|
| Borettsinnskudd | 404 000 | 404 000 |
| Sum innskudd    | 404 000 | 404 000 |

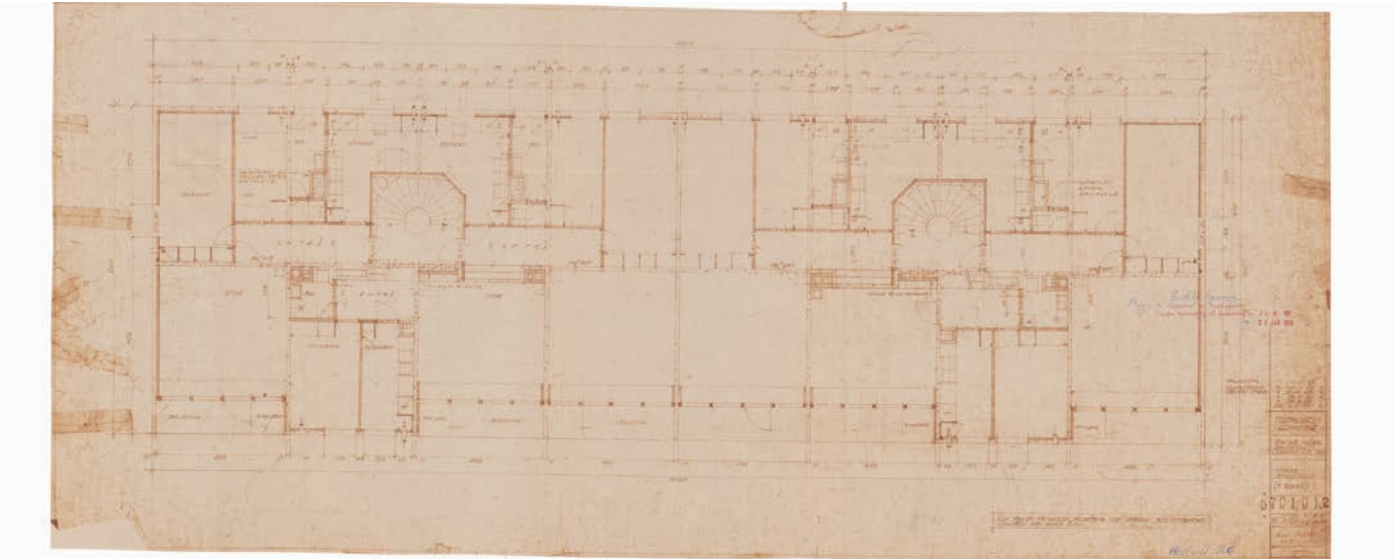


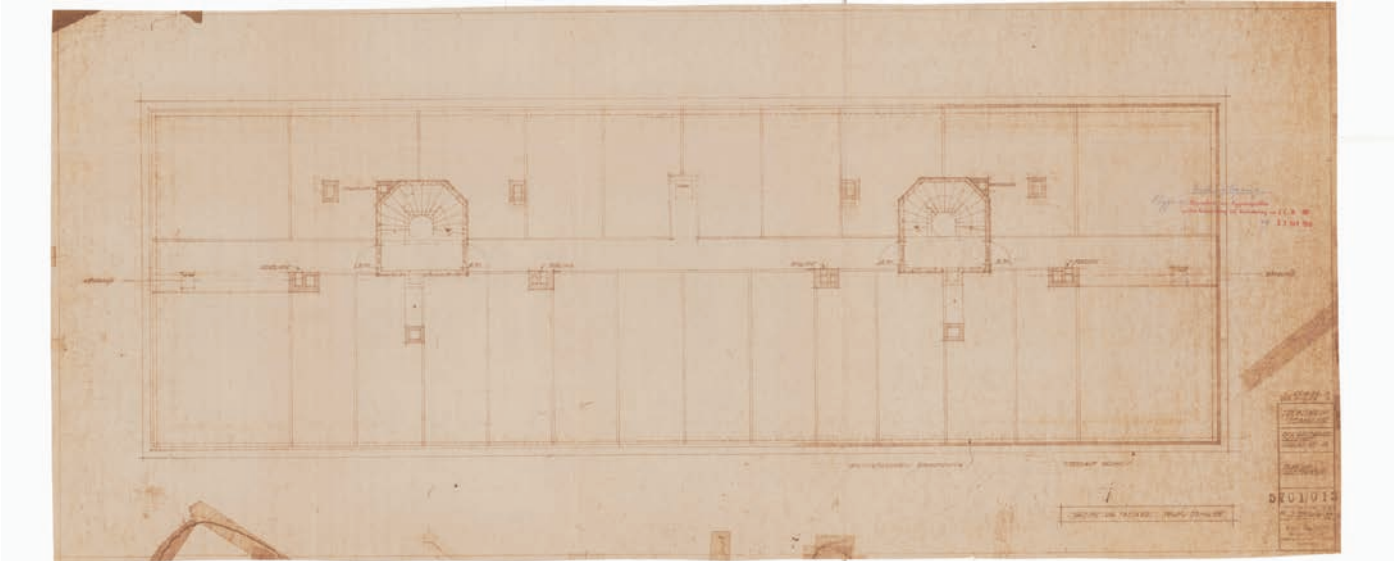


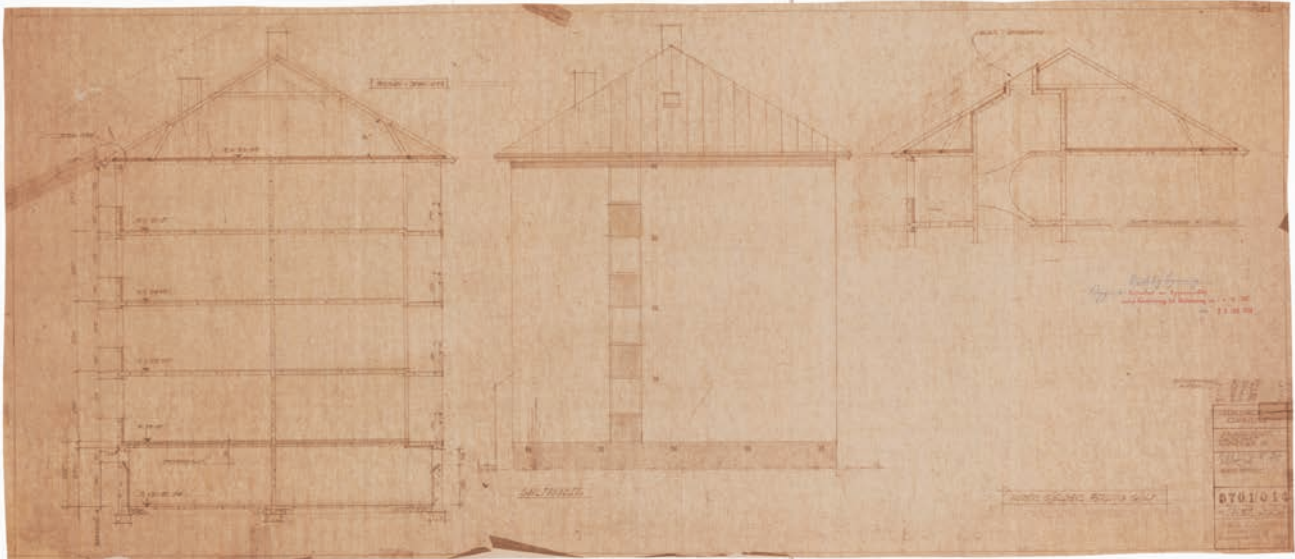


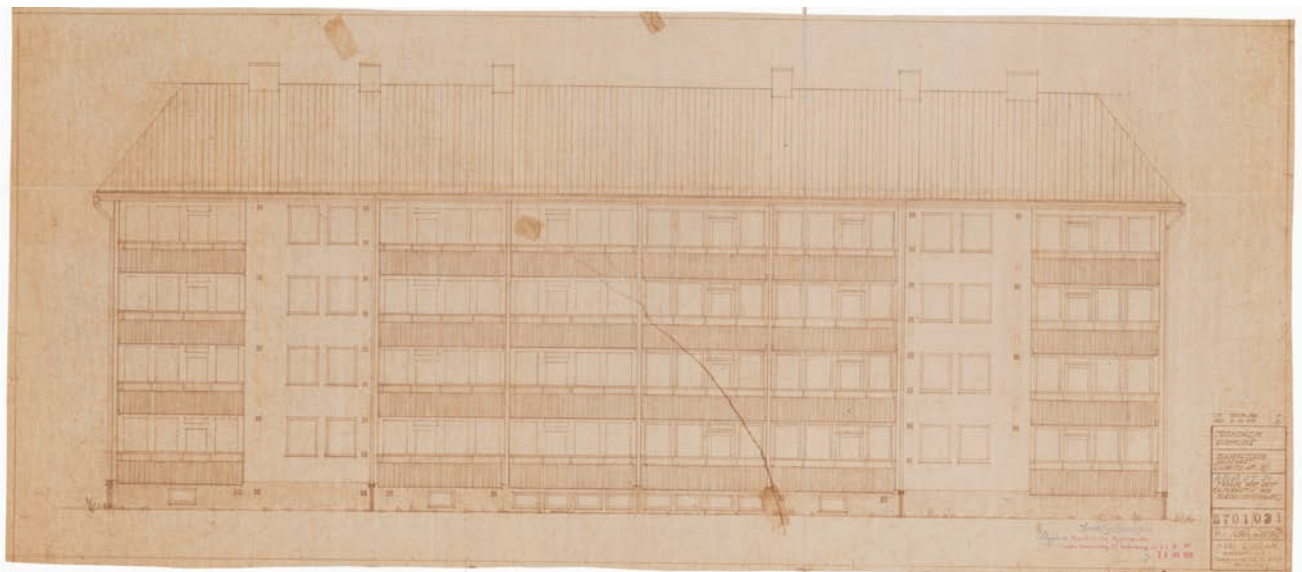




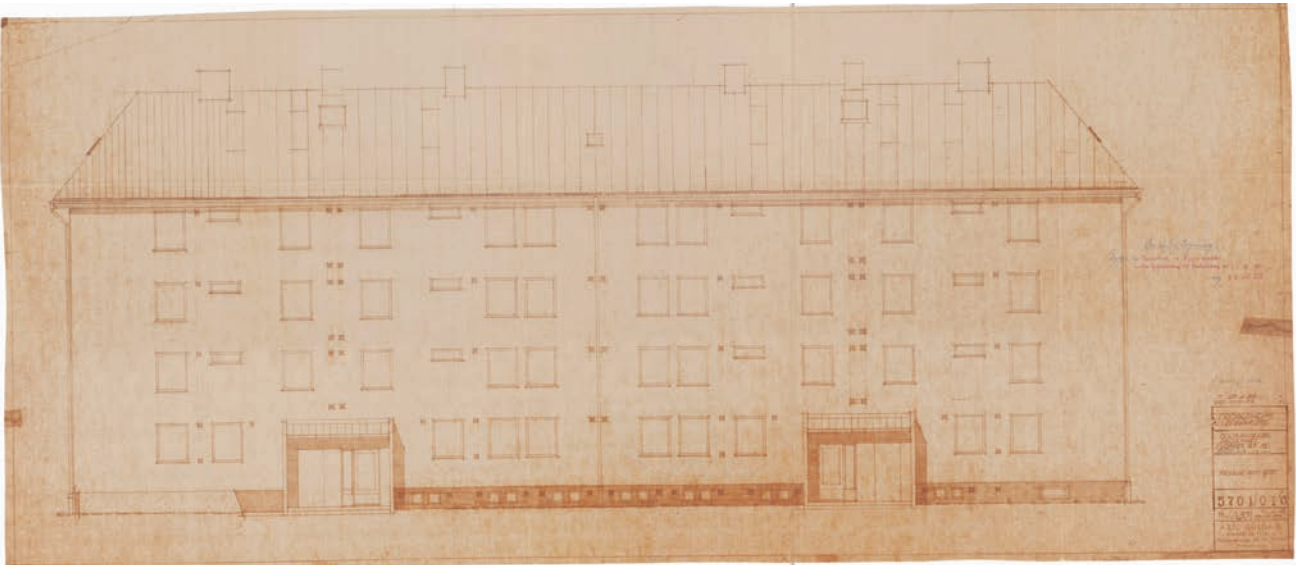








STAMP  
NO. 1021  
1911



T O B B,  
h . a . r .

Ad: Abels gate 20 - 2 boligblokker.

På forespørsel bekreftes herved at det ble gitt midlertidig innflyttingstillatelse for oppgang:

- A. den 9. desember 1959,
- B. " 2. november 1959,
- C. " 24. oktober 1959 og for
- D. " 19. desember 1959.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 16. mars 1960.

For bygningsjefen:

I. Maalö

\_\_\_\_\_

A. Ören





TRONDHEIM KOMMUNE  
AVDELING BYUTVIKLING  
BYGGESAKSKONTORET

Dalsenget Borettslag  
Abels gate 20  
7030 TRONDHEIM

KOPI

## DELEGASJONSSAK

NR: DB 0473/94  
Behandlet: 07.06.46

Deres ref.

Vår ref.  
BU/300/32771/1994  
oppgis ved alle henvendelser

Dato  
13.06.1994

Saken gjelder:

### SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR FASADE-ENDRING PÅ BOLIG

Byggested: ABELS GATE 20 G.nr.: 404/394  
Byggherre: Dalsenget Borettslag  
Anmelder: Harald Dragland Siv.ark MNAL

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement § 8, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Søknaden er mottatt 11.04.94

Søknaden gjelder rehabilitering og fasadeendring av to blokker i Dalsenget Borettslag.

De planlagte arbeidene omfatter;

- etterisolering av yttervegger og ny fasadekledning
- utbedring av eksisterende betongdekker og -bygningdeler
- utvidelse av eksisterende balkonger
- ombygging av inngangspartier
- evt. tilleggisolering av dekker mot kjeller og loft

Fasadematerialet er beskrevet som lys, ensfarget tegl med farge og utførelse av fugene slik at en størst mulig flatevirkning av fasadene oppnås.

Balkongene er vist utvidet i dybden med en skrå avslutning, mens bredden er beholdt som i eksisterende fasadeinndeling. Utformingen er begrunnet med brukbarheten av balkongarealet, solforhold, opphengning og muligheter for innglassing. Ved senere innglassing må det fremlegges en samlet plan og løsning for Byggesakskontoret.

Inngangspartiene ønskes ombygget med et lite glasstak og markert med veggfelt i glasserte, keramiske flis.

Postadresse:  
Postboks 2913, Tempe  
7002 Trondheim

Besøksadresse:  
Holtermanns veg 1  
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81  
72 54 63 75  
Telefax: 72 54 67 05

120552/94



VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

B1 Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

B2 Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende:

C1 Balkong, terrasse o.l. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over. Kfr. kap. 43:31.

ANDRE VILKÅR:

D1 Før bygningen tas i bruk, skal Byggesakskontoret varsles og brukstillatelse være gitt.

D2 Saken er definert som større bygg. Dette innebærer at det må innsendes to eksemplarer med dokumentasjon for konstruksjonens bæreevne. Dokumentasjonen må være i samsvar med vedlagte vedlegg. Igangsetting av byggearbeid før dette vilkåret er oppfylt, vil medføre krav om at prosjektet i sin helhet skal kontrolleres av uavhengig person for byggherrens regning.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 93.

Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker.

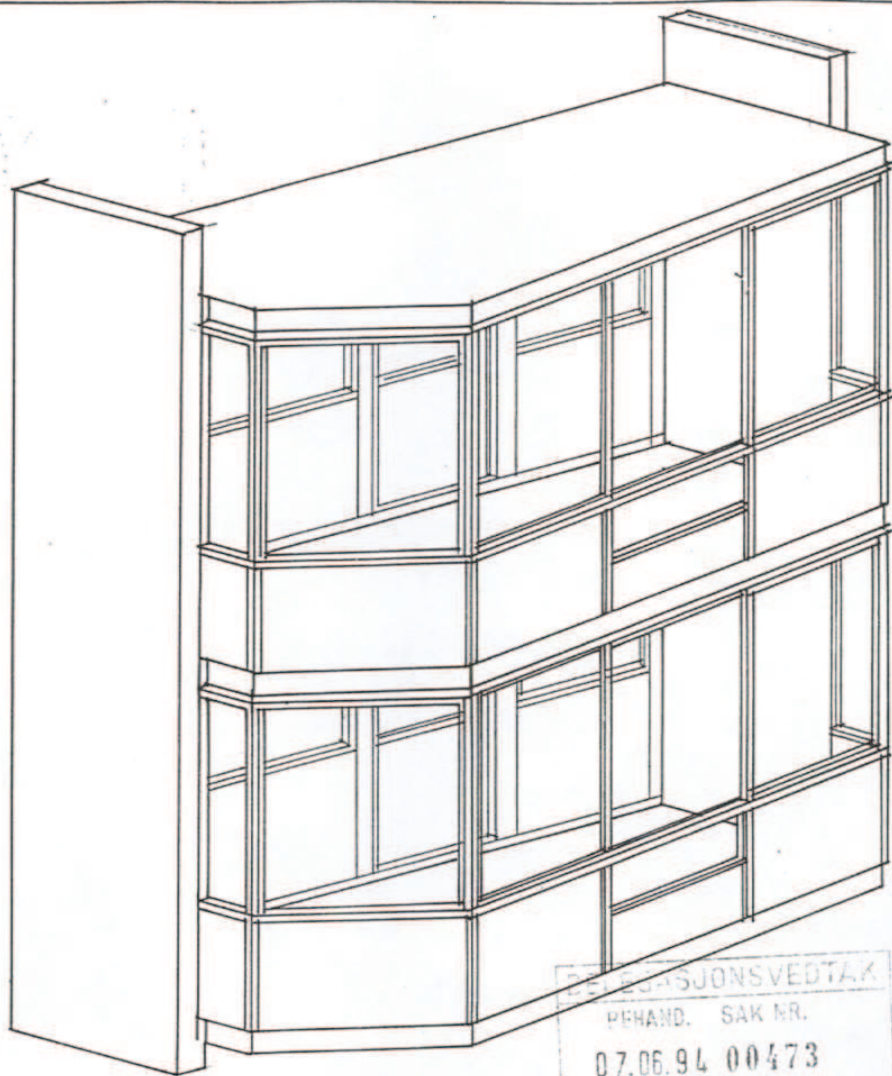
Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Med hilsen

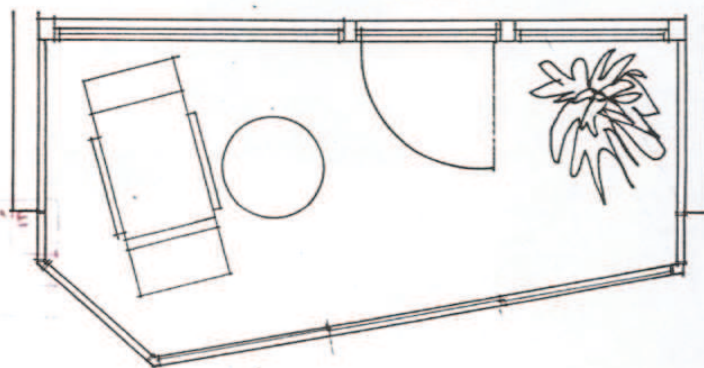
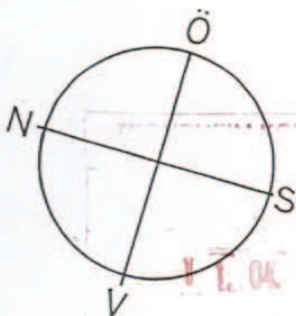
  
Kåre Rypdal  
bygningssjef

  
Frøydis Esmann  
saksbehandler

Det finnes et utskrift av møteboka er tilgjengelig.  
K. Melby



BEFUGNINGSVEDTAK  
 BEHAND. SAK NR.  
 07.06.94 00473  
 BYGGESAKSKONTORET



94/32771

**TOBB**

DALSENGET BORETTSLAG ABELSGT. 20

**FORSLAG BALKONG**

SIVILARKITEKT MNAL  
 HARALD DRAGLAND

ØVRE BAKKLANDET 7

PROSJ. NR.  
 294

DATO  
 14.03.94

MÅL  
 1:50

TEGN. NR.

03

TELEFON 73515822  
 7013 TRONDHEIM





# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 3UK 4585/11

Tore's VVS  
Skolebakken 7  
  
N-7234 LER

## IGANGSETTINGS- TILLATELSE

Vår saksbehandler  
Jørgen Ekseth Lundsauet

Vår ref.  
11/42132  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.  
Tore Raanes

Dato  
23.09.2011

### Abels gate 20 B, søknad om tillatelse til tiltak for rehabilitering av våtrom

Byggested: **Abels gate 20 B** Gnr./Bnr.: **404/394**  
Ansvarlig søker: **Tore's VVS**  
Tiltakshaver: **Abdul Basit Mohammad**

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

#### Innledning

Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt byggesakskontoret 13.09.2011.

Tegninger og redegjørelse mottatt byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder tiltak for rehabilitering av våtrom.

#### Planstatus

Byggesakskontoret vurderer at tiltaket ikke vil være i strid med gjeldende kommune- og reguleringsplaner.

#### Nabovarsel

Byggesakskontoret fritar søkeren fra å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Sluppen  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

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

**Tiltaket**

Omsøkte tiltak omfatter rehabilitering/renovering av eksisterende våtrom i boligbygning.

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til det omsøkte tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

**Lokal godkjenning for ansvarsrett**

I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

TORE'S VVS - TORE RAANESS med organisasjonsnummer 992 551 046 for følgende ansvarsområde:

- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig prosjekterende, innen *rehabilitering av våtrom*, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende, innen *rehabilitering av våtrom*, tiltaksklasse 1

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som kun dekker deler av oppgavene det er søkt ansvarsrett for. Øvrige deler er gitt med utgangspunkt i foretakets organisasjon, styringssystem og den faglige kompetansen i foretaket.

Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

**Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.**

**VEDTAK:****SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.**

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

**Informasjon fra byggesakskontoret***Klagerett*

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

*Gebyrer og avgifter*

Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

*Melding om igangsatt arbeid*

Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: [www.trondheim.kommune.no/byggesak](http://www.trondheim.kommune.no/byggesak). Velg her menyen "Skjemaer" i venstre kolonne.



*Kontroll*

Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

*Tilsyn*

I henhold til plan- og bygningsloven § 25-1, jf. SAK10 § 15-1 har byggesakskontoret utarbeidet en strategi for tilsynet som bl.a. innebærer at vi prioriterer tilsyn med brannsikkerhet i særskilte brannobjekt, brukbarhet i publikums- og arbeidsbygninger, energibruk i bygninger, avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser samt sluttdokumentasjon for tiltaket. Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i det omsøkte tiltaket, og ber om at det tilrettelegges for dette i forbindelse med søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

*Bortfall av tillatelse*

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

*Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse*

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal det foreligge kontrollerklæringer for kontroll av utførelse, KUT, for ansvarsretter gitt etter gammelt lovverk. For ansvarsretter gitt etter nytt lovverk, UTF eller uavhengig kontroll av UTF, skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: [www.trondheim.kommune.no/byggesak](http://www.trondheim.kommune.no/byggesak). Velg her menyen "Skjemaer" i venstre kolonne.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel  
bygningssjef

Jørgen Ekseth Lundsauet  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:  
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:  
Abdul Basit Mohammad, Abels gate 20 B, 7030 TRONDHEIM

## MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

### Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

### Hvem kan De klage til?

Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

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

### Klagefrist

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

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

### Rett til å kreve begrunnelse

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

### Innholdet i klagen

De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

### Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

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

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

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

### Kostnader ved klagesaken

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

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

---

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Sluppen  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

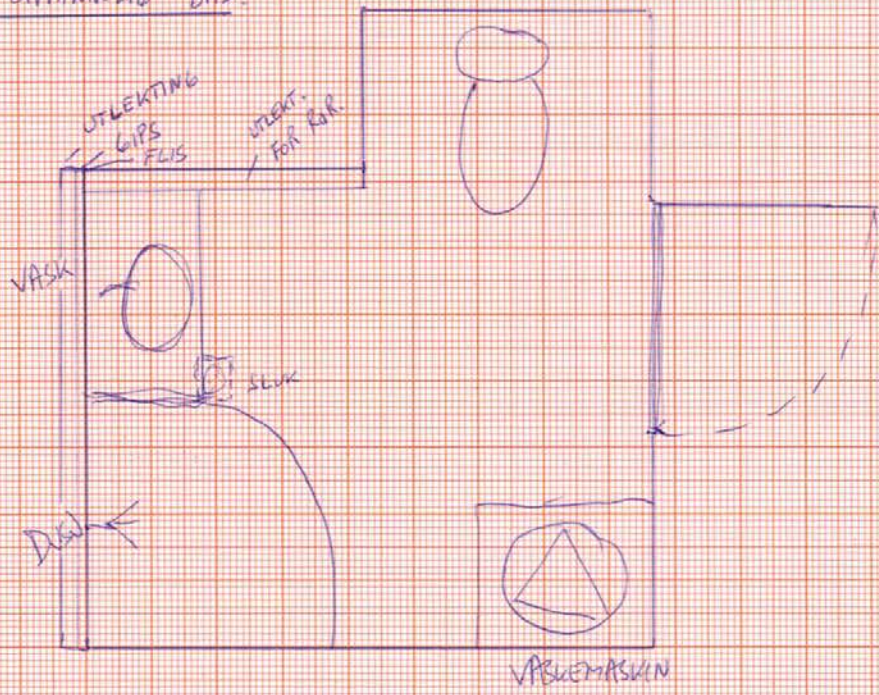
Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

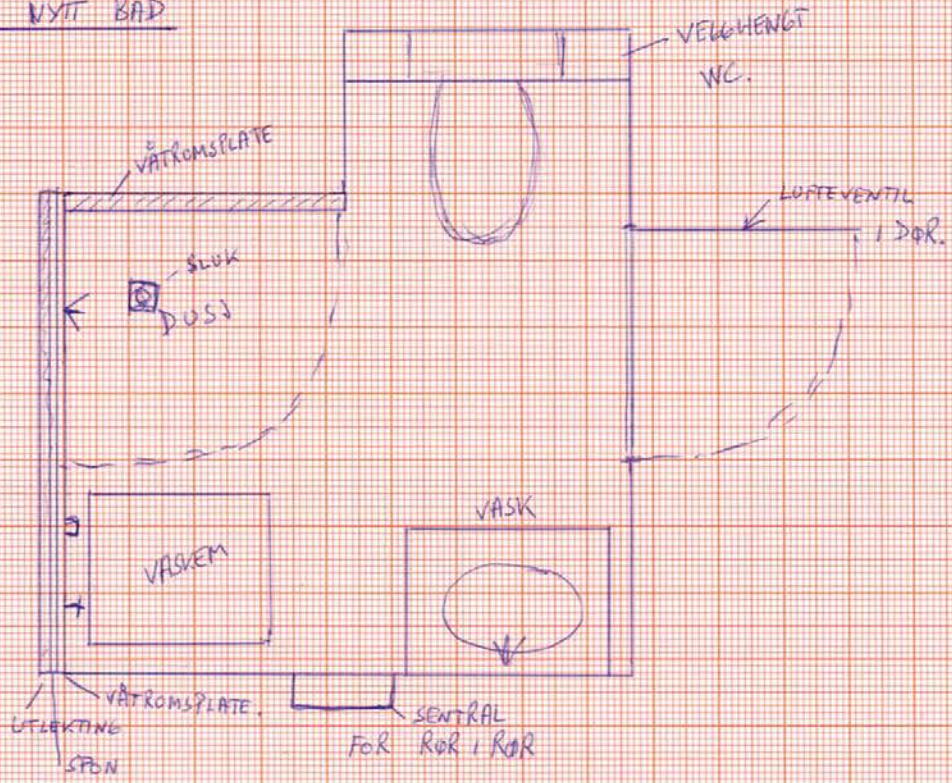
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no  
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak



OPPRINNELIG BAD.



NYTT BAD



0 1 6 A 1 / 54810  
 Geomatikk  
 11/42132-1 V1 Abels gate 20 B, sok





Trondheim

# Reguleringsplaner

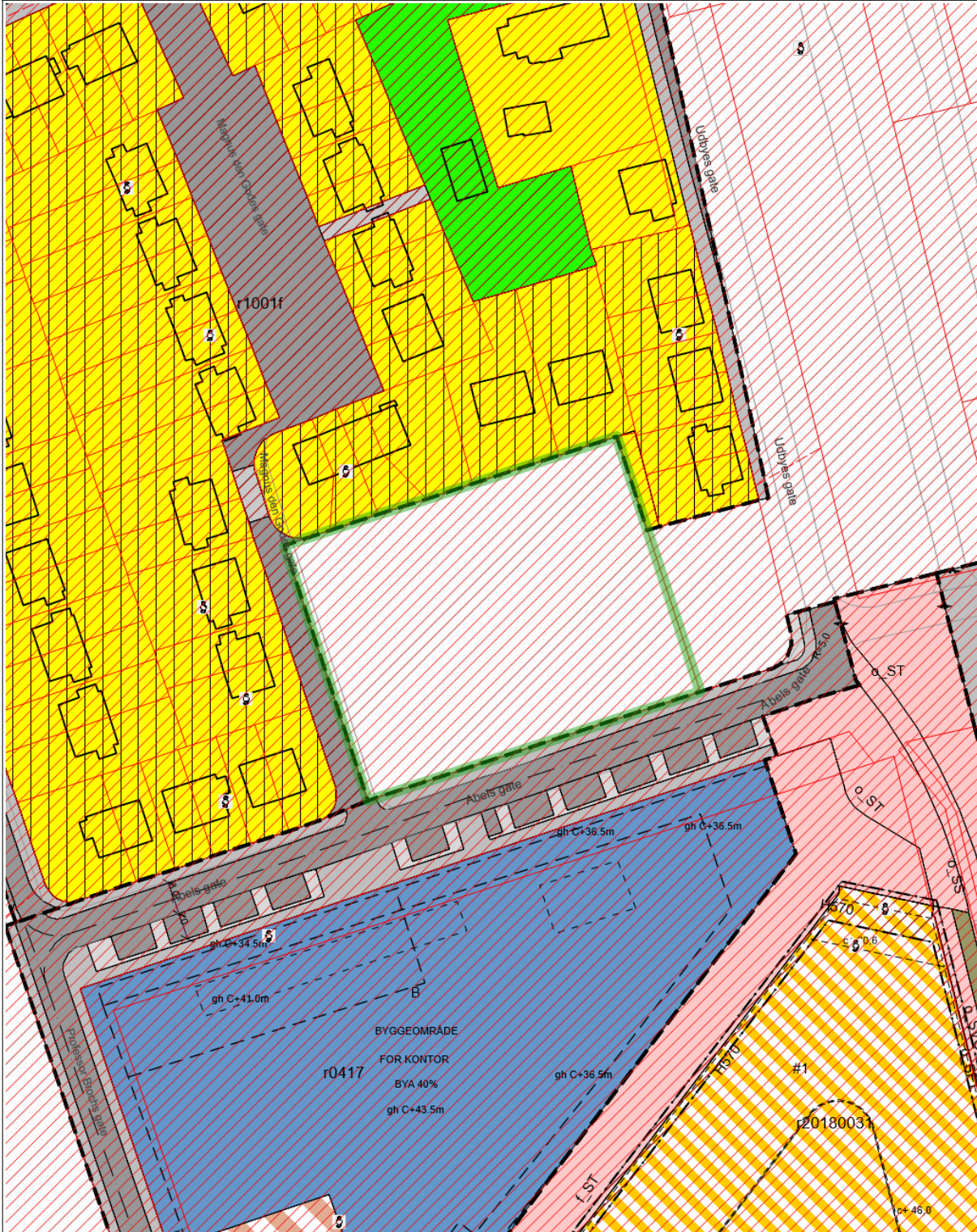
|          |          |          |        |        |
|----------|----------|----------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 404 | Bnr: 394 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|----------|----------|----------|--------|--------|

|          |   |
|----------|---|
| Adresse: | Abels gate 20B<br>7030 TRONDHEIM, m.fl. |
|----------|---|

|             |  |
|-------------|--|
| Annen info: |  |
|-------------|--|



Målestokk  
1:1000







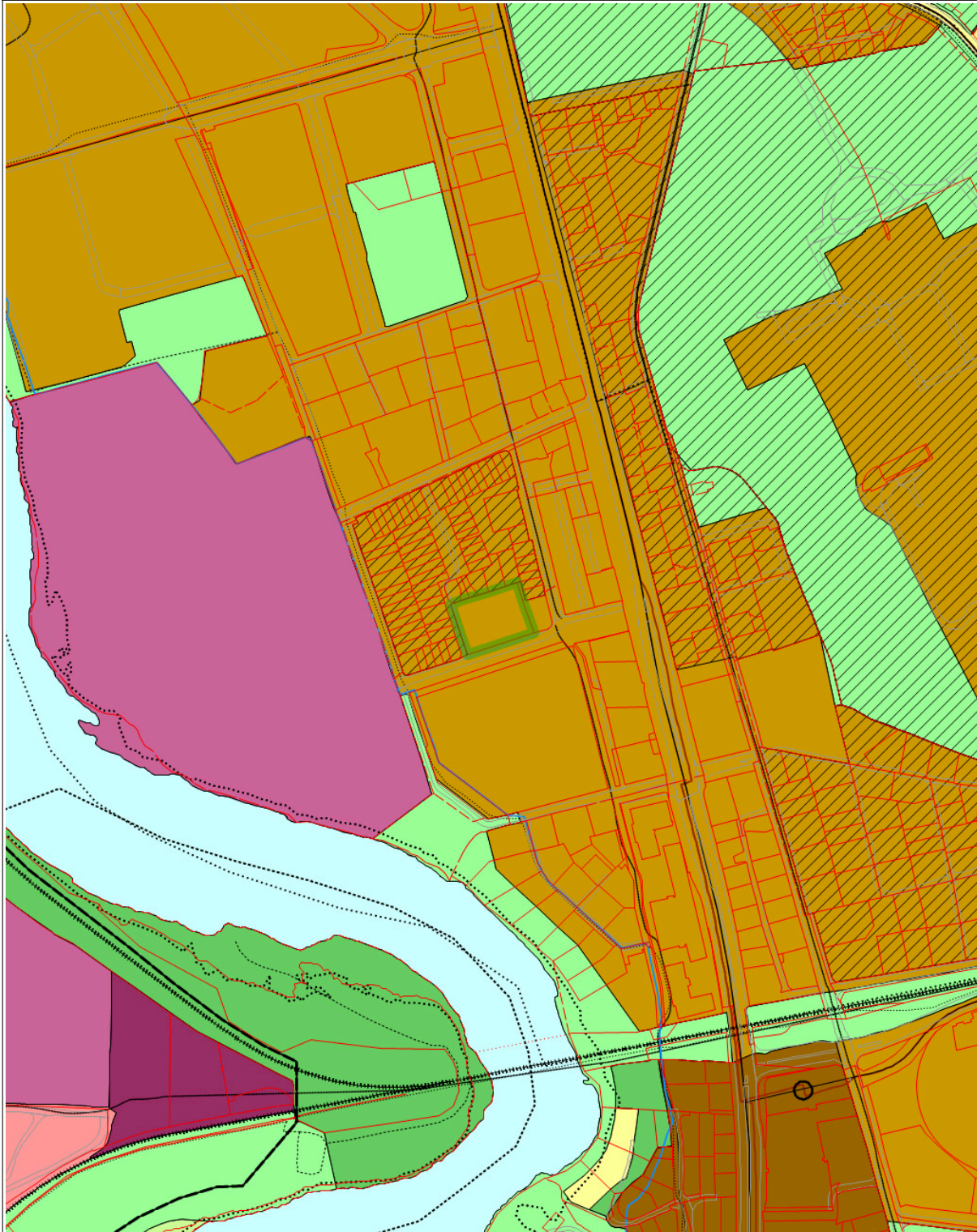
Trondheim

## Kommuneplanens arealdel

|             |   |          |        |        |
|-------------|---|----------|--------|--------|
| Eiendom:    | Gnr: 404                                | Bnr: 394 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse:    | Abels gate 20B<br>7030 TRONDHEIM, m.fl. |          |        |        |
| Annen info: |   |          |        |        |



Målestokk  
1:5000







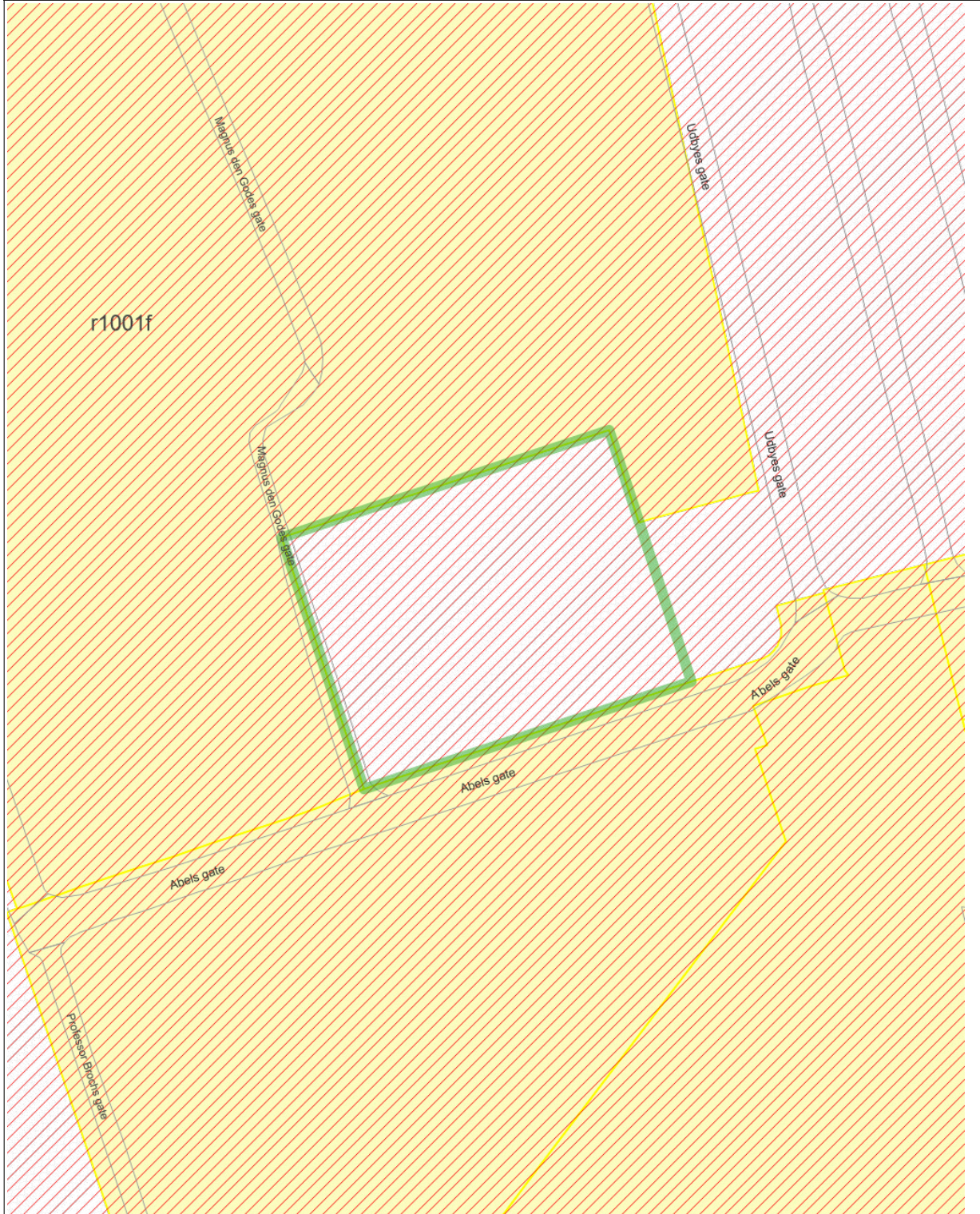
Trondheim

## PlanOversikt

|             |   |          |        |        |
|-------------|---|----------|--------|--------|
| Eiendom:    | Gnr: 404                                | Bnr: 394 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse:    | Abels gate 20B<br>7030 TRONDHEIM, m.fl. |          |        |        |
| Annen info: |   |          |        |        |



Målestokk  
1:1000







## Planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter

Dato for siste revisjon av planprogrammet: 18.02.2019

Dato for godkjenning av Bystyret: 25.04.2019

### Vedtak:

1. Bystyret fastsetter planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter, merket Trondheim kommune 18.2.2019 som vist i vedlegg 1. Det vises til plan- og bygningsloven § 12-9, jfr. § 4-1.
2. Bystyret er dermed enig i at det kan igangsettes reguleringsplaner for utbygging av universitets- og campusformål i samsvar med de rammer og prinsipper som fremgår av planprogrammet. Det vises til forskrift om konsekvensutredninger § 32.
3. Planprogrammet utfordrer viktige kulturminneverdier og eksisterende grøntstruktur. Reguleringsarbeidet må vise til og vurdere reelle alternativer til riving av bevaringsverdige bygg og bygging på grøntområder, som tar hensyn til både universitetets og byens behov og mål for utbyggingen.
4. Bystyret forutsetter at målet om et nullutslippscampus følges opp i planprogrammet.

FLERTALLSMERKNAD – SV, FrP, H, R, V, Sp, Ap, MDG, KrF, PP:

Bystyret er positive til ambisjonene om et urbant campus og understreker viktigheten av studentboliger på området. Det er et sterkt ønske om at disse boligene skal eies og driftes av studentsamskipnaden.

**Formål**

Planprogrammet har to formål: 1) Avklare overordnede rammer for NTNUs campussamling rundt Gløshaugen og 2) sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.

**Bakgrunn**

Forslag til planprogram er utarbeidet i samarbeid mellom NTNU og Trondheim kommune. For begrunnelser og vurderinger vises det til saksframstillingen, planident r20180044.

Regjeringen besluttet 8.9.2015 at man ønsket å få utredet hvordan NTNU kunne samle sin virksomhet rundt Gløshaugen i Trondheim. I august 2017 sluttet regjeringen seg til anbefalingen fra NTNUs styre om utbygging i hovedsak vest for Gløshaugen, det vil si i retning mot Elgeseter gate og St. Olavs hospital. Områdene sørover fra Gløshaugen-platået ble avsatt som sekundært utbyggingsområde.

Regjeringen besluttet 19.1.2018 konsept for samling av NTNUs campus. Campus skal utvikles videre som et helhetlig og sammenhengende konsept med tverrfaglig samling av fagmiljøer rundt Gløshaugen. Staten skal finansiere nybygg på inntil 92 000 m<sup>2</sup> og ombygging av 45 000 m<sup>2</sup> av eksisterende bygg. I tillegg planlegges det for langsiktig vekst og utvikling for universitetsformål samt arealbehov for campusformål som inkluderer behovene til Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim og andre relaterte aktører.

NTNU har hovedansvaret for den høyere teknologiutdanningen i Norge og er landets fremste institusjon for utdanning av ingeniører. Universitetet har flere profesjonsutdanninger og et bredt fagtilbud innen naturvitenskap, samfunnsfag, lærerutdanning, humaniora, medisin og helsefag, økonomisk-administrative fag, arkitektur og kunstfag. Det brede fagtilbudet gir store muligheter for tverrfaglighet i studiene.

Trondheim kommune har Bycampus som en av sine hovedsatsinger. I kommuneplanens samfunnsdel er en av de fire hovedmålsettingene å være en internasjonalt anerkjent teknologi- og kunnskapsby. Trondheim skal være Nordens mest attraktive by for studenter og forskere, og rammevilkårene for byens utdannings- og forskningsmiljøer skal styrkes. Trondheim kommune har som strategi å utvikle samarbeidet med NTNU og er tett involvert i hele prosessen for utvikling av nye campusområder i Elgeseterområdet.

## Visjoner og mål

### Trondheim kommunes visjoner og mål

Trondheim kommune har som visjon og mål at Trondheim skal videreutvikles som en attraktiv, kreativ og ledende kunnskapsby, nasjonalt og internasjonalt. Utviklingen skal bygge på tre verdier:

- Framtidsrettet kunnskapsutvikling og næringsutvikling
- Miljøvennlig byutvikling
- Sosial bærekraft

Mål for bycampus er beskrevet i fire hovedmål:

- Utvikle et attraktivt og levende bycampus: samlokalisering av areal, realisere areal for innovasjon, formidling, relatert næringsvirksomhet, studentfrivillighet og kultur, samspill mellom bysamfunn og campus, utvikling av attraktive rammer for møter mellom mennesker, rekreasjon, byliv, kultur og andre aktiviteter, åpenhet, integrasjon og samspill mellom funksjoner og byrom, tilpasning til landskapstrekk, hensynta kulturminner, kulturmiljø, naturverdier, sikre effektive gang- og sykkelforbindelser og effektive kollektivsystem
- Skape et bærekraftig bymiljø: prioritere at persontrafikk skal skje ved gange, sykling og kollektivreise, redusere arbeidsplassparkering, forebygge flom.
- Styrke sosial bærekraft og folkehelse: trygg og attraktiv skoleveg, sikring av lekeareal, unngå økt miljøbelastning i eksisterende boligområder, frisk luft og grønne, trygge omgivelser, økt idretts- og rekreasjonsaktivitet og økt kulturaktivitet.
- Utvikle samarbeidet: tett samarbeid basert på åpenhet, kunnskapsdeling og dialog, studentperspektiv og avklaring av myndighetskrav.

### NTNUs visjoner og mål for campusutvikling

NTNUs visjon er kunnskap for en bedre verden.

- Campus NTNU er de fysiske rammene for internasjonalt fremragende undervisning, forskning, innovasjon og formidling
- Campus NTNU tiltrekker seg de dyktigste studentene, medarbeiderne og partnerne.

NTNUs mål er beskrevet i 6 kvalitetsprinsipp som skal legges til grunn for at visjonen skal oppnås.

Disse er:

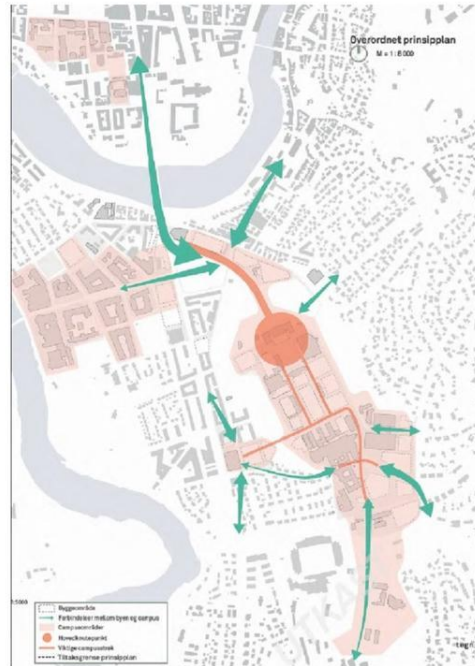
- Samlende: Campus samler fagmiljø, er konsentrert og har synlige og lett tilgjengelige møteplasser
- Urban: Campus er åpen og inviterende; deler funksjoner med byen og har bymessige egenskaper
- Nettverk av knutepunkt: Campus har profilerte og utadrettede knutepunkt; har gangbare avstander mellom knutepunkt og nettverket er en del av byens øvrige gatenett og transportsystem.
- Effektiv: Campus har høy brukskvalitet, effektiv arealbruk og fleksibilitet i arealer og arealbruk.
- Bærekraftig: Campus er energieffektiv og har lavt karbonfotavtrykk; har effektiv og grønn transport og mobilitet og har god holdbarhet og miljøvennlig livsløp.
- Levende laboratorium: Campus er en eksperimentell arena; har attraktive arenaer for innovasjon, entreprenørskap og skaperglede og har lett tilgjengelig eksperimentell infrastruktur.



### Beskrivelse av tiltak for universitets- og campusformål

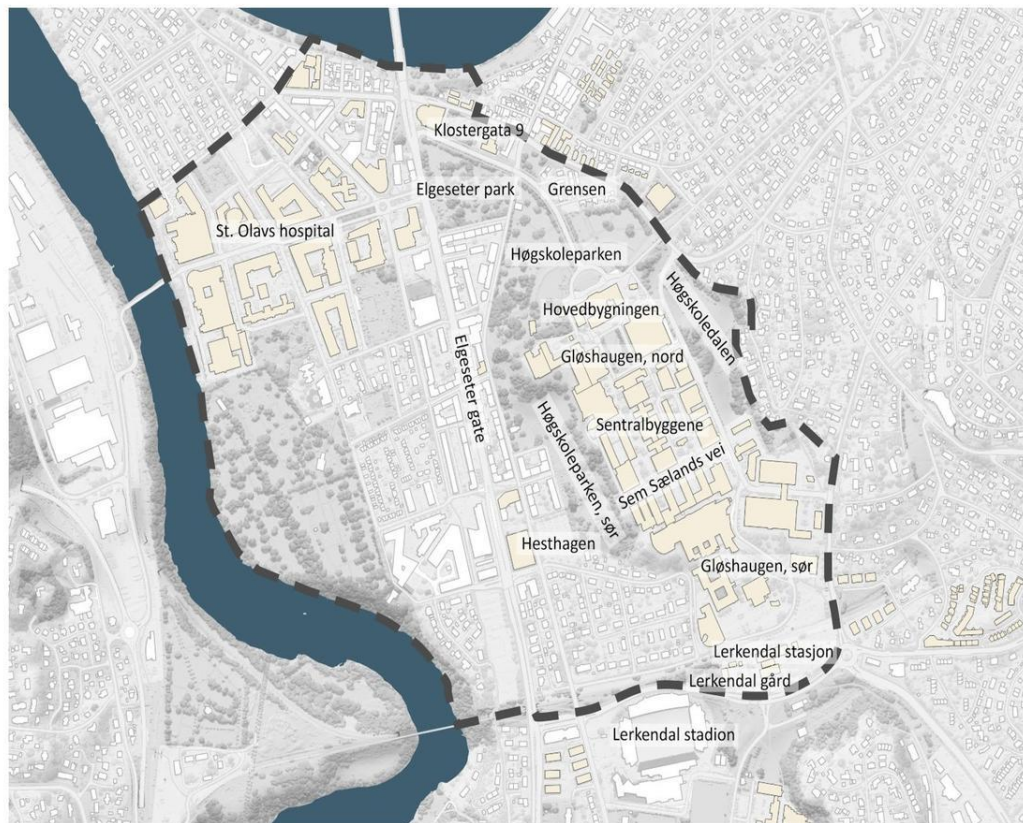
NTNUs samlede campus i Trondheim strekker seg fra Kalvskinnnet til Valgrinda. På lang sikt er det også et vekstpotensial sørover mot Sluppen. Den overordnede prinsipplanen viser hvordan NTNUs campus i Trondheim skal henge sammen, både internt og med byen, på overordnet og langsiktig nivå. Figuren til høyre viser den overordnede prinsipplanen. Innenfor det som her er vist som campusområder markerer Hovedbygningen området som både funksjonelt og symbolsk skal være hovedknutepunktet og sentrum for NTNUs campus. De grønne pilene angir de viktigste adkomstene til campus. De røde linjene viser de viktigste forbindelsene/strøkene til og på campus, samt sammenhengene mellom de ulike delområdene.

*Illustrasjon til høyre viser NTNUs overordnede prinsipplan.*



### Overordnede rammer og føringer

Området som planprogrammet gjelder for



Figur 1.



Planprogrammet gjelder for all videre reguleringsplanlegging for universitets- og campusformål innenfor planområdet vist i figur 1. Med campusformål menes formål i tilknytning til NTNUs primærvirksomhet, tilgrensende funksjoner (studentvelferd, studentboliger) og nære samarbeidspartnere. Kommunen vil i oppstartsmøte avgjøre om planinitiativ vil omfattes av disse formålene.

Planarbeid som skal være gjennomført før oppstart av reguleringsplanarbeid

- Veiledende plan for offentlige rom og forbindelser (VPOR)
- Plan for medvirkning

Planarbeid som skal foreligge til høring sammen med høring av reguleringsplan

- Hovedplan for vann og avløp med plan for overvannshåndtering
  - Trafikkanalyse
  - Plan for varelevering og avfallstransport
  - Plan for bygge- og anleggsfasen
- Planen skal vise midlertidige transportløsninger med særlig vekt på sykling og gange og skoleveg samt tilgjengelighet til busstopp og jernbanestasjon og vurdere avbøtende tiltak for trafiksikkerhet. Den skal også beskrive støy fra anlegg og anleggstransport og avbøtende tiltak. Videre skal planen angi riggområder, massedeponi og massebalanse.

Utredningsprogram

Temaene områdestabilitet og geoteknikk, virkninger som følge av klimaendringer, samt beredskap, terror-, sabotasje- og ulykkesrisiko skal også tas inn i risiko- og sårbarhetsanalyse.

Som generelt kunnskapsgrunnlag skal i tillegg gjeldende kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel med aktuelle temakart benyttes.

| <b>Naturmangfold</b>                        |   |
|---|---|
| Problemstillinger                           | Konsekvensutredningen skal vise hvordan tiltak i planen vil virke på overordnet grønnstruktur, naturverdier og grønne forbindelser, herunder økologiske korridorer.     |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag                   | Stedsanalyse bycampus<br>Temaplan for naturmiljøet i Trondheim<br>Kommunens naturtype- og viltkart<br>Nasjonale databaser (Naturbase, artskart m.m.)                    |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Vurderes når planen omfatter naturverdier eller eksisterende kartlegging er mangelfull.   |
| <b>Landskap</b>                             |   |
| Problemstillinger                           | Vurderingen av temaet landskap/ bymiljø handler om hvordan visuelle omgivelser endres som følge av et tiltak. Dette omfatter hvordan tiltaket er tilpasset omgivelsene. |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag                   | Landskapsanalyse for Trondheim<br>Temaplan for høyhus i Trondheim   |

|  |  |
|--|--|
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget    | Ved regulering av høyhus eller tiltak som bryter med viktige og karakteristiske landskapsformer i bybildet skal det beskrives i tekst og lages illustrasjoner av de visuelle virkningene fra godkjente standpunkt.   |
| <b>By- og friluftsliv</b>                      |  |
| Problemstillinger                              | By- og friluftsliv omhandler utendørs opphold og fysisk aktivitet i utbyggingsområdene, byrom, parker og friluftsområder. Analysen skal belyse planens virkning for brukere av de berørte områdene. I analysen vurderes hvordan planen svekker eller bedrer de fysiske forholdene for trivsel, samvær og fysisk aktivitet i uteområder og byrom, inkludert turstier og grønne områder. |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag                      | Plan for friluftsliv og grønne områder<br>Stedsanalyse bycampus<br>Byromsundersøkelsene Folk i byen 2016 og 2017   |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget    | Må avklares i oppstartsmøte.   |
| <b>Befolkningens helse og sosial bærekraft</b> |  |
| Problemstillinger                              | Helhetlig, sammenfattende vurdering av virkninger for befolkningens helse knyttet til innendørs og utendørs opphold. Aktuelle temaer å samordne er: By- og friluftsliv, barn og unges oppvekstvilkår, universell utforming, kriminalitetsforebygging og trygghet, kulturminner og kulturmiljø, arkitektonisk og estetisk utforming, forurensing, transport og lokalklima.              |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag                      | Vurdering skal bygge på utredninger av øvrige temaer som har betydning for befolkningens helse.  |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget    | Må avklares i oppstartsmøte.   |
| <b>Barn og unges oppvekstvilkår</b>            |  |
| Problemstillinger                              | Beskrive barn og unges skolevei og tilbud i og bruk av området i dag, samt framtidige utfordringer og behov. Redegjøre for planforslagets konsekvenser for barn og unges aktivitetsmuligheter og skolevei i anleggs- og driftsfase.  |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag                      | Barnetråkkregistrering<br>Stedsanalyse bycampus<br>Ungdommens campus   |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget    | Ved tiltak i områder som brukes av barn skal det vurderes eventuelt nye befaringer og registreringer, samt samråd med brukere og barnas representant i kommunen.   |

| <b>Universell utforming</b>                 |   |
|---|---|
| Problemstillinger                           | Beskrive hvordan fremkommelighet og orienterbarhet er ivaretatt med hensyn til adkomst til inngangsparti og forbindelser mellom målpunkt. Vurdere hvordan universell utforming av uteanlegg er ivaretatt med hensyn til fremkommelighet og orienterbarhet og aktivitetsmuligheter for alle aldersgrupper.   |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag                   | Universell utforming av veger og gater, Statens vegvesen<br>Universell utforming av opparbeidete uteområder- krav og anbefalinger   |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Registreringer og samråd med interessegrupper og aktuelle myndigheter. Må avklares i oppstartsmøte.   |
| <b>Kriminalitetsforebygging og trygghet</b> |   |
| Problemstillinger                           | Utrede hvordan tiltak forebygger kriminalitet og utrygghet gjennom hele døgnet, blant annet med sosial kontroll, aktivitet mot og i byrom, belysning og god oversiktlige byrom og forbindelser.   |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag                   | Tryggere nærmiljø – håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser (Kompetansesenter for kriminalitetsforebygging)<br>Stedsanalyse Bycampus  |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Må avklares i oppstartsmøte.  |
| <b>Kulturminner og kulturmiljø</b>          |   |
| Problemstillinger                           | Vurdere tiltakets virkning for kulturminner og kulturmiljøer.<br>Kulturminner defineres som alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter knyttet til historiske hendelser, tro eller tradisjon. Begrepet kulturmiljø er definert som et område hvor kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng.                                   |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag                   | Riksantikvarens landsverneplaner<br>Stedsanalyse bycampus<br>Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer<br>Riksantikvarens NB-register  |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Ved tiltak i kulturmiljøer eller i områder med registrerte kulturminner skal det utarbeides en sakkyndig kulturminneutredning i samråd med kulturminnemyndighetene og Byantikvaren i Trondheim kommune i henhold til Riksantikvarens veileder om «Kulturminne og kulturmiljø i konsekvensutgreiingar». Det skal gjennomføres tilleggsutredninger og registreringer knyttet til kulturminnevern. |
| <b>Arkitektonisk og estetisk utforming</b>  |   |



|   |   |
|---|---|
| Problemstillinger                           | Beskrive konsekvensen for bybildet av planens bebyggelsesstruktur, bebyggelsens høyder, typologi og utforming.  |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag                   | Veileder for byform og arkitektur   |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Illustrasjoner og beskrivelse i tilknytning til hver reguleringsplan i tråd med Trondheim kommunes veileder for illustrasjoner i reguleringsplaner.   |
| <b>Forurensing</b>                          |   |
| Problemstillinger                           | Utslipp til luft, forurensning av vann og grunn, samt støy både i anleggs- og driftsfase.   |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag                   | Aktsomhetskart for forurenset grunn<br>Støysonkart<br>Trafikkanalyse  |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Ved tiltak ved støykilder skal det gjøres kartlegging av støy og luftkvalitet i henhold til nasjonale retningslinjer.   |
| <b>Transport</b>                            |   |
| Problemstillinger                           | Beskrive hvordan tiltaket bidrar til endring i transportmengde og valg av transportmiddel for persontransport og næringstransport. Utrede virkninger for trafiksikkerhet, fremkommelighet for utrykningskjøretøy og tilbringertjenester i både anleggs- og driftsfasen. Gi grunnlag for dimensjonering av trafikkanlegg. For dimensjonering av anlegg for gående vises det til metode beskrevet i VPOR. |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag                   | Trafikkanalyse  |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Supplere trafikkanalysen med tall for næringstransport. Vurdere behov for oppdatering eller mer detaljerte trafikkanalyser for delområder i samråd med Statens vegvesen og Trondheim kommune.   |
| <b>Klimagassutslipp</b>                     |   |
| Problemstillinger                           | Konsekvensutredningen skal redegjøre for virkningen av planforslaget med sikte på å nå et mål om lave klimagassutslipp i et livsløpsperspektiv.   |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag                   | Miljøstrategi for bygg 2018-2022 (Trondheim kommune)<br>Trafikkanalyse<br>Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning  |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Det skal gjennomføres beregninger av klimagassutslipp som viser planforslagets utslippskonsekvenser.  |

| <b>Virkninger for tiltaket som følge av klimaendringer</b> |  |
|--|--|
| Problemstillinger  | Geoteknikk/grunnforhold, overvannshåndtering, lokalklima, vind, sol. Overvannshåndtering og forholdet mellom tette og permeable flater.  |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag                                  | Geotekniske vurderinger, overordnet notat (Multiconsult, 17.08.2018) og overordnet rapport (Multiconsult, 14.11.2018) Klimaprofil for Trøndelag.   |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget                | Vurdering av alternative strategier for overvannsbehandling. Kartlegge konsekvenser av tiltaket gjennom eksisterende materiale, kontakt med relevante myndigheter.   |
| <b>Lokalklima</b>  |  |
| Problemstillinger  | Konsekvensutredningen skal redegjøre for planforslagets konsekvenser for lokale klima- og vindforhold. Konsekvensutredningen skal redegjøre for hvordan planforslaget tar hensyn gode solforhold på utvendige oppholdsarealer, og konsekvensene av forslaget for solforholdene for tilliggende bebyggelse. |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag                                  |  |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget                | Det skal utarbeides sol-/ skyggediagrammer som viser forholdene både i planområdet og for nabobebyggelsen. Det skal utarbeides representative diagrammer for ulike deler av året og tider av døgnet.   |
| <b>Områdestabilitet og geotekniske forhold</b>             |  |
| Problemstillinger  | Det skal gjøres en konsekvensutredning i forbindelse med hver reguleringsplan.   |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag                                  | Geotekniske vurderinger, overordnet notat (Multiconsult, 7.8.2018) Overordnet rapport (Multiconsult, 14.11.2018), vedlegg 2.   |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget                | Sammenfatte eksisterende geotekniske vurderinger, eventuelt utarbeide mer detaljerte vurderinger etter behov.  |



### Utredningsmetode

Konsekvensutredningen skal benytte anerkjent metodikk og skal:

- Redegjøre for positive og negative virkninger av planforslaget innenfor de aktuelle utredningstemaene. For noen av temaene vil det være aktuelt å sammenligne med en referansesituasjon.
- Redegjøre for aktuelle avbøtende tiltak.
- Gjøre en vurdering av behov for nærmere undersøkelser før og etter gjennomføring av planforslaget.
- Redegjøre for hvordan planforslaget vil bidra til å nå nærmere spesifiserte miljø- og samfunns mål.
- Gi en begrunnet anbefaling av planforslaget.

Innenfor hvert fagtema skal dagens situasjon beskrives ut fra eksisterende informasjon, observasjon, eventuelt målinger og beregninger. Konsekvenser av planforslaget skal utredes gjennom faglige vurderinger og skjønn, ut fra eksisterende informasjon, målinger, beregninger, kartstudier og nye undersøkelser der dette er aktuelt. Der det er relevant, skal de negative og positive virkninger av ikke kvantifiserbare effekter graderes etter en skala. Utredningene skal beskrive anvendt metodikk, modeller og datagrunnlag samt usikkerhet i forutsetninger og sluttresultat.

Innen hvert fagtema skal det, i den grad det er hensiktsmessig og faglig forsvarlig, angis kvalitetsmål, for eksempel hva som er høy miljøstandard eller god kvalitet og komfort i byrom. Innen noen fagtemaer er det vanskelig å spesifisere og beskrive hva som er god kvalitet, og det må anvendes stor grad av faglig skjønn i både beskrivelse av hva som er status og hvordan tiltaket påvirker situasjonen.

Beskrivelse av dagens situasjon baseres på observasjoner, målinger og beregninger. Beskrivelse av framtidig situasjon baseres på predikerte endringer innen de samme temaene. Konsekvensene beskrives i forhold til om forslaget, eventuelt alternative løsninger:

- Gir negative eller positive virkninger.
- Tilfredsstillende lov- og forskriftsfestede krav.
- Bidrar til å oppnå spesifiserte miljø- og samfunns mål.

Avbøtende tiltak vurderes løpende underveis og innarbeides i planforslaget, eventuelt som rekkefølgekrav. Der det ikke er hensiktsmessig med innarbeiding i planforslaget redegjøres det separat for forslag til avbøtende tiltak.

Konsekvensutredningen skal inneholde en beskrivelse av den nåværende miljøtilstanden og en oversikt over hvordan miljøet antas å utvikle seg hvis planen eller tiltaket ikke gjennomføres (nullalternativet). Det kan i tillegg gjøres en sammenligning av konsekvenser med gjeldende reguleringsplan som alternativ der denne foreligger.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med reguleringsplanarbeidet i tråd med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*.

### Krav til medvirkning

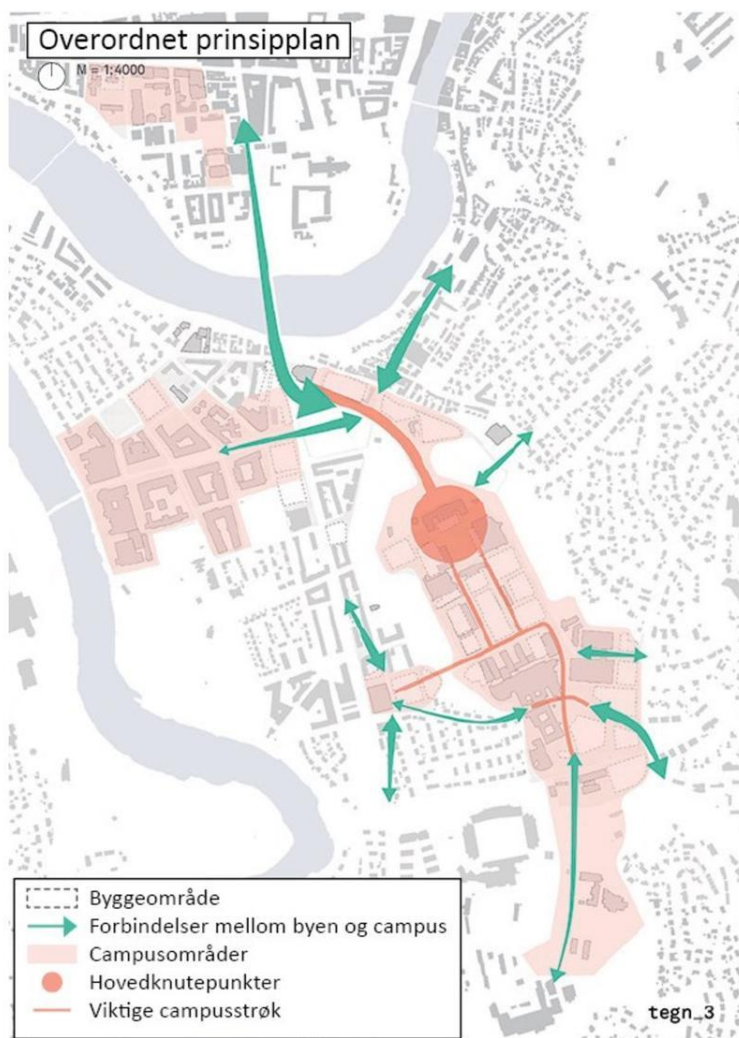
Det skal legges stor vekt på åpenhet i reguleringsplanprosessene og dokumentasjon fra alle faser skal være offentlig tilgjengelig. Det skal være medvirkning og samråd med disse partene:

- offentlige myndigheter
- organisasjoner og virksomheter som anses berørt
- naboer, gjenboere og andre berørte
- grupper med behov for særlig tilrettelegging

Ved oppstart av arbeid med reguleringsplan skal partene varsles med brev og offentligheten varsles med annonse. I annonsen og brevet skal opplegg for medvirkning og videre planprosess være beskrevet.

I planer med større utbyggingstiltak skal det i tillegg legges til rette for en bred offentlig medvirkningsprosess gjennom åpne møter og dialogmøter. Det bør legges opp til aktiv deltakelse, i særlig grad i av interesserte via bruk av nettsider, sosiale medier eller andre relevante metoder.

Der planforslaget kan få konsekvenser for barn og unge og mennesker med nedsatt funksjonsevne skal det i særlig grad legges til rette for aktiv medvirkning med dem.



### Øvrige rammer og føringer for utbyggingstiltak i planområdet for universitets- og campusformål

- Innenfor planområdet og i området merket campusområde på kartet som er vist over kan det settes i gang detaljregulering for universitets- og campusformål.
- Området bør planlegges med god utnyttelse
- I områder sør for Sentralbyggene kan det utredes for høyhus, jamfør Trondheim kommunes utredning; "Høyhus i Trondheim.
- Studentboliger innenfor området vist som campusområder bør etableres i regi av Studentsamskipnaden.
- Bilparkeringsplasser som fjernes skal ikke erstattes. Det skal ikke etableres nye bilparkeringsplasser, med unntak av HC-parkering.
- Forholdet til jernbanen skal ivaretas.
- Etter oppfyllingstiltak i Høgskoledalen skal det grønne preget og naturkvalitetene reetableres.

### Øvrige planprinsipper

NTNUs ni planprinsipp skal også legges til grunn for regulering av universitets- og campusformål i område Klostergata 9 - Grensen, område Hesthagen - Høgskoleparken søndre del, område Gløshaugen nord, område Gløshaugen sør. Utbygging av de tre første områdene prioriteres.

De ni planprinsippene er:

- Hovedbygningen styrkes som campus' sentrum og NTNUs viktigste ansikt utad.
- Byen og campus knyttes sammen via portaler og tydelige forbindelser.
- Kvartalsstruktur etableres og byrom oppgraderes for å gi urbane kvaliteter.
- Grøntområdene skal ha mer aktivitet og binde by og campus sammen.
- Levende campusstrøk binder delområdene sammen.
- Aktivitet konsentreres rundt trafikale knutepunkt.
- Overlapp etableres mellom ulike funksjoner og aktiviteter.
- Grønn mobilitet er premiss for transportløsninger.
- Campus' kompaktet brukes for å nå energi- og miljømål.

### Miljøprogram

Det er enighet om at det skal utarbeides et miljøprogram. Miljøprogrammet skal foreslå overordnede miljømål som skal legges til grunn for valg av løsninger og tiltak gjennom hele livsløpet til prosjektet. Miljøprogrammet skal angi miljømål for: klimagassutslipp, energibruk- og energisystem, materialbruk i bygg og uteområder, avfall og forurenset grunn, anleggsplass og anleggstransport, klimatilpasning, biologisk mangfold, transport, herunder persontransport og varelevering. For å ivareta miljøprogrammets mål i planarbeidet, skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan før søknad om byggetillatelse sendes inn. I miljøoppfølgingsplanene skal det angis miljømål basert på føringer gitt i miljøprogrammet, samt beskrivelse av løsninger og tiltak for å følge opp miljømålene.

### Aktuelt kunnskapsgrunnlag

NTNU har følgende utredninger som skal legges til grunn i det videre planarbeidet deres:

- Kvalitetsbeskrivelse for bygg og utomhus
- Hovedplan for vann og avløp
- Forvaltningsplan for fredede bygg
- Registreringer knyttet til universell utforming



## PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

**Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:**

### **Vedtak:**

Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:

Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset på vedlagt kart som viser virkeområdet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnyttning av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

### **Behandling:**

Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":

Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":

Bystyret ber kommunedirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.

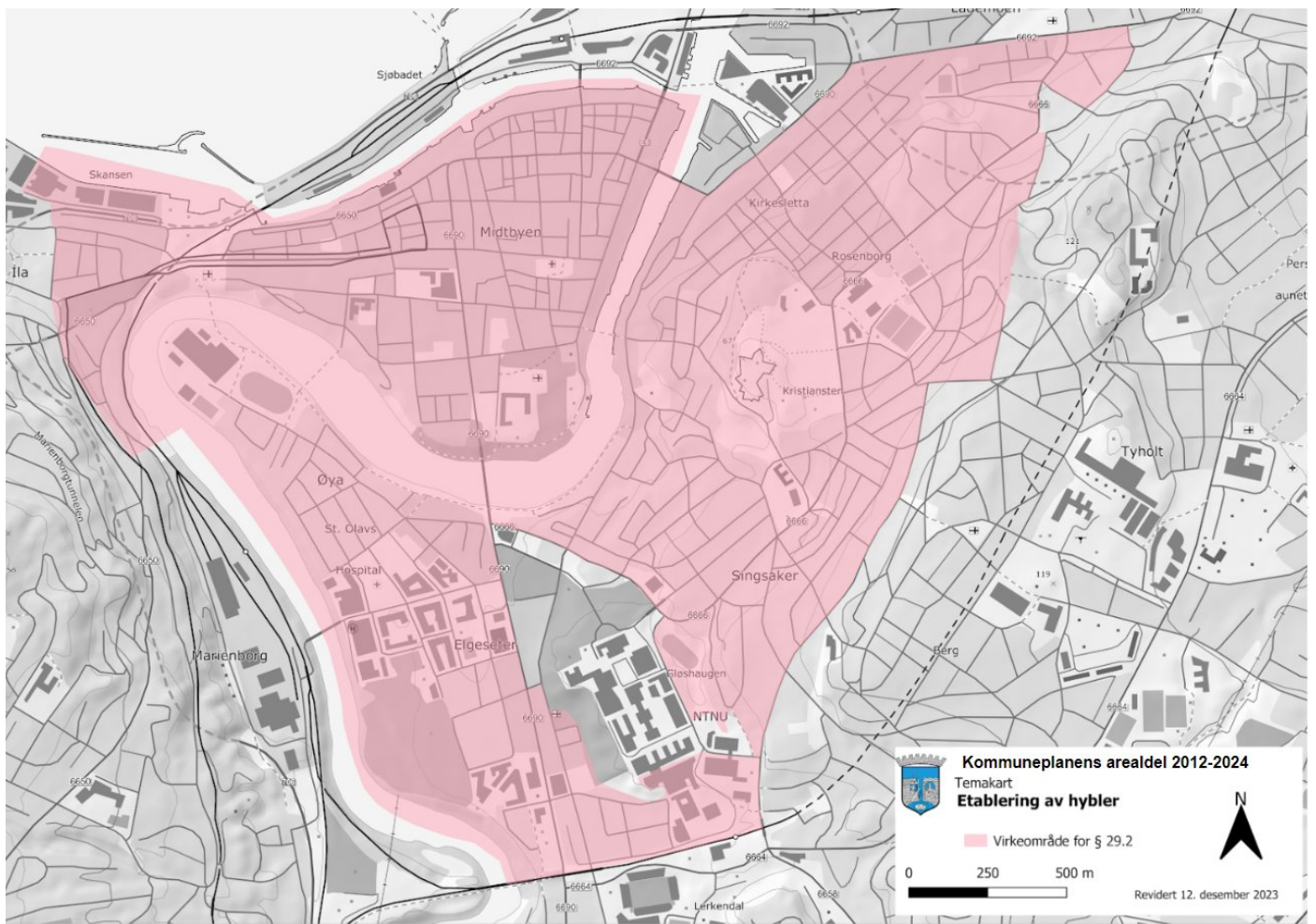
Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternativt forslag "Opphev bestemmelsen": Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

### **Votering:**

Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).

Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.

Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

  
Retts skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Abels gate 20B  
7030 TRONDHEIM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Vebjørn Nybrott**Telefon:** 957 06 337  
**E-post:** vebjorn.nybrott@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre