

**aktiv.**



Østre Hallsetvangen 3B, 7027 TRONDHEIM

**4-roms leilighet med stort  
potensial på hele 96 m<sup>2</sup> BRA-i |  
Oppussingsbehov | Solrik balkong  
| Attraktiv beliggenhet**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Ola Krogstad

**Mobil** 474 57 750

**E-post** ola.krogstad@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 990 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 331 287,-  
**Omkostn.:** Kr 9 796,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 331 083,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 699,-  
**Selger:** Margrethe Skarpnes

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1969  
**BRA-i/BRA Total** 96/99 kvm  
**Tomtstr.:** 18556.6 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 100, bnr. 164  
**Andelsnr.:** 91  
**Oppdragsnr.:** 1710260185

# Velkommen til Østre Hallsetvangen 3B!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Ola Krogstad har gleden av å presenter Østre Hallsetvangen 3B - en romslig 4-roms leilighet med flott beliggenhet i et populært borettslag på Hallset. Leiligheten ligger i 2. etasje og byr på en praktisk planløsning med tre gode soverom, romslig stue og balkong med fine solforhold. Boligen har et moderniseringsbehov men gir gode muligheter for å skape et personlig og innbydende hjem etter egne ønsker og behov.

Verdt å merke seg:

Bod i kjeller

Parkeringsmuligheter

Solrik balkong på 10 m<sup>2</sup>

Eget toalettrom i tillegg til bad

Praktisk planløsning med tre soverom

Beliggende i et etablert og populært borettslag

Lys og romslig stue med gode møbleringsmuligheter

Kort vei til butikker, kollektivtransport og øvrige servicefasiliteter

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	33
Egenerklæring .....	36
Tilstandsrapport .....	41
Vedtekter .....	64
Parkeringsregler .....	73
Husordensregler .....	75
Regnskap 2024 .....	77
Byggetegninger .....	83
Byggetegninger fasadeendring .....	88
Kommuneplankart .....	91
Planoversikt .....	93
Reguleringskart .....	95
Budskjema .....	106

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 96 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 99 kvm

TBA: 10 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 3 kvm - Bod

2. etasje:

BRA-i: 96 kvm - Entré, tre soverom, bad, toalettrom, kjøkken, stue og bod

### TBA fordelt på etasje

2. etasje:

10 kvm - Balkong

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

18556.6 kvm

### Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt og familievennlig område på Hallset i Trondheim. Området er spesielt populært blant familier med barn, etablerere og enslige, og byr på en rolig og trygg atmosfære med nærhet til både byliv og naturopplevelser.

Her bor du med kort avstand til flotte turmuligheter og grønne områder, samtidig som det er enkel tilgang til butikker, treningssentre og kollektivtransport. Byåsen Butikksenter ligger i nærheten og tilbyr et godt utvalg av servicetilbud og dagligvarehandel. Dagligvarebutikker som Rema 1000 Hallset og Coop Prix Rognheim er lett tilgjengelige fra boligen.

### Adkomst

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

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

Det er et svært godt tilbud av både barnehager og skoler i nærområdet. Flere barnehager ligger innen kort gangavstand, blant annet Solvangen barnehage, Byåsen Kirkes barnehage og Hallsetreina Fus barnehage.

For skolebarn ligger Hallset skole (1.-7. trinn) og Selsbakk skole (8.-10. trinn) svært nært boligen. Det er også kort vei til Byåsen skole, Dalgård skole og Byåsen videregående skole.

Området har gode fritidsmuligheter med blant annet Hallset kunstgressbane like utenfor døren, Byåsenhallen, aktivitetshaller og treningssentre som 3T-Byåsen og EasyFit Byåsen. I tillegg er det flotte turmuligheter med nærhet til skog og mark, noe som gjør området attraktivt for aktive familier og friluftinteresserte.

### **Offentlig kommunikasjon**

Området har meget gode kollektivforbindelser. Bussholdeplassen Hallset ligger kun få minutters gange fra boligen og betjenes av flere busslinjer med hyppige avganger til sentrum og øvrige bydeler.

Det er også kort vei til både Selsbakk stasjon og trikkeholdeplassen på Munkvoll, som gir enkel tilgang til Trondheim sentrum og omkringliggende områder.

### **Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag v/Ole Gunnar Bye

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann Ole Gunnar Bye opplyser om følgende byggemåte: Leiligheten ligger i 2. etasje og er på ett plan. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Beskrivelse av arbeidet: Flislegging.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: La ny

membran ved flislegging

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Nordic Bygg As

Beskrivelse av arbeidet: Varmtvannstank ble skiftet i alle leilighetene i borettslaget.

Rørfornyng i hele borettslaget ble også tatt på samme tid.

### **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

TG2 - BALKONGER, TERRASSER OG ROM UNDER BALKONG

Vurdering av avvik:

- TG2 er satt med bakgrunn i alder på tekkingen.

Konsekvens/tiltak:

- Det er i tiden som kommer påregnelig med oppgraderinger

TG2 - OVERFLATER

Vurdering av avvik:

- TG2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Det er i tiden som kommer påregnelig med oppgraderinger.

TG2 - ETASJESKILLE / GULV MOT GRUNN

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- TG2 er satt med bakgrunn i målt 20mm høydeforskjell på stue.

Konsekvens/tiltak:

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

TG2 - PIPE OG ILDSTED

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- TG2 er satt med bakgrunn i alder og usikker gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

#### TG2 - BAD > OVERFLATER GULV

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Fuger bør skiftes ut.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

#### TG2 - BAD > SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak:

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- I påvente av en oppgradering anbefales det på generelt grunnlag å installere dusjkabinett.

#### TG2 - BAD > SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING

Vurdering av avvik:

- TG2 er satt pga. slitasje/skader på innredning, wc og badekar.

Konsekvens/tiltak:

- Det er påregnelig med oppgraderinger.

#### TG2 - BAD > VENTILASJON

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon. TG2 er satt pga. naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

#### TG2 - KJØKKEN > OVERFLATER OG INNREDNING

Vurdering av avvik:

- TG2 er satt pga. slitasje på hengsler og skader i overflater på innredningen.

Konsekvens/tiltak:

- Det er påregnelig med noe arbeid utover normalt vedlikehold

#### TG2 - VANNLEDNINGER

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- TG2 er satt med bakgrunn i alder og usikker gjenværende brukstid

Konsekvens/tiltak:

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

#### TG2 - VENTILASJON

Vurdering av avvik:

- På befaringsdagen registreres det stedvis symptomer på kondensering på innsiden av vinduene som over tid kan føre til fuktskader i trevirket, På generelt grunnlag oppstår dette som følger av lav temperatur kombinert med høy luftfuktighet og begrenset luftsirkulasjon.
- TG2 er satt grunnet påviste symptomer på begrenset luft utskiftning i boligen.

Konsekvens/tiltak:

- For å redusere faren for kondensering, spesielt i kalde perioder, anbefales det finne riktig tiltak. Dette kan være økt ventilering, luftsirkulasjon og økt temperatur i disse områdene samt unngå hindring slik at lufta sirkulerer (åpen gardiner/persienner ell)

Forhold som har fått TG3:

## KJØKKEN > AVTREKK

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- TG3 er satt med bakgrunn i manglende avtrekk.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat:

- Under Kr 20 000.

## **Innbo og løsøre**

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

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.

## **Parkering**

Det følger ikke garasje og biloppstillingsplass med leiligheten. Det må søkes styret i hvert enkelt tilfelle.

Det betales eget innskudd på kr. 8.500,- for garasje. Leie av plass: garasje kr. 385,- pr. mnd. og p-plass kr. 135,- pr. mnd. El-billader søkes direkte til Aneo Mobility.

## **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring, polisenummer 93804168

## **Diverse**

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA

(bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

#### D-NUMMER

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

#### SALGSSUM

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

#### SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgssystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## SALG VED FULLMEKTIG

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.

## Energi

### Oppvarming

Ved.

Elektrisitet.

### Energimerke

D

### Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 990 000

### Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

---

331 287 (Andel av fellesgjeld)

---

3 321 287 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

9 796 (Omkostninger totalt)  
18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 331 083 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 339 983 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 342 783 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 150 224 for år 2026

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 600 896 for år 2026

### **Informasjon om formuesverdi**

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og

internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud om 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 inkluderer blant annet strøm- og renhold i fellesareal, vedlikehold/service, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter og Kabel-TV/internett.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Fellesutgifter: kr. 4 138,21
- Bredbånd og kabel TV: kr. 549,28,-
- Renhold av fellesarealene: kr. 139,51
- Andel lånekostnader: kr. 1 872,09

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 699

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 331 287

### **Andel fellesgjeld år**

2026

### **Fellesgjeld pr. dato**

24.04.2026

### **Andel fellesformue**

Kr 35 780

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

### **Borettslagsnavn**

Søndre Halset Borettsalg A/I

**Organisasjonsnummer**

951497940

**Andelsnummer**

91

**Om borettslaget**

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nye Trondheim.

Borettslaget har hatt et betydelig fokus på å oppdatere vedlikeholdsplanen for å få en mer nøyaktig oversikt over bygningenes tekniske tilstand. Vedlikeholdsplanen er utarbeidet av Karl Knudsen AS, og anslår et fremtidig vedlikeholdsbehov på om lag 165-170 millioner kroner i løpet av de neste ti årene. Beløpet inkluderer også driftsbygg med en estimert kostnad på 10-15 millioner kroner, samt enkelte tiltak som er vurdert som ønskelige, men ikke strengt nødvendige. Dette gjelder blant annet fasaderehabilitering til ca. 85,5 millioner kroner og generell oppgradering av oppganger til rundt 13 millioner kroner. De øvrige tiltakene vurderes som nødvendige, selv om tidspunktet for gjennomføring ennå ikke er endelig fastsatt. Arbeid med takrehabilitering var planlagt oppstartet på kort sikt.

Det ble videre vedtatt på en ekstraordinær generalforsamling å gjennomføre rehabilitering av borettslagets tak. Prosjektet hadde en beregnet kostnad på 47,3 millioner kroner, og finansieringen ble sikret gjennom opptak av lån med pant i borettslagets eiendom. Arbeidet startet sommeren 2024 og ble ferdigstilt i juli 2025.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Handelsbanken

Annuitet, rentesats 2,75 % Fastrente.

Første avdrag 12.01.2017. Nedbetalt i 2046.

Saldo: 27 604 111,- per 24.04.2026

Handelsbanken

Refinansiering av lån med opptak av tilleggs lån til maling: delt i to like deler.

Fastrente: 2,8 %

Saldo: 9 697 669,- per 24.04.2026

Handelsbanken

Flytende rente, pr.05.12.2025: 5,55%

Saldo: 41 600 058,- per 24.04.2026

Fellesgjelden har ingen avdragsfri periode.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er utlyst på forhånd.

Andelseiere i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget har forkjøpsrett. 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**

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr. -9 122 462,-
- Egenkapital: Kr. 5 708 739,-
- Disponible midler: Kr. 10 253 218,-
- Årets endring i disponible midler: Kr. 4 134 237,-

### **Styregodkjennelse**

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

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

Medlemskap i Boligbyggelaget Nye Trondheim kr 700,-, kun dersom kjøper ikke er medlem fra før. Kjøper må være registrert som medlem og tegnet andel før søknad om godkjenning av ny eier kan behandles, jfr. vedtektene. Innmelding gjøres på <http://bblnt.no/>

### **Vedtekter/husordensregler**

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Det er tillatt å holde hund, og en trenger ikke søke. Det er båndtvang på området. Tillatelse til å holde hund, forutsetter at hundeeierne plikter til å ta opp det fornødne etter sitt kjæledyr, og ellers ikke sjenere naboer. Styret kan nekte andelseier å holde hund hvis forholdene tilsier det.

Det er kun tillatt med innekatter. Katter som går løs på området, blir regnet som villkatter og forsøkt fjernet.

Det er ikke tillatt å mate ville dyr og fugler, da det lett kan tiltrekke seg skadedyr. Dette omfatter å sette opp åpen fuglemater og lignende.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Nye Trondheim

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 100, bruksnummer 164 i Trondheim kommune. Andelsnr. 91 i Søndre Halset Borettsalg A/I med orgnr. 951497940

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

#### HEFTELSE

01.10.1971 - Dokumentnr: 12669 - Erklæring/avtale  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Gjelder denne registerenheten med flere

#### RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter registrert på eiendommen.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

#### FERDIGATTEST

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i forbindelse med oppføring av bygget.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om

før 1. januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger godkjent byggesøknad for rehabilitering av fasadene på de enkelte blokker i Søndre Hallset borettslag, datert 26.02.1991.  
Videre foreligger det godkjent byggesøknad for etterisolering og platekledning på gavler, datert 14.05.1985.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaketene. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### LOVLIGHET

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Gang mellom entrè og kjøkken er innlemmet i bad.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

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

##### KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022 - 2034, datert 27.03.2025.  
Boligen ligger i byggesone 2 i et område med arealformål sentrumsformål -

nåværende.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

#### REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt følgende reguleringsplaner:

- Halset Søndre med planID r1051e, datert 05.11.1968
- Halset Søndre med planID r1051i, datert 02.11.1971
- Endret reguleringsplan for et område av Selsbakk Nordre og for følgende gater i området Halset Søndre og Selsbakk Nordre med planID r1124, datert 19.04.1969. Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

#### REGULERING UNDER ARBEID

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

PlanID:r20240026

Plannavn:Tunnel fra Nydalsbrua til Byåsen

Hensikt:Tunnelen vil gi nye muligheter for kollektivtilbudet Byåsen-Sluppen. Tanken er også å frigi plass til sykling i Byåsveien og andre trafikkerte gater, samtidig som blant annet Ila og Midtbyen kan få mindre biltrafikk. Kjøproblemene på Nordre avlastingsveg vil bli redusert. Analyser tyder på at alle trafikantgrupper får kortere reiseavstander.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte reguleringsarbeid.

#### **Adgang til utleie**

##### GENERELLE REGLER

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.

##### KORTTIDSUTLEIE

Ifølge Borettslagsloven § 5-4 kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

#### **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.

# Kontraksgrunnlag

## Kjøpsbetingelser

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. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i

budgivningen.

### **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.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](mailto:help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 2 990. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 27 581. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, forretningsførerinfo, fotograf, kommunale opplysninger, kopi pantebok, tilstandsrapport, energiattest og plantegning, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 12 500 for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Marius Kvalvik  
Daglig leder | Eiendomsmegler  
[marius.kvalvik@aktiv.no](mailto:marius.kvalvik@aktiv.no)  
Tlf: 463 00 046

**Ansvarlig megler bistås av**

Ola Krogstad  
Eiendomsmeglerfullmektig  
ola.krogstad@aktiv.no  
Tlf: 474 57 750

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

18.05.2026

















## Østre Hallsetvangen 3B

### 2. Etasje



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

# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Østre Hallsetvangen 3B - Nabolaget Hallsetvangen - vurdert av 41 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Hallset Linje 3, 23, 42, 52, 53, 105	4 min 0.3 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	9 min 0.8 km
Munkvoll Linje 9	11 min 0.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 7.8 km
Trondheim Værnes	36 min

## Skoler

Hallset skole (1-7 kl.) 436 elever, 26 klasser	3 min 0.3 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 617 elever, 33 klasser	10 min 0.8 km
Dalgård skole (1-10 kl.) 571 elever, 32 klasser	22 min 1.7 km
Stavset skole (1-7 kl.) 365 elever, 24 klasser	5 min 2.7 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 356 elever, 20 klasser	3 min 0.3 km
Ugla skole (8-10 kl.) 488 elever, 33 klasser	24 min 1.9 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	6 min 0.5 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

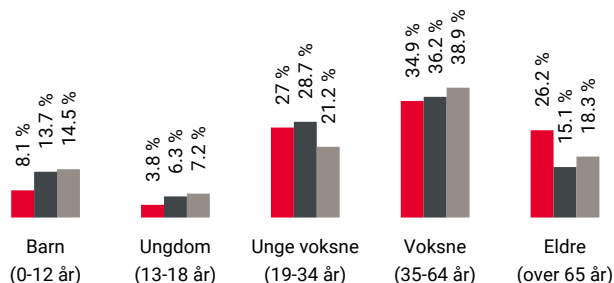
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hallsetvangen	1 110	721
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Solvangen barnehage (0-5 år) 78 barn	4 min 0.3 km
Byåsen Kirkes barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 0.4 km
Hallsetreina Fus barnehage (1-5 år) 65 barn	7 min 0.6 km

## Dagligvare

Rema 1000 Hallset Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
Coop Prix Rognheim PostNord	14 min 1.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



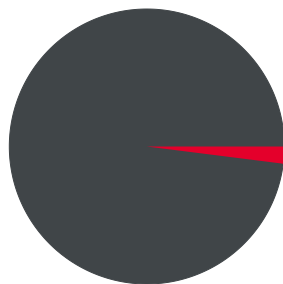
### Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100

## Sport

	Selsbakk skole Aktivitetshall, ballspill	3 min	0.2 km
	Byåsenhallen Aktivitetshall, fotball	5 min	0.4 km
	3T-Byåsen	6 min	
	EasyFit Byåsen	5 min	

## Boligmasse



■ 2% enebolig  
■ 98% blokk

«Det er trivelig og godt til rettelagt for barn. Det er veldig fine uteområder som er beregnet på barn i mange aldre»

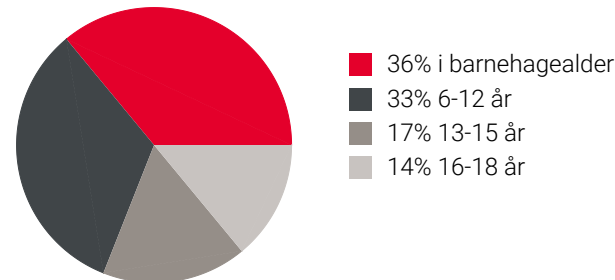
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Byåsen Butikksenter	7 min
	Vitusapotek Hallset Hage	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 58%

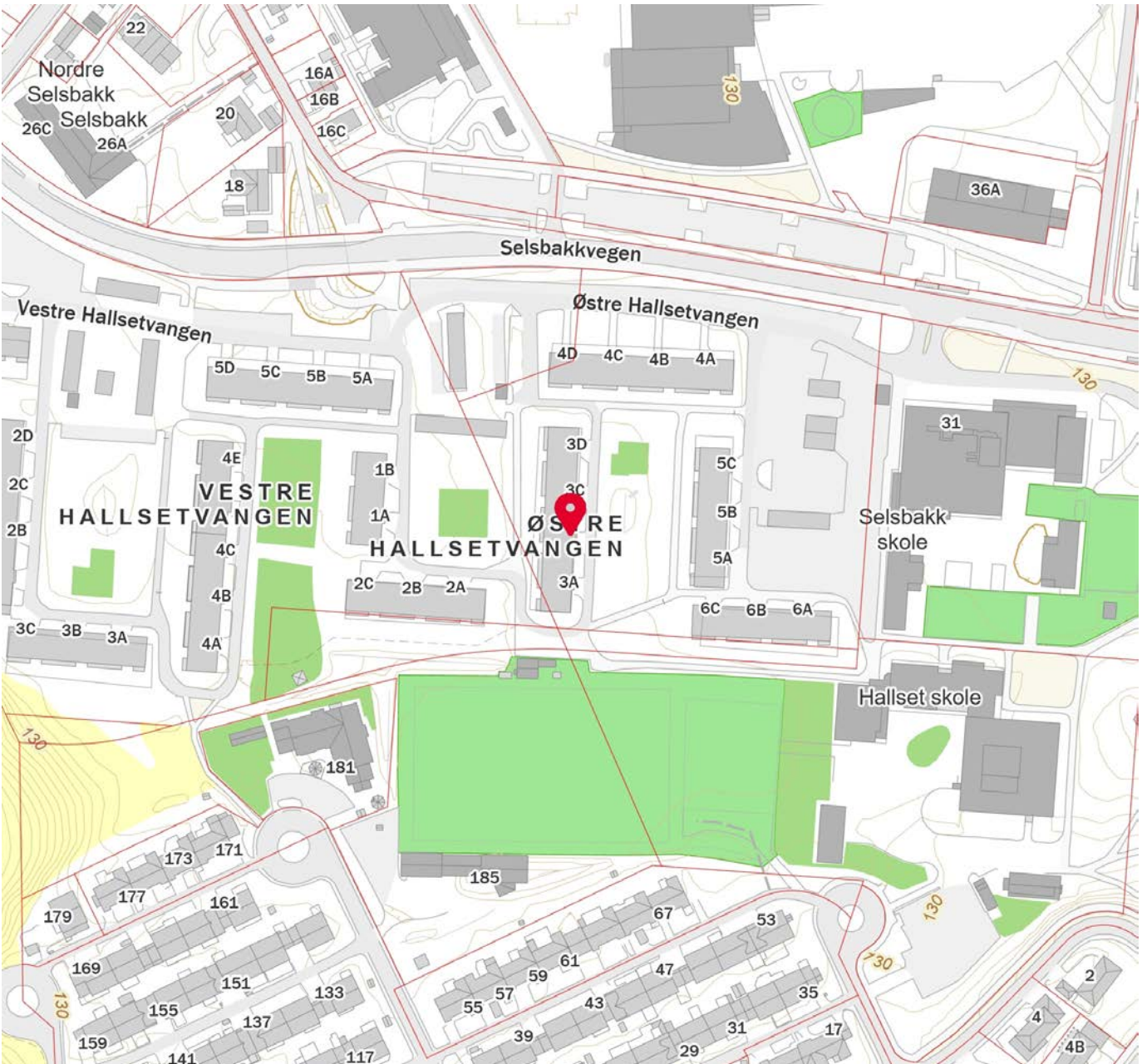
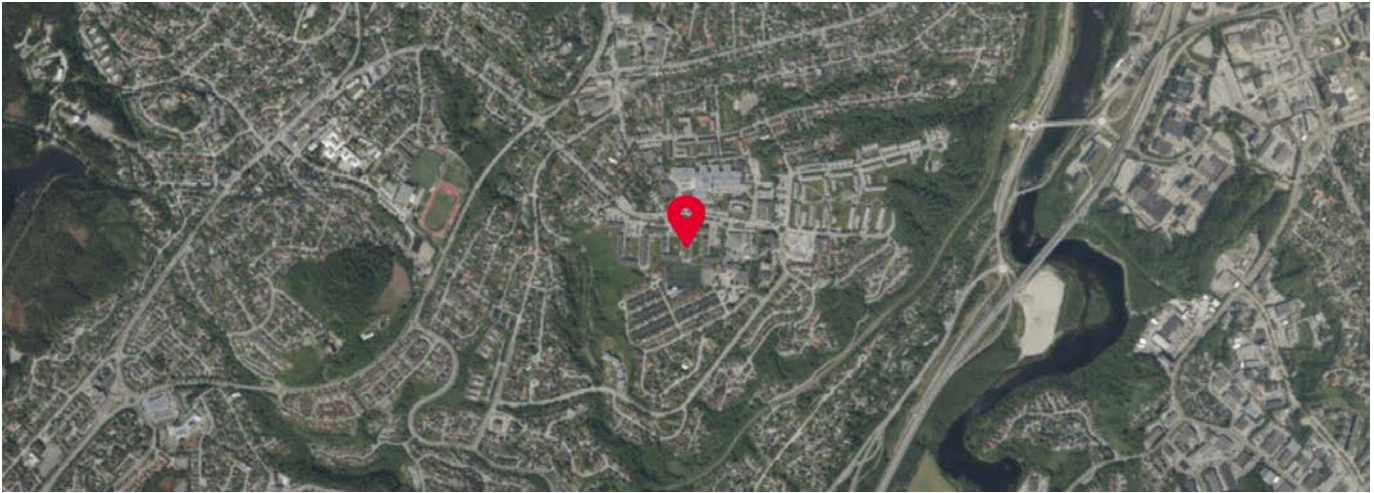
■ Hallsetvangen  
■ Trondheim  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Ketil Wedø Skarpnes Karijord

---

## Boligen

Østre Hallsetvangen 3B  
7027 TRONDHEIM

5001-100/164/0/0

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

**Beskrivelse av arbeidet:** Flislegging.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

La ny membran ved flislegging

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Nordic Bygg As

**Beskrivelse av arbeidet:** Varmtvannstank ble skiftet i alle leilighetene i borettslaget. Rørfornyning i hele borettslaget ble også tatt på samme tid.

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Tilstandsrapport



Leilighet



Østre Hallsetvangen 3B , 7027 TRONDHEIM



TRONDHEIM kommune



gnr. 100, bnr. 164



Andelsnummer 91

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m<sup>2</sup> BRA-i: 96 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 14.05.2026

Oppdragsnr.: 21663-1296

Referansenummer: OW1976

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

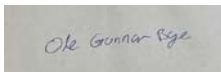
Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

#### Rapportansvarlig



Ole Gunnar Bye

ogb@tft.no

454 79 696



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Leilighet - Byggeår: 1969

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
Bygningen har malt balkongdør i tre og ytterdør i tre  
Balkongdør fra 2010.  
Balkong med membran belegg.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater og malt betong.  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Boligen har mursteinspipe og vedovn.  
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for oppgradering av badet.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 17mm.  
Det er eldre soilsluk og ukjent membran.  
Rommet har innredning med servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.  
Det er naturlig ventilering.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.  
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv og servant med kaldvann.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Deler av vannrør er byttet ved skifte av bereder i 23/24.  
Det er avløpsrør av plast og støpe jern.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.  
Sikringsskap i felles gang med skrusikringer.

#### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Rekkverk på balkong er kontrollert.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

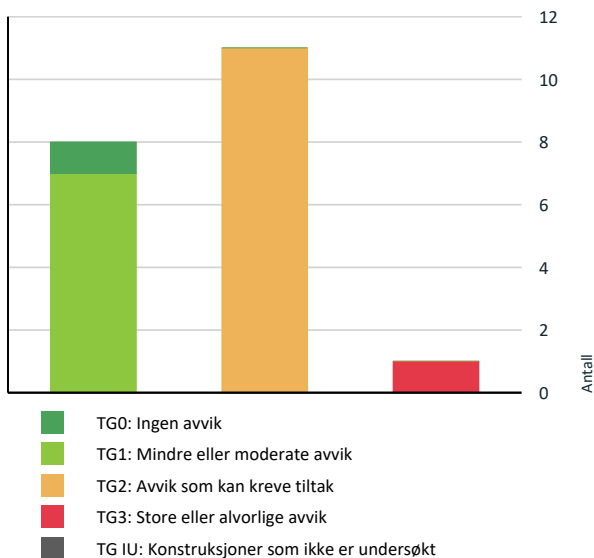
### Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

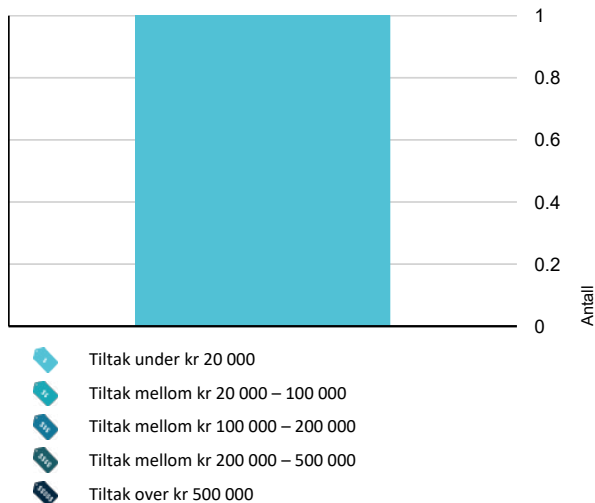
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**  
1969

**Kommentar**

### Anvendelse

#### Standard

Leiligheten ligger i 2.etasje og er på ett plan. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og ytterdør i tre  
Balkongdør fra 2010..

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong med membran belegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 er satt med bakgrunn i alder på tekkingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn og kontroll for oppsprekking pga. alder.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater og malt betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er i tiden som kommer påregnelig med oppgraderinger.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

## Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG2 er satt med bakgrunn i målt 20mm høydeforskjell på stue.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

TG2 er satt med bakgrunn i alder og usikker gjenværende brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for oppgradering av badet.

### ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 17mm.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## ETASJE > BAD

### 🕒 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og ukjent membran.

#### Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke synlig membran på rommet.  
TG2 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

I påvente av en oppgradering anbefales det på generelt grunnlag å installere dusjkabinett.



## ETASJE > BAD

### 🕒 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 er satt pga. slitasje/skader på innredning, wc og badekar.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med oppgraderinger.

## ETASJE > BAD

### 🕒 TG 2 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

TG2 er satt pga. naturlig ventilering.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

## Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.



## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

## Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 er satt pga. slitasje på hengsler og skader i overflater på innredningen.

## Konsekvens/tiltak

Det er påregnelig med noe arbeid utover normalt vedlikehold.

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 3 Avtrekk

## Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

TG3 er satt med bakgrunn i manglende avtrekk.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv og servant med kaldvann.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Deler av vannrør er byttte ved skifte av bereder i 23/24.

##### Vurdering av avvik:

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

TG2 er satt med bakgrunn i alder og usikker gjenværende brukstid.

##### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpe jern.

#### TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen registreres det stedvis symptomer på kondensering på innsiden av vinduene som over tid kan føre til fuktskader i trevirket, På generelt grunnlag oppstår dette som følger av lav temperatur kombinert med høy luftfuktighet og begrenset luftsirkulasjon.

TG2 er satt grunnet påviste symptomer på begrenset luft utskiftning i boligen.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å redusere faren for kondensering, spesielt i kalde perioder, anbefales det finne riktig tiltak. Dette kan være økt ventilering, luftsirkulasjon og økt temperatur i disse områdene samt unngå hindring slik at lufta sirkulerer (åpen gardiner/persienner ell)

#### TG 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

## Beskrivelse

Sikringsskap i felles gang med skrusikringer.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1969**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det er ikke fremlagt dokumentasjon for fast tilkobling av bereder.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Ukjent**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja El-anlegget er et eldre anlegg uten dokumentasjon.**

## Generell kommentar

Det anbefales utvidet el-kontroll med bakgrunn i alder på anlegget kan det ikke utelukkes feil.

**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

# Tilstandsrapport

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Rekkverk på balkong er kontrollert.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

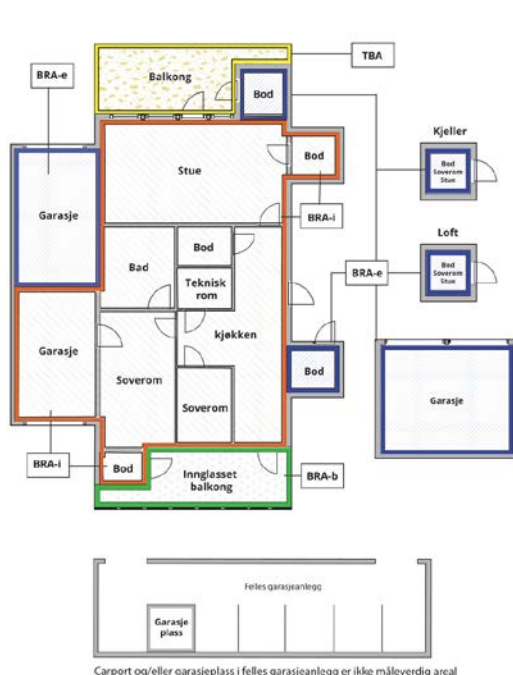
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	96			96	10
Kjeller		3		3	
<b>SUM</b>	<b>96</b>	<b>3</b>			<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>99</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, kjøkken, stue, bod		
Kjeller		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* VVB. og noen vanrør byttet 2023/2024.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Ole Gunnar Bye	Takstingeniør
	Ketil Wedø Skarpnes Karijord	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	100	164		0	18556.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Østre Hallsetvangen 3B

#### Hjemmelshaver

Søndre Halset Borettslag AI

### Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
951497940			Skarpnes Margrethe

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

91

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	07.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	07.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	13.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	
2	14.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

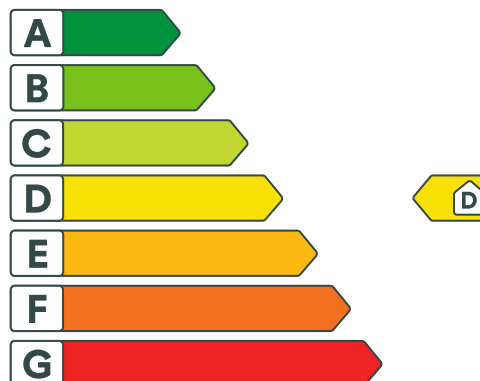
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse <b>Østre Hallsetvangen 3B, 7027 TRONDHEIM</b>	
Dato for energimerking <b>14.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-295930</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>182388610</b>
Gårdsnummer <b>100</b>	Bruksnummer <b>164</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0201</b>



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1969</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>96,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>96,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**176,92 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**188,45 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**19 046 kWh**



## Østre Hallsetvangen 3B, 7027 TRONDHEIM



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Østre Hallsetvangen 3B, 7027 TRONDHEIM



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Vedtekter for Søndre Halset Borettslag AL

(Vedtatt på konstituerende generalforsamling 18.9.1968  
med endring vedtatt på generalforsamling 12.2.1969, 24.2.1973, 20.4.1989, 19.5.1998,  
8.5.2001, 29.11.2005 og 5.11.2025).

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Borettslaget 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 Nye Trondheim.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være kroner 100.
- (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 og ordensregler.

## **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) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige 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 andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefelles 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 er ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder, seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag 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) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

- (3) 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, ledninger med tilbehør, elektrisk anlegg fra sikringsskap inklusive varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, varmtvannsbereder, 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, ledninger med tilbehør, elektriske anlegg fra sikringsskap inklusive varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.

- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.
- (6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Det er borettslagets ansvar å foreta nødvendig utskifting og vedlikehold av sikringsskap og ledninger som fører til dette, opprinnelig ventilasjonsanlegg med tilhørende rørsystem. Borettslaget har også ansvar for utskifting av varmtvannsbereder.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av ruter, 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 elektrisk anlegg fra sikringsskap inklusive varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. Borettslagslovens § 5-18.

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

### **6-1 Mislighold**

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

## **6-2 Pålegg om salg**

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

## **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

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

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

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

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmer gjør tjeneste i 2 år. Styreleder velges for 1 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

## 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 fram-møtte styremedlemmene.

## 8-3 Styrets vedtak

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

## 8-4 Representasjon og fullmakt

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

### **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 framtrædende 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 besluttes 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.

# Parkeringsregler

## REGLER FOR PARKERING PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE

### Generell informasjon

Området til borettslaget er regulert som privatrettslig parkering. Det vil si at det kun er tillatt å parkere registrerte biler på merkede plasser.

Parkeringen blir kontrollert av Parkzone, som har fullmakt til å utstede gebyr for feil parkering. Feilparkerte biler er biler parkert utenfor merket område, biler parkert på parkeringsplass som disponeres av en annen andelseier eller ureglementert bruk av gjesteparkering.

Kjøring til og fra oppgang er bare tillatt i den grad det har med av- og pålessing å gjøre. Man har da lov til å stå utenfor oppgangen i maks 15 min. Har man behov for å parkere utenfor oppgangene lengre enn 15 min, og ellers på borettslagets område, må man ta kontakt med drift. Håndverkerbiler med logo trenger ikke parkeringsbevis mellom 07:00-16:00, så lenge de utfører oppdrag i borettslaget.

Parkeringsplasser og garasjer er en del av borettslagets eiendom og forvaltes av styret i borettslaget. Verken parkeringsplasser eller garasjer følger leiligheten.

Ladestasjoner eies og administreres av Aneo Mobility AS. Lading er kun tillatt på Aneos ladestasjoner.

### Regler for bruk av gjesteparkeringen

Det er innført digitalt gjestebevis (Park-care) på borettslagets gjesteparkering. Biler som ikke er registrert i Park-care systemet, vil bli bøtelagt etter gjeldende satser. Fastboende som bruker gjesteparkeringen vil bli bøtelagt. Ved særskilte behov kan drift kontaktes.

### Regler for tildeling og disponering av parkeringsplass, lade plass, eller garasje

Regelen er at beboere kun disponerer parkeringsplass, lade plass eller garasje, tildelt av drift.

For å disponere parkeringsplass eller garasje, må det betales leie som fastsettes av styret. Det er 1 kalendermåned oppsigelse av plassene. Manglende innbetaling medfører oppsigelse. Det presiseres at det ikke er tillatt med bruk av kupevarmer i garasje. Det skal heller ikke tilkobles varmeovner, hvitevarer eller lignende i garasjene. Brudd på disse reglene vil medføre oppsigelse av garasje.

Garasje tildeles etter søknad og annonseres på oppslagstavle i oppgangene. Tildeling skjer etter bo-ansiennitet.

Regelen for leie av garasje er at den skal benyttes til registrert bil. Styret kan si opp leieforhold på saklig grunnlag, hvis garasjen brukes til andre formål enn bilparkering.

Det er ikke tillatt å parkere uregistrerte motorkjøretøy på borettslagets område. Dette gjelder også registrerte lastebiler og busser.

Eiere av tilhengere, campingvogner og bobiler skal søke drift om tillatelse til å få parkere på eget område for disse kjøretøyene, mot leie fastsatt av styret.

Det er ikke tillatt å parkere moped, mc, firhjulring etc. foran oppgangene eller i hagen. Disse skal parkeres på mc parkeringen eller det skal søkes om egen parkeringsplass. Gjester henvises til mc parkeringen.

Ved særskilte behov kan styret fatte vedtak som avviker fra parkeringsreglementet. Parkeringsplassen/ garasjen er da oppsigelig fra styret sin side på kort varsel. Styret skal begrunne oppsigelsen.

Styret

Nye parkeringsregler gjelder fra 01.01.2022

# REGLER FOR HUSORDEN I BORETTSLAGET

## Orden og bruk av leiligheten

- Mellom kl 22 og 07 på hverdager, samt mellom kl 23 og 08 i helger, skal det være alminnelig ro og orden. Det er da heller ikke tillatt å bruke oppvaskmaskin, vaskemaskin, støvsuger, etc. På søndager og helligdager skal det være alminnelig ro og orden hele døgnet.
- Arbeider i leiligheten som medfører støy skal varsles til naboene før arbeidene begynner. Vi ber beboere etterstrebe å varsle så spesifikke tidspunkter som mulig til sine naboer, og helst hvilke type arbeider som skal gjøres (boring, banking etc.)
- Boring og annet støyende arbeid skal være avsluttet innen kl. 20.00, mandag til lørdag. Boring og annet støyende arbeid skal være avsluttet innen kl. 16:00 på påskeaften, pinseaften og julaften.
- Eventuelle skader på leiligheten skal meddeles styret skriftlig umiddelbart etter at skaden oppdages.
- Bruk av tv/radio/stereo/surroundanlegg og musikkinstrumenter må skje slik at det ikke sjenerer andre.
- Elotec Ajax-Røykvarsler og tilhørende avstillingsknapp montert i leiligheten tilhører borettslaget og skal ikke fjernes.

## Dyr

- Det er tillatt å holde hund, og en trenger ikke søke. Det er båndtvang på området. Tillatelse til å holde hund, forutsetter at hundeeierne plikter til å ta opp det fornødne etter sitt kjæledyr, og ellers ikke sjenerer naboer. Styret kan nekte andelseier å holde hund hvis forholdene tilsier det.
- Det er kun tillatt med innekatter. Katter som går løs på området, blir regnet som villkatter og forsøkt fjernet.
- Det er ikke tillatt å mate ville dyr og fugler, da det lett kan tiltrekke seg skadedyr. Dette omfatter å sette opp åpen fuglemater og lignende.

## Orden og bruk av innvendige fellesarealer

- Sykler, ski, kjelker, barnevogner m.m. skal plasseres i bod 1. etasje eller utvendig rom.
- Det er ikke tillatt å oppbevare noe i inngang, trapp, trapperom eller i kjellergang utenfor bodene. Gjenstander plassert slike steder kan uten forvarsel bli fjernet.
- Trappeløpet skal til enhver tid være åpent for fri ferdsel for ambulanspersonell, brannvesen, vask og renhold og så videre.

## Orden og bruk av utvendige fellesarealer

- Biler skal kun parkeres på merkede plasser eller i garasje. Kjøring til og fra oppgang er bare tillatt i den grad det har med av- og pålessing å gjøre. Parkzone er gitt fullmakt til å bøtelegge den som bryter parkeringsreglene. Styret har fullmakt til å rekvirere borttauing av feilparkert bil. Ellers henvises til egen instruks: "Regler for parkering på borettslagets område."
- MC skal parkeres på anviste plasser.

- Tomgangskjøring utenfor oppgangene er ikke tillatt.
- Grøntanlegg skal tas vare på. Aktivitet som ødelegger grønntanleggene er ikke tillatt. Fotballspilling skal foregå på bane.
- Det er ikke tillatt med bilvask, skifte av hjul, bilreparasjoner etc. foran inngangene. Fellesområdet ved vaktmestergarasjen skal benyttes.
- Bygging av platting skal søkes om til styret med beskrivelse av planen for bygging
- Det er ikke tillatt med utvendige markiser, screens og lignende på vindu
- Øvrige tiltak som berører utvendige fellesarealer må søkes om før de iverksettes
- Fartsgrensen på borettslagets område er 20 kilometer i timen.

### **Bruk av balkonger og terrasser**

- Det er ikke tillatt med grill med åpen flamme på balkong eller terrasse. Det er dog tillatt med grill med åpen flamme på uteområdet i 1. etasje. Grilling må skje maksimalt én meter innenfor ytterste del av gjerdene. Elektrisk grill kan benyttes overalt. Grilling skal ikke sjenere naboer.
- Blomsterkasser hengt opp på gelender i 2. og 3. etasje skal vende innover.
- Risting av matter, tepper, o.l. skal ikke foregå på balkong eller fra vindu, men ute på plenen.
- Det er ikke tillatt å sette opp egne parabolantenner.
- Det er lov å montere varmpumpe, men kun etter søknad til drift.
- Det er ikke tillatt med bålpanner.
- Ved røyking skal det vises hensyn til nærliggende leiligheter

### **Renovasjon/Avfall**

- Det plikter beboeren å gjøre seg kjent med retningslinjer fra Trondheim kommune og borettslagets retningslinjer. Avfall skal sorteres og behandles i henhold til disse retningslinjer.

### **Bruk av tørkerom og tørkeplasser**

- Tørkerommene skal holdes rene og kun benyttes til tørking av tøy.

### **Baderom, toalett, kraner og vannrør**

- Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettskåla. Dette kan føre til fortetting. Andelseier vil måtte dekke kostnader til staking i slike tilfeller.
- Ved vannavstengning i forbindelse med oppussing, vedlikehold etc. må andelseier henge opp nabovarsel i oppgangen med tidspunkt for stenging.

### **Ansvar**

- Brudd på husordensreglene kan medføre krav om økonomisk erstatning eller *pålegg om salg og/eller tvangsfravikelse*.
- Det henvises til *borettslagets vedtekter* og Lov om borettslag.

Styret,  
17.08.2023

## Søndre Halset Borettslag AI

### BALANSE 2024

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
Bygninger	6	67 173 118	64 986 926
Maskiner og utstyr	6	1 527 353	1 509 656
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>68 700 471</b>	<b>66 496 582</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		232 074	143 110
Forskuddsbetalte kostnader		751 076	747 906
<b>Sum fordringer</b>	<b>7</b>	<b>983 150</b>	<b>891 016</b>
<b>Sum Bankinnskudd, kontanter o l</b>	<b>8</b>	<b>11 555 095</b>	<b>7 204 561</b>
<b>SUMOMLØPSMIDLER</b>		<b>12 538 245</b>	<b>8 095 578</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>81 238 716</b>	<b>74 592 160</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital	9	30 400	30 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 400</b>	<b>30 400</b>
Opptjent egenkapital		5 678 339	14 800 800
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 678 339</b>	<b>14 800 800</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 708 739</b>	<b>14 831 200</b>
<b>GJELD</b>			
Borettsinnskudd	10	3 879 800	3 879 800
Innskudd parkering		553 700	604 700
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	68 811 450	50 799 863
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>73 244 950</b>	<b>55 284 363</b>
Avsetning vedlikehold	4	0	2 500 000
<b>SUM AVSETNINGER</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>2 500 000</b>
Leverandørgjeld		1 198 401	1 175 314
Kortsiktig gjeld til det offentlige		63 866	91 050
Forskudd fra kunder		0	174 140
Skyldige lønnskostnader		98 116	149 907
Påløpte renter		618 976	387 744
Annen kortsiktig gjeld		305 668	-1 559
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 285 027</b>	<b>1 976 597</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>81 238 716</b>	<b>74 592 160</b>

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

**Søndre Halset Borettslag AI**

**BALANSE 2024**

	Note	2024	2023
TRONDHEIM , 28.03.2025 Søndre Halset Borettslag AI			
Marco Bjørklund Fria Styrets leder	Marthe Danielsen Styremedlem		
Jostein Eirik Gjemstad Styremedlem	Lill Ann Kleveland Styremedlem		

**Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS**

*Dokumentet er elektronisk signert*

**Søndre Halset Borettslag AI**

**RESULTATREGNSKAP ÅR 2024**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNETEKTER</b>					
Felleskostnader		11 115 679	10 170 816	10 679 357	11 609 763
Felleskostnader rente og avdrag		3 192 363	3 036 841	3 122 984	0
Kabel TV		1 641 600	1 586 880	1 641 600	1 683 553
Parkering/Garasje		612 525	530 856	578 220	651 525
Renhold		437 760	364 800	437 500	477 875
Andre inntekter		58 115	30 000	21 500	28 250
<b>SUM INNETEKTER</b>		<b>17 058 043</b>	<b>15 720 193</b>	<b>16 481 161</b>	<b>14 450 966</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Lønn/Styreonorar	1	1 657 882	1 631 062	1 869 040	1 517 362
Innleide tjenester		1 872 451	963 016	649 800	673 417
Forretningsførsel	2	593 675	570 580	593 675	689 068
Revisjon	2	26 651	24 500	28 795	19 500
Andre konsulenttjenester		4 219	20 250	0	0
Forsikring		807 402	753 320	811 392	907 116
Eiendomsavgifter		3 452 883	2 837 467	3 066 226	3 623 287
Strøm		398 468	372 850	417 000	450 000
Renhold		441 579	407 364	437 500	477 875
Kabel-TV		1 640 888	1 566 669	1 640 890	1 683 553
Vedlikehold/Service	3	15 444 490	1 979 671	3 471 220	47 142 453
Vedlikeholdsavsetning	4	-2 500 000	2 500 000	0	0
Driftsmateriell		41 201	58 917	66 000	75 552
Kontorkostnader		104 986	134 801	132 660	169 230
Andre kostnader		241 419	224 957	189 220	237 300
Avskrivinger		163 575	74 187	80 000	80 000
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>24 391 769</b>	<b>14 119 611</b>	<b>13 453 418</b>	<b>57 745 713</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-7 333 727</b>	<b>1 600 581</b>	<b>3 027 743</b>	<b>-43 294 747</b>
<b>FINANSINNETEKTER/KOSTNADER</b>					
Renteinntekter		168 582	43 828	10 000	0
Rentekostnader		1 957 317	1 677 641	1 745 048	0
<b>SUM FINANS</b>		<b>-1 788 735</b>	<b>-1 633 813</b>	<b>-1 735 048</b>	<b>0</b>
<b>SUM FINANS</b>		<b>-1 788 735</b>	<b>-1 633 813</b>	<b>-1 735 048</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT</b>	5	<b>-9 122 462</b>	<b>-33 231</b>	<b>1 292 695</b>	<b>-43 294 747</b>
<b>DISPONERT:</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		-9 122 462	-33 231	0	0

**Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS**

Dokumentet er elektronisk signert

**SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL**  
**NOTER 2024**

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning fastsatt av Finansdepartementet 30. juni 2005, og god regnskapsskikk. Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Borettslaget er pliktig å ha obligatorisk tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Borettslagets pensjonsordning tilfredsstiller lovens krav.

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid.

Omløpsmidler er kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

1 Lønnskostnader	2023	2024
Lønn	1 143 781	1 013 065
Ferielønn	149 907	129 699
Styrehonorar	85 000	250 000
Refusjon sykepengar	-11 975	-11 125
Arg.giv.avgift	202 199	201 984
Forsikringer	4 817	14 789
Pensjonsforsikring	48 387	44 803
Andre personalkostnader	8 946	14 667
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>1 631 062</b>	<b>1 657 882</b>

**Antall ansatte**

Det har vært ansatt vaktmester 2 årsverk i regnskapsåret. Borettslaget har obligatorisk tjenestepensjon

2 Honorarer	2023	2024
Regnskap og forretningsførsel ihht. Avtale	570 580	593 675
Regnskap og forretningsførsel utover avtale	-	-
Revisjon	24 500	26 651
<b>Sum honorarer, inkl. MVA</b>	<b>595 080</b>	<b>620 326</b>

Revisjon har bestått av ordinær revisjon. Honoraret utgiftsføres i det året det mottas.

3 Reperasjon, Vedlikehold og service	2024
Parkeringsplasser	49 568
Utskifting av beredere og sluk	1 213 710
Vann og avløp	11 681
Avfallstømming container	33 518
Nøkler/ lås system XL 80024	3 669
Porttelefon	1 713
Rep. Og vedlikehold av bygninger	13 712 211
Rep. Og vedlikehold av garasjer	10 325
Adgangskontroll, årlig service etc	165 948
Drivstoff maskinpark	59 151
Brannvern	15 923
Rep. Skadesaker	49 905
Blomster, jord, plen o.l.	24 066
Rep. Av maskinpark	93 102
<b>Sum rep., vedlikehold og service</b>	<b>15 444 490</b>

4 Vedlikeholdsavsetning	2023	2024
IB pr 01.01	-	2 500 000
Tilbakeført avsetning	-	2 500 000
Årets avsetning	2 500 000	-
<b>Sum avsetning</b>	<b>2 500 000</b>	<b>-</b>

**SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL**  
**NOTER 2024**

5 Disponible midler	2023	2024
Disponible midler fra foregående regnskapsår	6 031 605	6 118 981
Endring i disponible midler		
Årets resultat	-33 231	-9 122 462
Tilbakeføring av avskrivning	74 187	163 574
Tilbakeføring av gjennomført vedlikehold som er ført som vedlikeholdsavsetning		-2 500 000
Fradrag for gjennomført påkostning		-2 186 192
Fradrag for kjøpesum ved kjøp av anleggsmiddel	-1 074 375	-181 271
Tillegg for nye langsiktige lån		29 609 742
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	-1 396 205	-11 598 154
Andre poster som påvirker disponible midler		
Vedlikeholdsavsetning	2 500 000	
- innskuddsendring Parkering	17 000	-51 000
Årets endring i disponible midler	671 405	4 134 237
<b>Disponible midler</b>	<b>6 118 981</b>	<b>10 253 218</b>
Sum omløpsmidler	8 095 578	12 538 245
- Sum kortsiktig gjeld	-1 976 597	-2 285 027
<b>Disponible midler per 31.12.</b>	<b>6 118 981</b>	<b>10 253 218</b>

6 Eiendommene	
Ferdigstilt i 1969-1970	
Anskaffelseskostnader	21 077 062
Påkostninger	46 096 056
<b>Sum</b>	<b>67 173 118</b>

Bygningsmassen er ikke avskrevet da gjennomført rehabilitering og vedlikehold oppveier verdiforringelsen på bygningene.

6 Maskiner og anlegg		Sandsilo	Feiermaskin
Tekst			
Anskaffelseskost pr. 1.1.		101 875	231 250
Akk. Avskrivning		-23 771	-84 791
Årets avskrivning		-20 375	-23 125
<b>= Bokført verdi pr. 31.12.2024</b>		<b>57 729</b>	<b>123 334</b>

Tekst		Snøfres	Kubota
Anskaffelseskost pr. 1.1.		152 500	123 750
Akk. Avskrivning		-30 500	-31 969
Årets avskrivning		-15 250	-12 375
<b>= Bokført verdi pr. 31.12.2024</b>		<b>106 750</b>	<b>79 406</b>

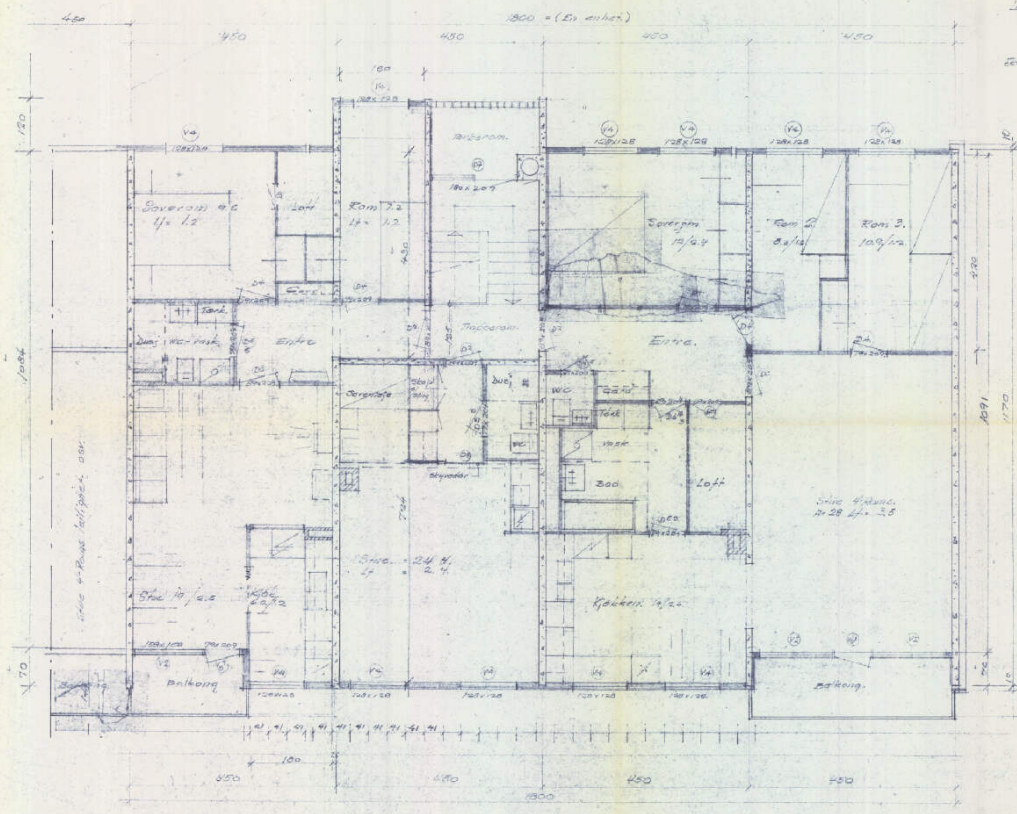
Tekst		Snøfres	Tilhenger
Anskaffelseskost pr. 1.1.		183 750	139 000
Akk. Avskrivning		-18 375	
Årets avskrivning		-3 062	-6 950
<b>= Bokført verdi pr. 31.12.2024</b>		<b>162 313</b>	<b>132 050</b>

Tekst		Brannvarslingsanlegg Grusskuff	
Anskaffelseskost pr. 31.12.		890 625	42 271
Akk. Avskrivning		0	
Årets avskrivning		-59 375	-7 750
<b>= Bokført verdi pr. 31.12.2024</b>		<b>831 250</b>	<b>34 521</b>

6 Sum anleggsmidler	1 527 353
---------------------	-----------

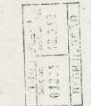
**SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL**  
**NOTER 2024**

<b>7 Fordringer</b>		
Kundefordringer		154 574
Andre kortsiktige fordringer		77 500
Hjemmeside		719
Telia, kabel-tv og bredbånd		420 890
Forsikring bygning og maskiner		314 779
Gass		4 854
Promotion system		985
Avtale Boss, skadedyr		8 849
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>		<b>983 150</b>
<b>8 Øremerkede bankinnskudd</b>		
Av selskapets bankinnskudd er kr. 30 756,- bundne midler for skattetrekk.		
<b>9 Andelskapital</b>		
<b>Det er 304 andeler à kr 100,- i borettslaget.</b>		<b>30 400</b>
Følgende styremedlemmer har andel:		
Marco Bjørklund Fria	1 andel	
Marthe Danielsen	1 andel	
Jostein Eirik Gjermstad	1 andel	
Lill Ann Kleveland	1 andel	
<b>10 Langsiktig gjeld</b>		
	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Annuitetslån i Handelsbanken, saldo pr. 1. januar	30 954 576	30 030 131
<b>Avdrag</b>	<b>-924 445</b>	<b>-949 602</b>
<b>Gjeld pr. 31.12.</b>	<b>30 030 131</b>	<b>29 080 529</b>
Lånet er benyttet til innfrielse av lån i DNB med tillegg av overkurs. Fastrente 2,75 %.		
Gjeld som forfaller til betaling senere enn 5 år: kr, 25 790 238,-		
Refinansiering og opptak av lån til utvendig maling:		
	<b>2023</b>	<b>2024</b>
1. Annuitet i Handelsbanken. Fastente 2,8 %	10 128 487	10 393 301
<b>Avdrag</b>	<b>-264 814</b>	<b>-272 122</b>
<b>Gjeld pr. 31.12.</b>	<b>10 393 301</b>	<b>10 121 179</b>
2. Anuitet i Handelsebanken, flytende rente pr. 31.12.: 6,1 %		
	10 169 485	10 376 431
<b>Avdrag</b>	<b>-206 946</b>	<b>-10 376 431</b>
<b>Gjeld pr. 31.12.</b>	<b>10 376 431</b>	<b>-</b>
Lånet er innfridd i sin helhet i forbindelse med opptak av nytt lån til rehabilitering av tak.		
Refinansiering og opptak av lån til rehabilitering av tak:		
	<b>2023</b>	<b>2024</b>
1. Annuitet i Handelsbanken. Fastente 2,65 %		29 609 742
<b>Avdrag</b>		
<b>Gjeld pr. 31.12.</b>		<b>29 609 742</b>
<b>Betale avdrag i regnskapsåret:</b>	<b>-1 396 205</b>	<b>-11 598 155</b>
<b>Sum langsiktig gjeld pr 31.12.</b>	<b>50 799 863</b>	<b>68 811 450</b>
<b>Borettslagets langsiktige gjeld er fordelt på andesleierne etter antall kvm.</b>		
1-roms, 76 stk.		152 637
2-roms, 38 stk.		187 327
3-roms, 76 stk.		222 017
4 roms, 114 stk.		291 398
Bokført gjeld sikret med pant i eiendommen:		
Handelsbanken		68 811 450
Borettsinnskudd		3 879 800
<b>Sum</b>		<b>72 691 250</b>
<b>Eiendeler stilt som sikkerhet:</b>		
Bokført verdi bygningene, jfr note 6		67 173 118



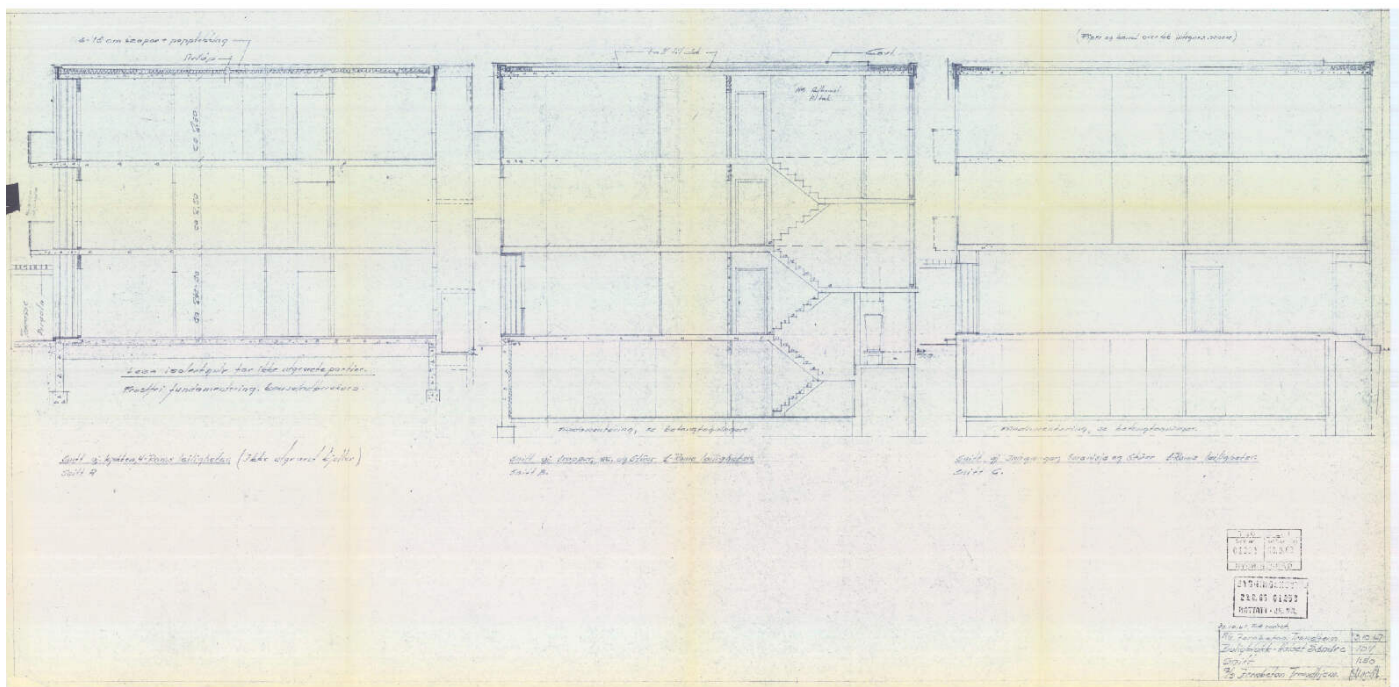
**Fraenkeknings**  
 Døren 2,00m x 2,00m  
 Løstred 2,00m x 2,00m  
 2. dør 2,00m x 2,00m  
 3. dør 2,00m x 2,00m  
 4. dør 2,00m x 2,00m  
 5. dør 2,00m x 2,00m  
 6. dør 2,00m x 2,00m  
 7. dør 2,00m x 2,00m  
 8. dør 2,00m x 2,00m  
 9. dør 2,00m x 2,00m  
 10. dør 2,00m x 2,00m  
 11. dør 2,00m x 2,00m  
 12. dør 2,00m x 2,00m  
 13. dør 2,00m x 2,00m  
 14. dør 2,00m x 2,00m  
 15. dør 2,00m x 2,00m  
 16. dør 2,00m x 2,00m  
 17. dør 2,00m x 2,00m  
 18. dør 2,00m x 2,00m  
 19. dør 2,00m x 2,00m  
 20. dør 2,00m x 2,00m  
 21. dør 2,00m x 2,00m  
 22. dør 2,00m x 2,00m  
 23. dør 2,00m x 2,00m  
 24. dør 2,00m x 2,00m  
 25. dør 2,00m x 2,00m  
 26. dør 2,00m x 2,00m  
 27. dør 2,00m x 2,00m  
 28. dør 2,00m x 2,00m  
 29. dør 2,00m x 2,00m  
 30. dør 2,00m x 2,00m  
 31. dør 2,00m x 2,00m  
 32. dør 2,00m x 2,00m  
 33. dør 2,00m x 2,00m  
 34. dør 2,00m x 2,00m  
 35. dør 2,00m x 2,00m  
 36. dør 2,00m x 2,00m  
 37. dør 2,00m x 2,00m  
 38. dør 2,00m x 2,00m  
 39. dør 2,00m x 2,00m  
 40. dør 2,00m x 2,00m  
 41. dør 2,00m x 2,00m  
 42. dør 2,00m x 2,00m  
 43. dør 2,00m x 2,00m  
 44. dør 2,00m x 2,00m  
 45. dør 2,00m x 2,00m  
 46. dør 2,00m x 2,00m  
 47. dør 2,00m x 2,00m  
 48. dør 2,00m x 2,00m  
 49. dør 2,00m x 2,00m  
 50. dør 2,00m x 2,00m  
 51. dør 2,00m x 2,00m  
 52. dør 2,00m x 2,00m  
 53. dør 2,00m x 2,00m  
 54. dør 2,00m x 2,00m  
 55. dør 2,00m x 2,00m  
 56. dør 2,00m x 2,00m  
 57. dør 2,00m x 2,00m  
 58. dør 2,00m x 2,00m  
 59. dør 2,00m x 2,00m  
 60. dør 2,00m x 2,00m  
 61. dør 2,00m x 2,00m  
 62. dør 2,00m x 2,00m  
 63. dør 2,00m x 2,00m  
 64. dør 2,00m x 2,00m  
 65. dør 2,00m x 2,00m  
 66. dør 2,00m x 2,00m  
 67. dør 2,00m x 2,00m  
 68. dør 2,00m x 2,00m  
 69. dør 2,00m x 2,00m  
 70. dør 2,00m x 2,00m  
 71. dør 2,00m x 2,00m  
 72. dør 2,00m x 2,00m  
 73. dør 2,00m x 2,00m  
 74. dør 2,00m x 2,00m  
 75. dør 2,00m x 2,00m  
 76. dør 2,00m x 2,00m  
 77. dør 2,00m x 2,00m  
 78. dør 2,00m x 2,00m  
 79. dør 2,00m x 2,00m  
 80. dør 2,00m x 2,00m  
 81. dør 2,00m x 2,00m  
 82. dør 2,00m x 2,00m  
 83. dør 2,00m x 2,00m  
 84. dør 2,00m x 2,00m  
 85. dør 2,00m x 2,00m  
 86. dør 2,00m x 2,00m  
 87. dør 2,00m x 2,00m  
 88. dør 2,00m x 2,00m  
 89. dør 2,00m x 2,00m  
 90. dør 2,00m x 2,00m  
 91. dør 2,00m x 2,00m  
 92. dør 2,00m x 2,00m  
 93. dør 2,00m x 2,00m  
 94. dør 2,00m x 2,00m  
 95. dør 2,00m x 2,00m  
 96. dør 2,00m x 2,00m  
 97. dør 2,00m x 2,00m  
 98. dør 2,00m x 2,00m  
 99. dør 2,00m x 2,00m  
 100. dør 2,00m x 2,00m

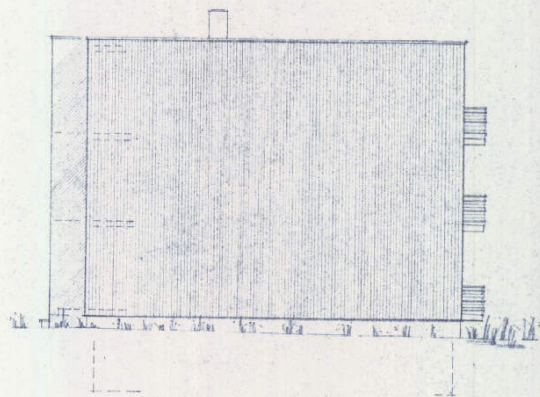
Plan af 3. etg. Gælder generelt for en etage - 1800cm  
 Mål og betegnelse for plan nr. 500. 12.



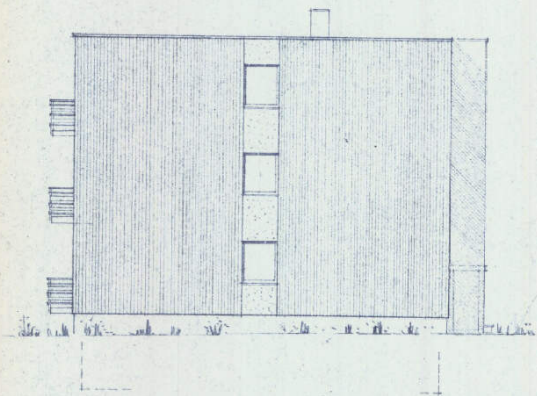
JYDEHUS  
 22.09.1933  
 HORTAV - JY. NO.

Gælder Hælsedvængen 2  
 Fra 1911 og senere ændret  
 Fra 1910 og til 1912  
 10. for Hælsedvængen 2 310.67  
 11. for Hælsedvængen 2 103  
 12. for Hælsedvængen 2 150  
 13. for Hælsedvængen 2 150  
 14. for Hælsedvængen 2 150





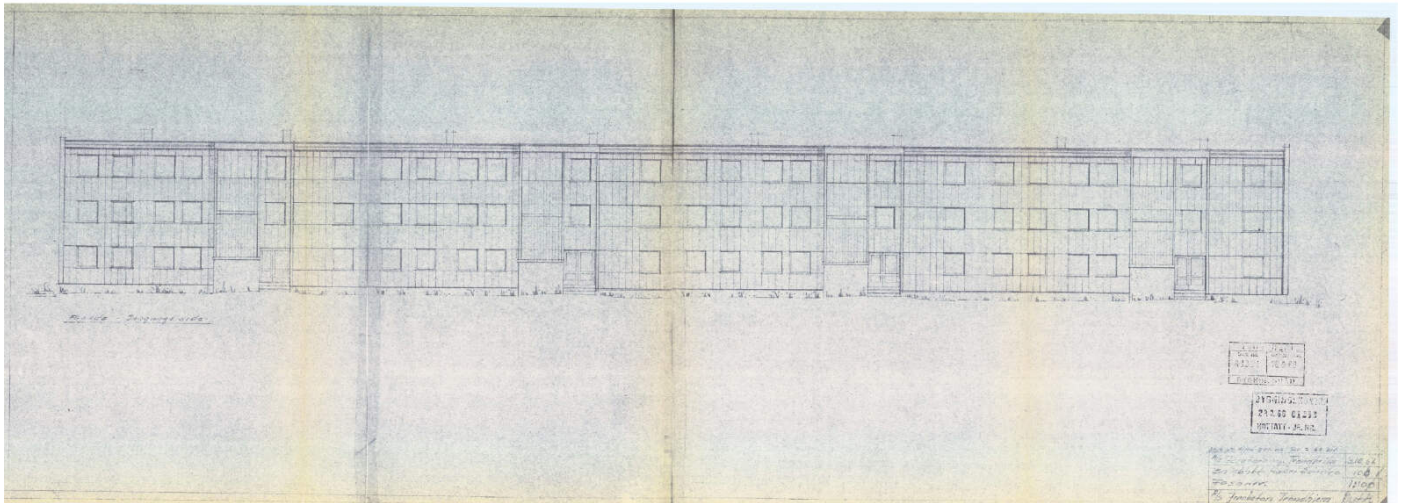
*Fasaden Gøvel*

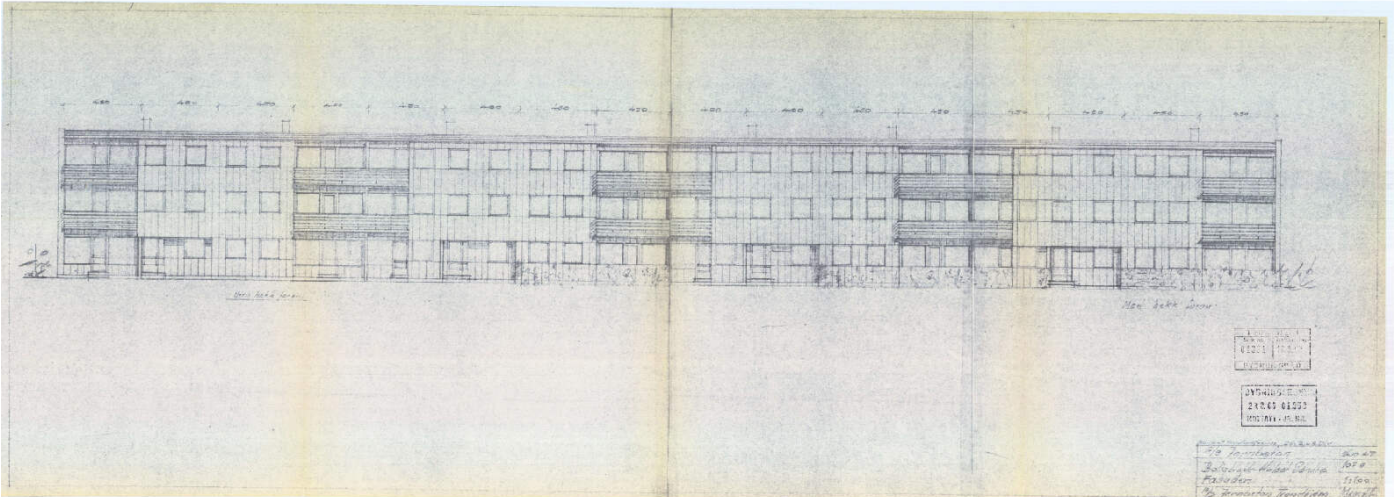


*Med vindu*

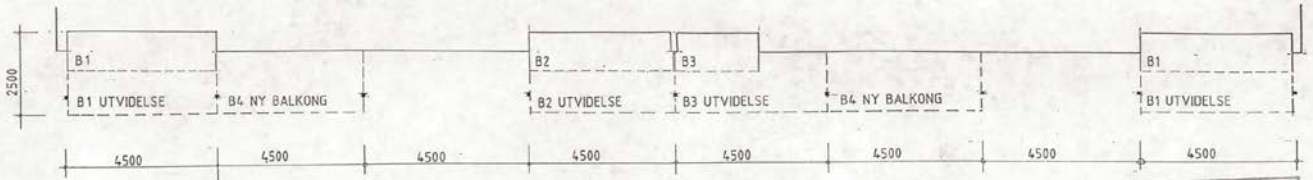
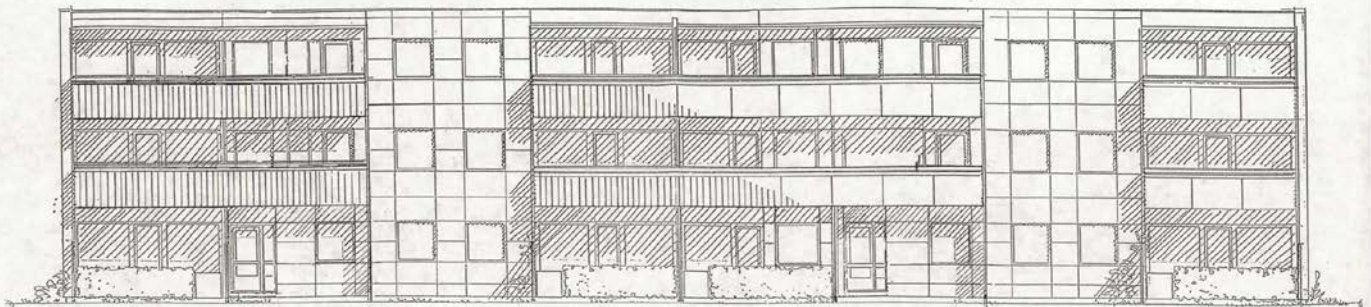
BYGGERI	BYGGERI
01351	10.0.00
BYGGERI	
BYGGERI	
238.66 01952	
KONTANT - J.A. NR.	

<i>As farnberang, Trondheim</i>	<i>2.10.47</i>
<i>Zaligblokk, Hæser-Parade</i>	<i>106</i>
<i>Govler</i>	<i>1:100</i>
<i>As farnberang, Trondheim</i>	<i>1.10.47</i>









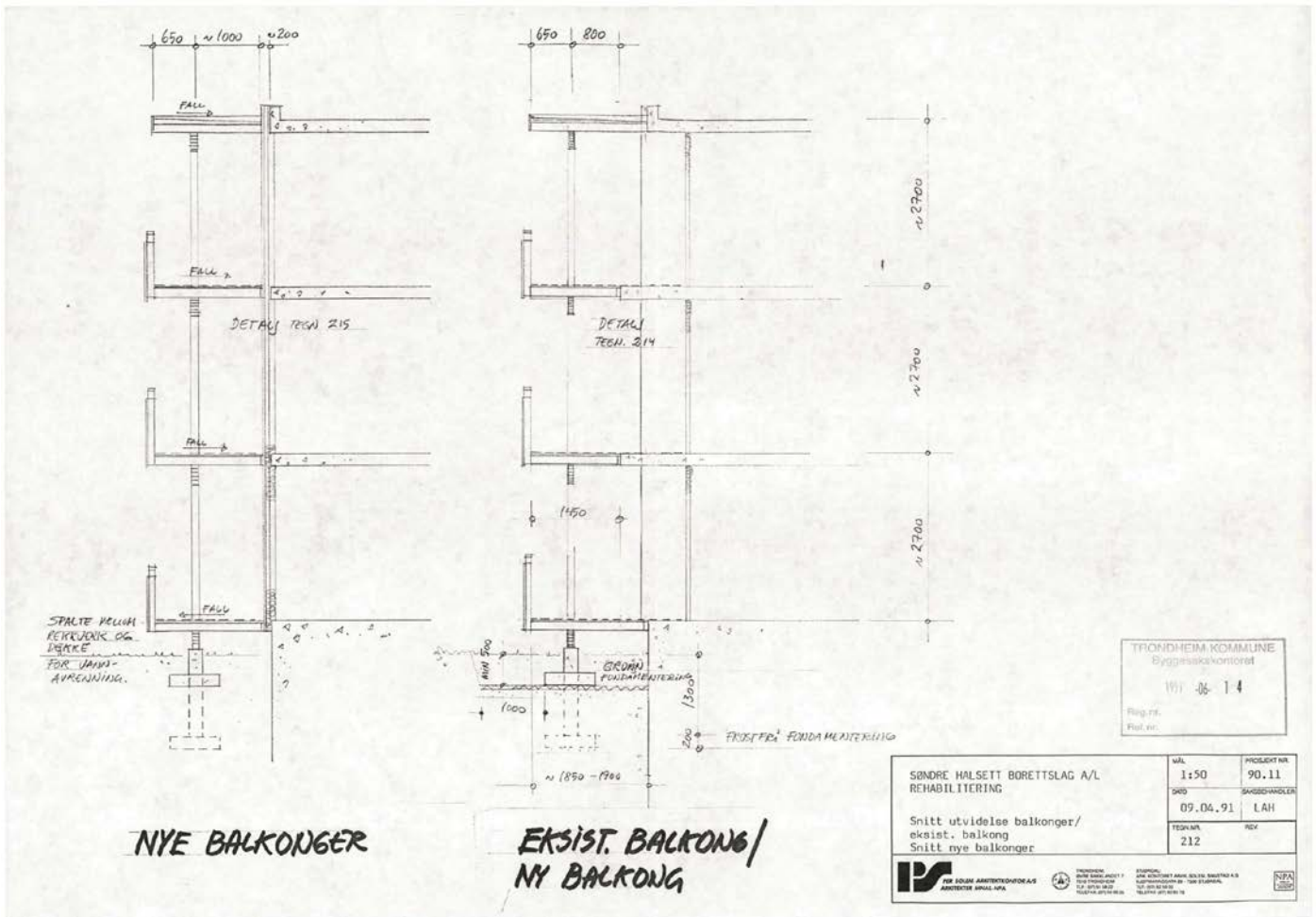
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
111 36 14  
Fig. nr.  
Blad nr.

RYA CEE/VEK

SØNDRE HALSET BORETTSLAG A/L REHABILITERING	MÅL	PROJEKT NR.
	1:100	90:11
FASADE BALKONGSIDE I/PLATEKLEDNING ALTERNATIV MED STORE BALKONGER	DATO	SAKSEHENDSE NR.
	28.01.91	
	TEGNER	REK
	018	A







**NYE BALKONGER**

**EKSIST. BALKONGER / NY BALKONG**

SØNDRE HALSET BORETTSLAG A/L REHABILITERING		NÅL 1:50	PROSJEKT NR. 90.11
Snitt utvidelse balkonger/ eksist. balkong Snitt nye balkonger		DATO 09.04.91	SAVSEDVANDLER LAH
		TEGN. NR. 212	REV.



Trondheim

## Kommuneplanens arealdel

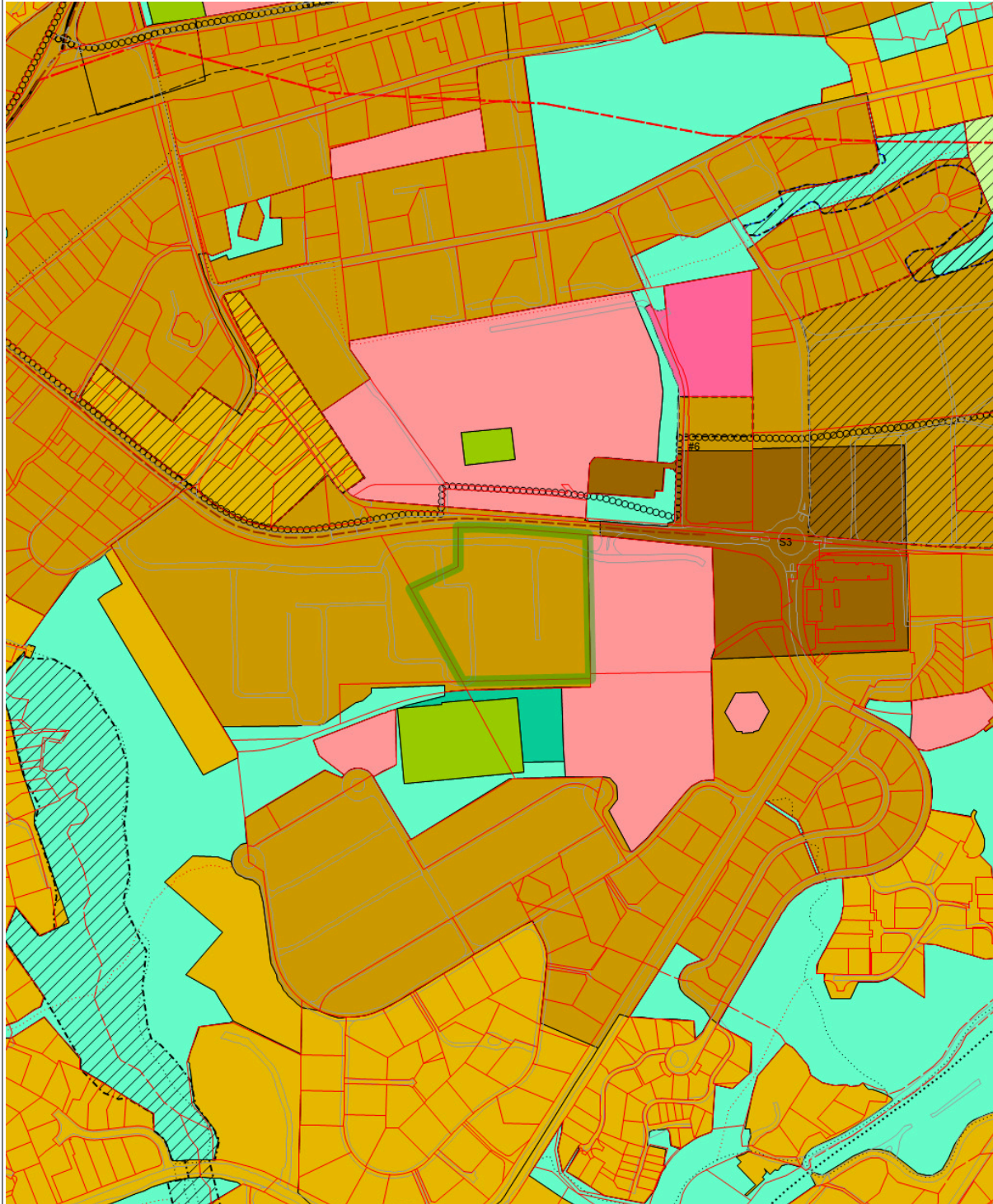
Eiendom: Gnr: 100 Bnr: 164 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Østre Hallsetvangen 3B  
7027 TRONDHEIM, m.fl.





Annen info:



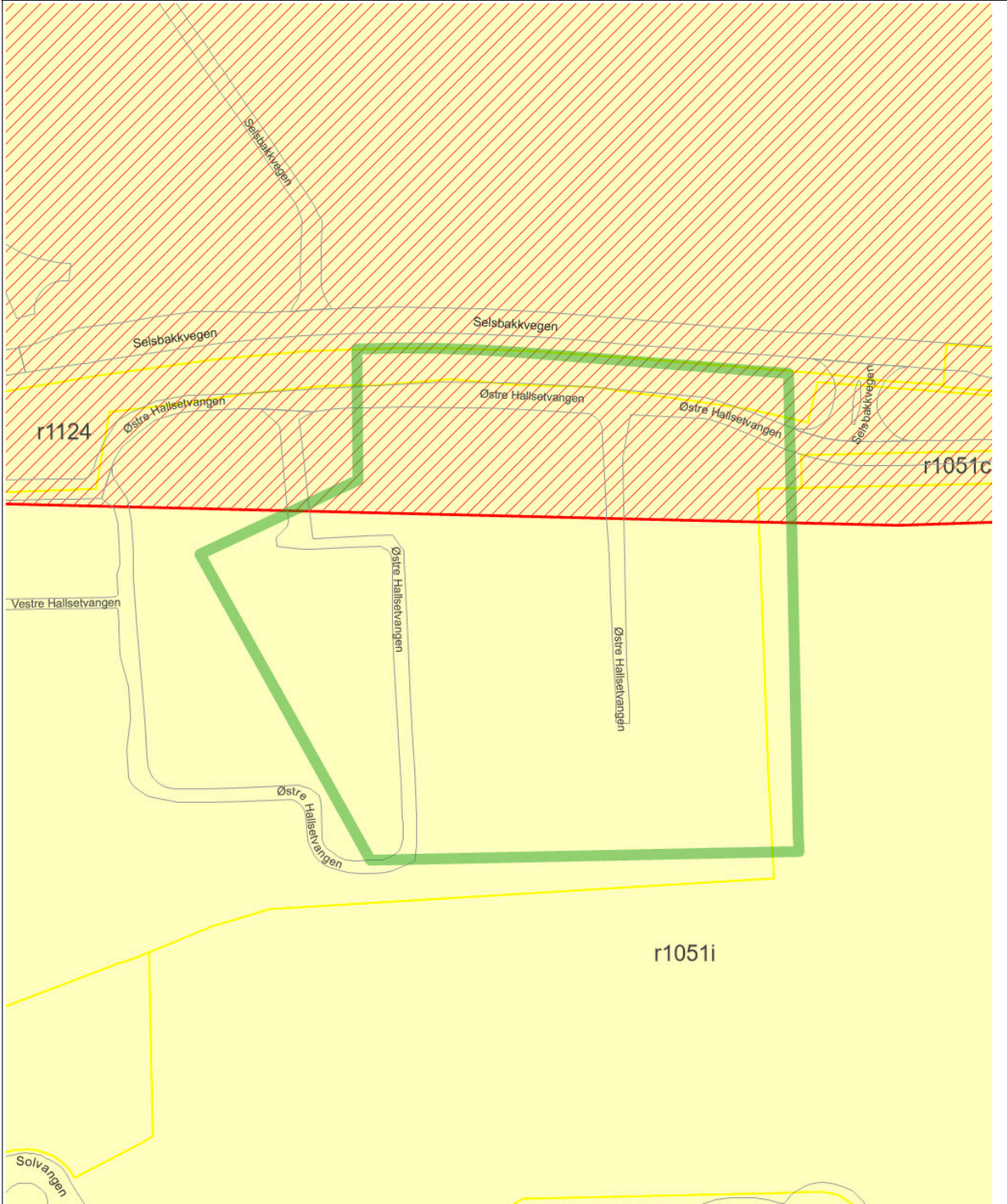
Målestokk  
1:5000



## Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense fiktiv		Veg		Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
	Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø		Forbudsgrense vassdrag
	Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag		Jernbane - på bakken
	Sporveg		Kollektivtrase		Framtidig kollektivtrase
	Hovedveg		Framtidig hovedveg tunnel		Hovedvegnett sykkel
	Byggesone 1		Byggesone 2		Byggesone 3
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting		Idrettsanlegg
	Blå/grønnstruktur		Framtidig blå/grønnstruktur		LNFR

 Trondheim	<b>PlanOversikt</b>				 Målestokk 1:1500	
	Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 164	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Østre Hallsetvangen 3B 7027 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					




## Tegnforklaring

 Veg

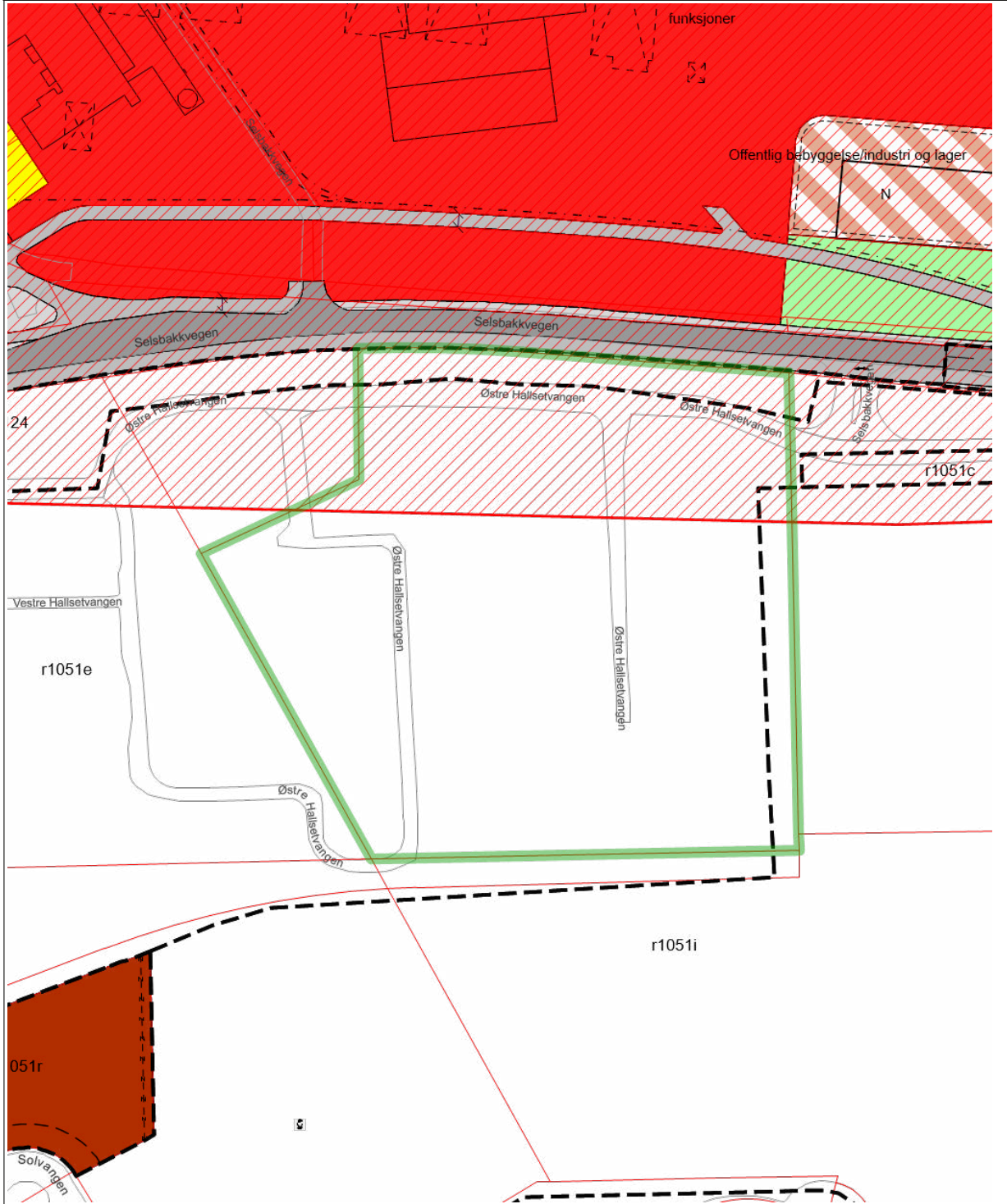
Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

 RpOmråde igangsatt

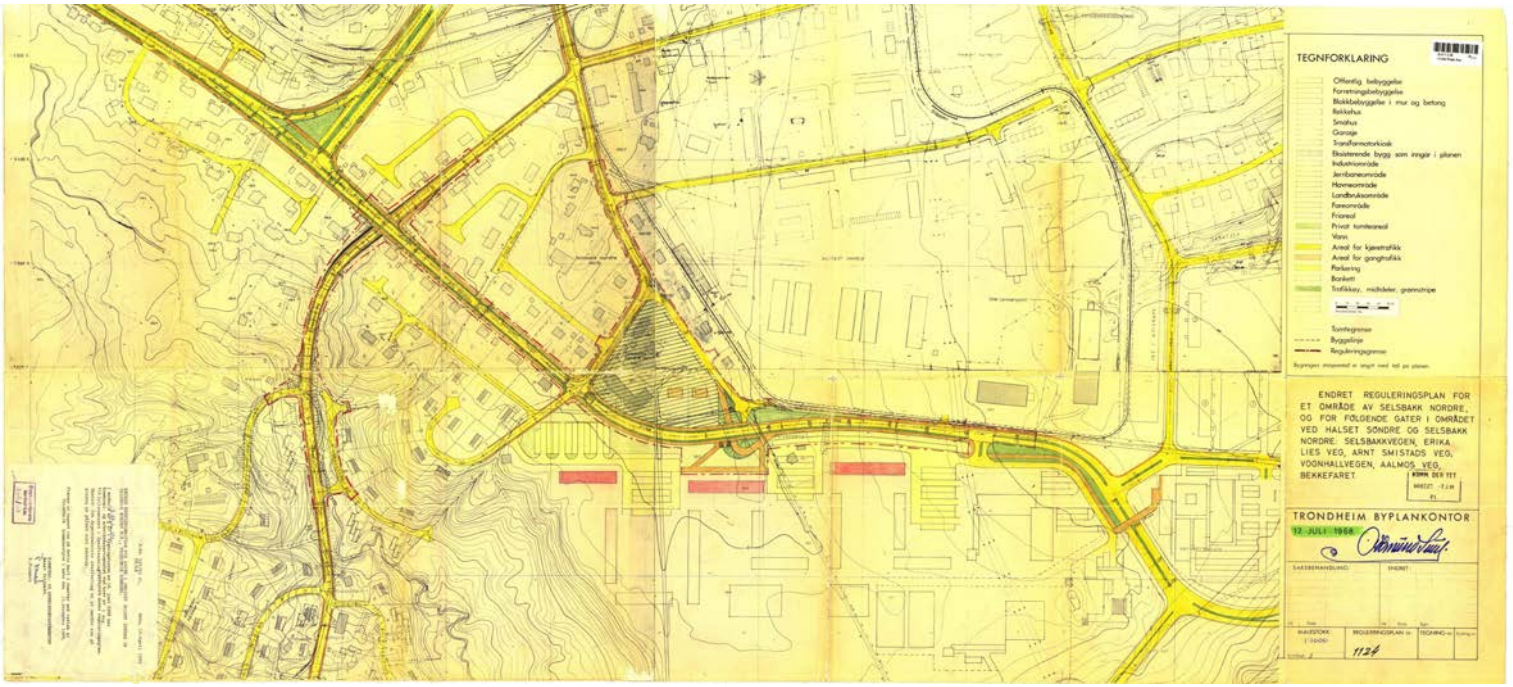
 RpOmråde vedtatt - på  
bakkenivå

 Trondheim	<b>Reguleringsplaner</b>				 Målestokk 1:1500	
	Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 164	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Østre Hallsetvangen 3B				7027 TRONDHEIM, m.fl.
	Annen info:					



## Tegnforklaring

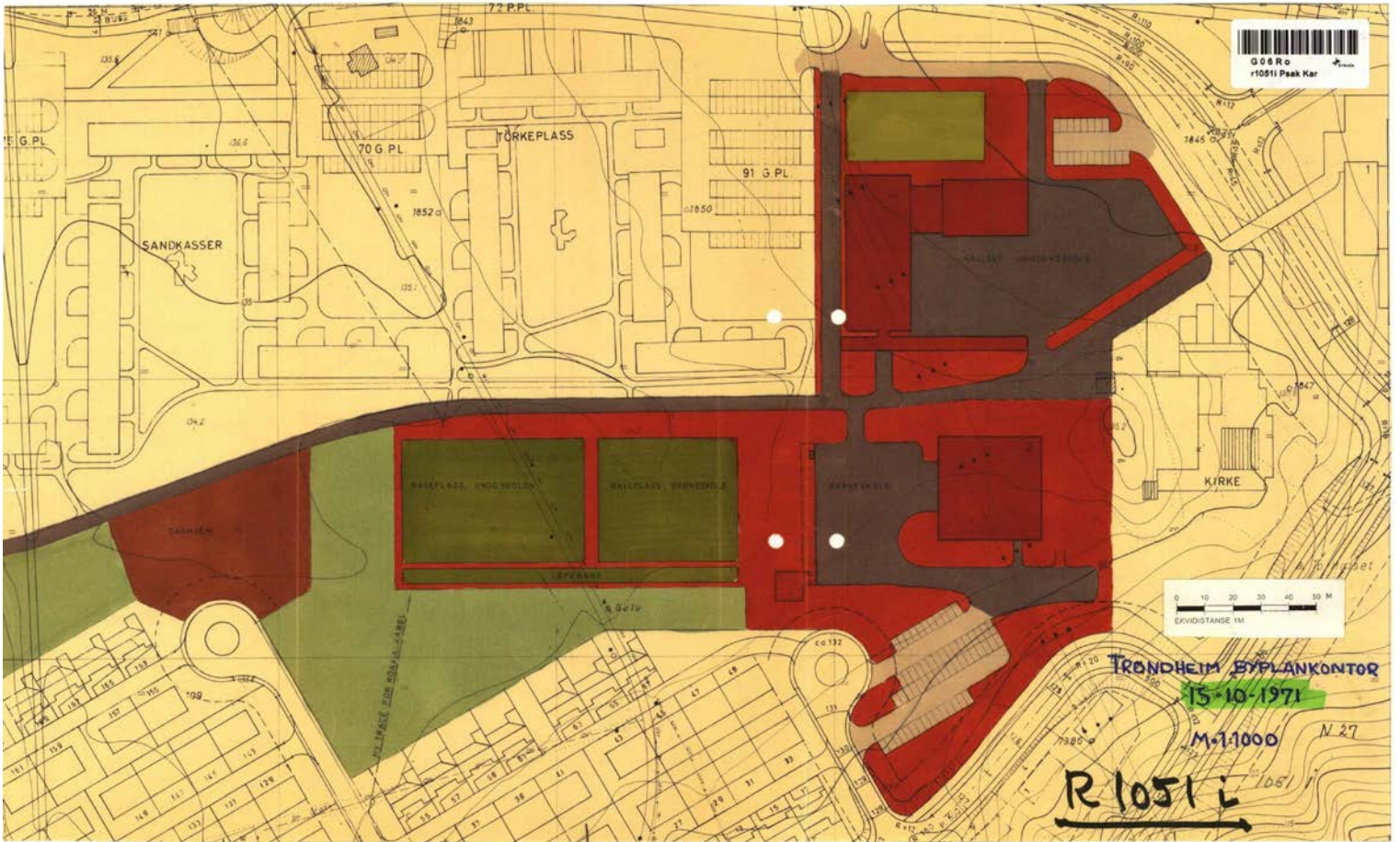
	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	RpFormålGrense		RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje		Regulert kjørefelt		Måle- og avstandslinje
	Restriksjonsområde flyplass		Bolig		Offentlig bebyggelse
	Almennyttig formål		Kjøreveg		Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg		Park		Annet kombinert formål
	Veg				

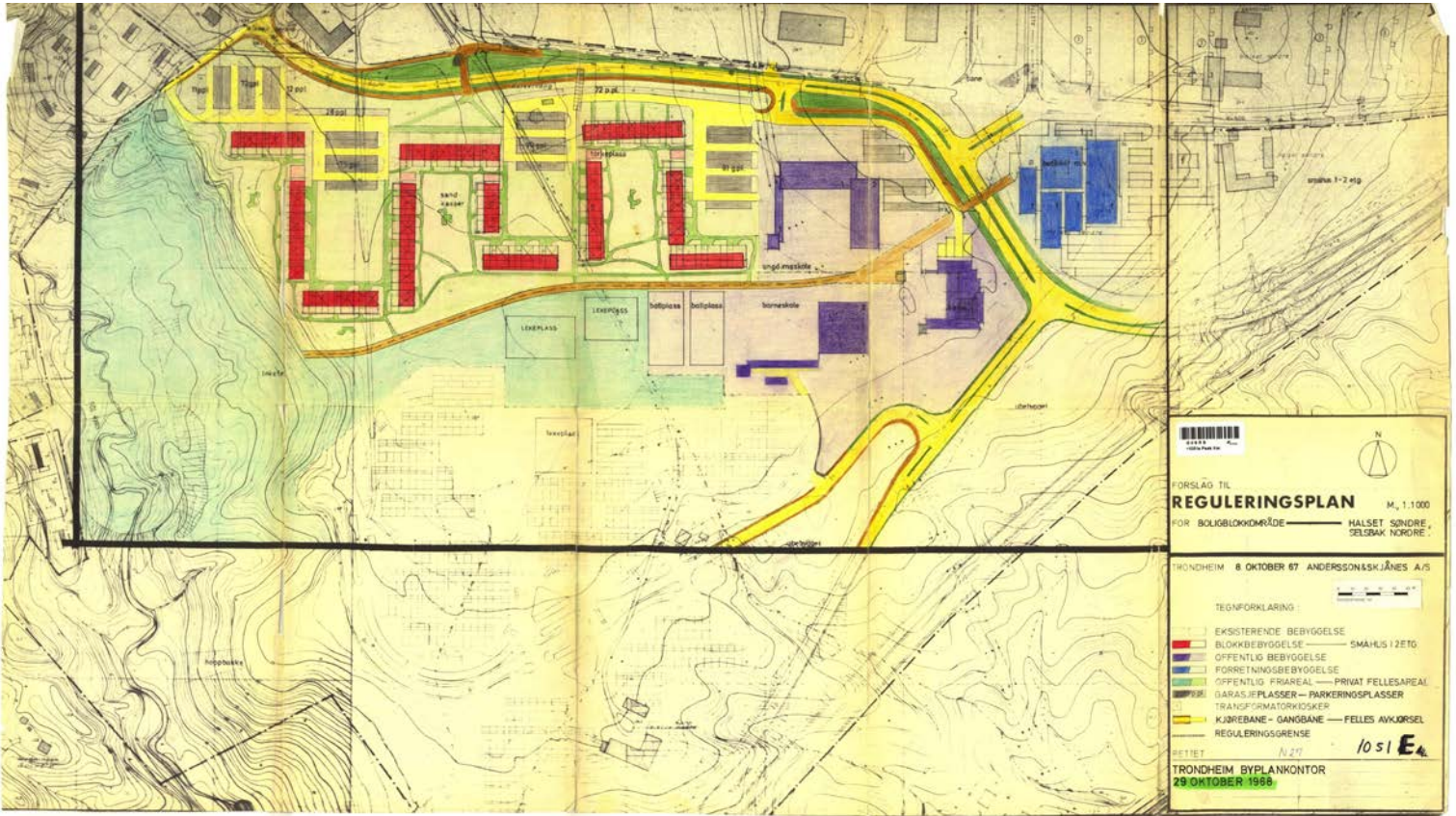


- TEGNFORKLARING**
- Offentlig bebyggelse
  - Forretningsbebyggelse
  - Beholdningsplasser i nær og mellom
  - Bekkehus
  - Småhus
  - Gårder
  - Industriområde
  - Beholdende bygg som reguler i planen
  - Industriområde
  - Jordbruksområde
  - Næringsområde
  - Landbruksområde
  - Forretningsområde
  - Forretningsområde
  - Privat tomteareal
  - Vann
  - Areall for kjøretøys
  - Areall for gangtrafikk
  - Parkering
  - Banestasjon
  - Trafikklys, midlertidig grense
- Sonegrense  
 --- Byggesone  
 --- Reguleringsgrense
- Byggesone illustrert av strek med felt på planen.

ENDRT REGULERINGSPLAN FOR  
 ET OMRÅDE AV SELSBAKK NORDRE,  
 OG FOR FØLGENDE GATER I OMRÅDET  
 VED HALSET SØNDRE OG SELSBAKK  
 NORDRE SELSBANKVEGEN, ERVA,  
 LIES VEG, ARNT SMISTADS VEG,  
 VOONHALLVEGEN, AALMOS VEG,  
 BEKKEFARET

**TRONDHEIM BYPLANKONTOR**  
 12. JULI 1966  
  
 KARTDRAGNING: \_\_\_\_\_ TEGNET: \_\_\_\_\_  
 Skala: 1:1000  
 REGULERINGSPLAN nr. 1126







## 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 tunerer/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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Østre Hallsetvangen 3B  
7027 TRONDHEIM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Ola Krogstad

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 474 57 750  
**E-post:** ola.krogstad@aktiv.no

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