

aktiv.



Abels gate 20A, 7030 TRONDHEIM

Rålekker og moderne 2-roms leilighet. Kjøkken/bad TG 0/1. Vestvendt innglasset veranda. Vedovn. Nabo til NTNU.Parkering*



Eiendomsmegler

Vebjørn Nybrott

Mobil 957 06 337

E-post vebjorn.nybrott@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 55 418,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 3 554 981,-
Felleskostn.: Kr 3 562,- pr.mnd
Selger: Emma Saastadhagen
Ole Bjørn Falang

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total 52/75 kvm
Tomtstr.: 3248.1 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 404, bnr. 394
Andelsnr.: 5
Oppdragsnr.: 1710250056

Velkommen til Abels gate 20 A

Kvaliteter:

- Lekkert kjøkken fra 2022 med tilpasset innredning, integrerte hvitevarer og generøs lagringsplass
- Flott bad på 3 kvm med varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin
- Innbydende stue på ca. 22 kvm med vedovn, og god plass til både sofaavdeling og spisestue
- Vestvendt innglasset balkong på 9 kvm med glimrende solforhold, fra ca. kl. 13-22, sommerstid
- Romslig soverom på 11,5 kvm, vendt mot stille omgivelser
- Lagringsplass i 3 boder
- Borettslaget har 27 p-plasser. Det er 3 ledige p-plasser pr. 04.03.2025, ifølge styreleder
- Bygården er godt vedlikeholdt med flere oppgraderinger de seneste år, samt en fornuftig økonomi
- Boligen ligger i sin helhet vendt mot skjermet gate, i triangelet St. Olavs, NTNU og sentrum
- God offentlig kommunikasjon med mange busslinjer



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	37
Egenerklæring	40
Tilstandsrapport	46
Energiattest	61
Vedtekter	62
Husordensregler	71
Regnskap 2023	77
Byggetegninger	87
Midlertidig innflyttingstillatelse	94
Godkjenning - Fasadeendring	95
Reguleringskart	101
Planoversikt	103
Sluttvedtak - Hyblifiseringsbestemmelse	104
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 m²

BRA - e: 12 m²

BRA - b: 11 m²

BRA totalt: 75 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m² - Kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 52 m² - Entré, bad, stue, kjøkken og soverom.

BRA-b: 11 m² - Innglasset balkong.

5. etasje

BRA-e: 5 m² - Loftbod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet. Pipeløp er ikke medregnet i arealet da disse er tilknyttet tilstøtende boenheter. Kopi av tegninger er vedlagt sist i rapporten.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3248.1 m²

Beliggenhet

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

Som student eller ansatt i en av institusjonene i området er dette en optimal beliggenhet. Er man tilknyttet noen av de overnevnte institusjonene er man også kun noen minutters gange fra Studentersamfundet. Ned til byen går man over Elgeseter bru som er opplyst hele døgnet. Dette i sum gir en effektiv bohverdag.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Utmerket beliggenhet med gangavstand til sentrum (15 min), treningseter (2 min) og umiddelbar nærhet til 3T i teknostallen når den åpner. nærbutikk (2 min), St. Olavs hospital (4 min), NTNU Gløshaugen (5 min), SINTEF (5 min), Handelshøyskolen i Trondheim (1 min), barnehage og Teknobyen (1 min).

Offentlig kommunikasjon

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

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v. Fredrik Johnsen.

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Fredrik Johnsen opplyser om følgende byggemåte: Leilighet på ett plan i andre etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er forblendet med teglstein. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært. Forrige eier totalrenoverte bad i 2018. Utført av AS Rørlegger og Buvik Elektro AS. Rørfornyelse på fellesanlegg gjort i regi av borettslaget i 2018. Utført av TT-teknikk.

Arbeid utført av: AS Rørlegger, Buvik Elektro AS, TT-teknikk

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja, nytt sluk og membran i 2018.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Rørleggerarbeid ifbm. renovering av kjøkken i 2022. Ny varmtvannsbereder i kjøkkenskap. Lagt opp til vedlikehold og utskifting via skap i gang. Løs foring for inspeksjon på kjøkken. Nytt opplegg med rør-i-rør mellom bad og kjøkken. Tidligere vanntilførsel i sjakt på kjøkken plombert, all tilførsel kommer nå via bad. Dermed kun en stoppekran i leiligheten. Nye avløpsrør fra kjøkkenvask og oppvaskmaskin til felles avløpsstamme i sjakt. Waterguard med sensor i sokkel på kjøkken.

Arbeid utført av: K. Lund AS

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

Svar: Ja. Rehabilitering av pipe i 2019. Tidvis dårlig trekk i kald pipe. Mulighet for røyksugere utredes pdd. av styret i borettslaget til fyringssesong 2026.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Eget anlegg: 2018 Rehabilitering av bad. Nytt EL-anlegg bad, samt nye varmekabler. 2021 Rehabilitering av sikringsenskap. 2021 Skjøting av tilførsel til varmekabel. 2022 Komplette nytt EL-anlegg kjøkken. Inkludert fremlegg av nye kurser og nytt stikk i gangskap og stue. 2024 EL-kontroll utført av Tensio og retting av avvik etter EL-kontroll. Felles anlegg: 2020 Anlegg for EL-billading etablert. 2021 Oppgradering felles elektrisk anlegg. 2022 Sensorstyrt LED-belysning fellesarealer. 2023 Varmekabler takrenner for å unngå dannelse av istapper.

Arbeid utført av: Aalmo Elektro AS, Elkul Elektro AS, Buvik Elektro AS.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja. EL-kontroll i leilighet utført av Tensio 2024.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja. Borettslaget har 27 parkeringsplasser, hvorav 8 har lader. Plassene fordeles

av styret etter ansiennitet.

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

Svar: Ja. Flislegging i gang er utført av ufaglært.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Tak rehabilitert i 2008 i regi av borettslaget.

Arbeid utført av: Kvarsnes AS.

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

Svar: Ja. Prosjektet Teknostallen er nærmeste nabo. Ferdig sommer 2025.

Innhold

Ypperlig 2-roms med svært sentral og attraktiv plassering på Øya knappe 5 min gange fra Høyskoleparken. Boligen har en gunstig beliggenhet og ligger i en skjermet grønn oase av bydelen. Et stilrent preg, romslig planløsning og svært god bodplass bidrar til en praktisk hverdag og god botilværelse.

- Leiligheten og borettslaget er vesentlig oppgradert (se vedlikeholdshistorikk)
- Lekkert kjøkken fra 2022 med tilpasset innredning, integrerte hvitevarer og generøs lagringsplass.
- Flott bad på 3 kvm med varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin.
- Innbydende stue på ca. 22 kvm med vedovn, og god plass til både sofaavdeling og spisestue.
- Romslig soverom på 11,5 kvm med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Soverommet er vendt mot stille omgivelser som er felles for borettslaget.
- Vestvendt innglasset balkong på 9 kvm med glimrende solforhold, fra ca. kl. 13-22, sommerstid.
- Lagringsplass i 3 boder, 2 i kjeller og 1 på loft.
- Borettslaget eier 27 p-plasser. Det er 3 ledige p-plasser pr. 04.03.2025, ifølge styreleder.
- Bygården er godt vedlikeholdt, med flere oppgraderinger de seneste år, samt en fornuftig økonomi.
- Lave felleskostnader som inkluderer alt fra drift, kommunale avgifter, samt internett.
- Boligen ligger i sin helhet vendt mot skjermet gate, i triangelet St. Olavs, NTNU og sentrum.
- Flere dagligvarebutikker et steinkast fra leiligheten.
- God offentlig kommunikasjon med flybuss og mange busslinjer like ved.

Vedlikeholdshistorikk:

2018: Bad (forrige eier)

- Badet ble revet ned til betongvegger og bygd opp igjen med nytt sluk, påstøp med varmekabler og nytt tettesjikt. Alt røropplegg og elektrisk anlegg ifbm. bad ble også fornyet samtidig.

2021: Rehabilitering sikringsskap.

- Byttet fra skrusikringer til automatsikringer.

2022: Kjøkken.

- Totalrenovering av kjøkken. Ny plateledning på tre vegger. Nytt, komplett, elektrisk anlegg på kjøkken. Inkludert fremlegg fra sikringsskap og nye kurser i sikringsskap. Ny varmtvannsbereder montert i kjøkkenskap, samt trekk av rør-i-rør system til bad. Waterguard i kjøkkenskap. Tidligere vannforsyning på kjøkken plombert og koblet sammen med forsyning på bad for å få alt på en stoppekran. Kjøkkeninnredning fra Epoq.

2022: Gulv.

- Nytt gulv, laminat i fiskebensmønster på kjøkkenet, gang og soverom.

2023: Ovn

- Ny peis installert.

2024: El-kontroll

- EL-kontroll på hele leilighetens elektriske anlegg, utført av Tensio. Mindre elektrikerarbeider for lukking av avvik.

2025: Fliser

- Fliser lagt i gangen.

Oppgraderingshistorikk i regi av borettslaget:

1985: Nye vinduer mot balkong.

1991: Innglassing av balkong

2006: Nye vinduer på kjøkken og soverom.

2008: Tak, takrenner og murpiper ble oppusset.

2016: Trappeoppganger ble oppusset.

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

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

2019: Skorsteinsrehabilitering på alle 8 skorsteiner.

2020: Infrastruktur til elbil-lading.

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

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

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

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

VINDUER OG DØRER

TG 2 er satt siden isolerglass på stuevindu og balkongdør har passert forventet levetid. Ikke behov for tiltak idag men med alder så øker risiko for skader og punktering.

VANNLEDNINGER

TG 2 er satt siden felles deler av vannrør har nådd høy alder med større risiko for skader som kommer i tiden som kommer. Det er etablert rør -i rørsystem uten rørskap. Vannsikkerhet vurderes å være ivaretatt da lekkasjevann vil ledes til kjøkken hvor det er etablert sensor med vannstoppeventil. Stoppekran er plassert på bad. Anlegget med rør-i-rør i leiligheten er nytt. Det foreligger dokumentasjon på at dette er gjort av faglært.

VÅTROM - BAD

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak: Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Realnett AS.

Parkering

Borettslaget har 27 parkeringsplasser, hvorav 8 har lader. Styreleder opplyser 04.03.2025 at det er 3 ledige parkeringsplasser.

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

Overtredelser kan medføre borttauing for eiers regning.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8785530

Diverse

AREAL

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

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.

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 tinglysning. 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 tinglysning 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.

NAVNESKILT

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

MONTERING AV FRYSEBOKS

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

SKIFTE AV SLUK

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

Energi

Oppvarming

- Elektrisk
- Vedfyring

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 760 194

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 040 774

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Renter på lån: kr 277
- Avdrag lån: kr 256
- Felleskostnad driftsdel: kr 2 800
- Elektroniske fellesavtaler: kr 229

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 562

Andel Fellesgjeld

Kr 55 418

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

18.02.2025

Kommentar fellesgjeld

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

Avdrag Fellesgjeld

Kr 256

Rentekost. fellesgjeld

Kr 277

Andel fellesformue

Kr 20 824

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Dalsenget Borettslag

Organisasjonsnummer

948718294

Andelsnummer

5

Om borettslaget

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

Styret har forøvrig blitt oppmerksom på kjøpere som kun kjøper for å pusse opp og selge videre i det siste. Her foreligger rettslig grunnlag for å nekte godkjenning av en andelseier når det foreligger berettiget mistanke om at vedkommende kun kjøper for å pusse opp og selge videre. Dette henger sammen med borettslagets formål etter borettslagsloven § 1-1, og som sier at en andel skal brukes til å bo i av den som eier

denne (også omtalt som brukereierprinsippet). Dersom det er tilstrekkelig grunn til å tro at andelen kjøpes som investeringsobjekt for videresalg, vil styret nekte godkjenning av ny andelseier.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 12114461766 - DNB Bank ASA

Annuitetslån - 4 terminer per år.

Rentesats per 18.02.2025: 5.69% pa.

Antall terminer til innfrielse: 34

Saldo per 18.02.2025: 340 588

Andel av saldo: 6 492

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

Flytende rente

Lånenummer: 12136332021 - DNB Bank ASA

Serielån - 4 terminer per år.

Rentesats per 18.02.2025: 5.69% pa.

Antall terminer til innfrielse: 93

Saldo per 18.02.2025: 2 566 720

Andel av saldo: 48 926

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

Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

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

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

behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Økonomisk status for Dalsenget Borettslag per 31.12.2023:

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

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

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

Daglig lufting skal ikke skje på gressplenen mellom blokkene.

Det er ikke tillatt å ha utekatt i borettslaget.

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 404, bruksnummer 394 i Trondheim kommune. Andelsnr. 5 i Dalsenget Borettslag med orgnr. 948718294

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/404/394:

31.10.1958 - Dokumentnr: 4804 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:404 Bnr:523

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:404 Bnr:533

I eiendommens nordøstre hjørne mot Udbyesgt.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig innflyttingstillatelse på eiendommen den 09.12.1959

Det er gitt tillatelse til rehabilitering og fasadeendring i vedtak datert 13.06.1994.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for rehabilitering og fasadeendring.

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

Dagens planløsning stemmer ikke overens med opprinnelig byggetegning. Inngang til kjøkkenet er flyttet fra entré/gang til stue. Denne endringen er ikke søknadspliktig tiltak. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.12.1959.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

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

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

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

PlanID: 5001 r20180044

Plannavn: Planprogram for samlet campus i Trondheim.

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

Eiendommen ligger innenfor hyblifiseringszone i Trondheim kommune. Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgseter, Lademoen, Berg og Bakklandet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål. Konferer megler for evt. spørsmål knyttet til dette.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

55 418 (Andel av fellesgjeld)

3 545 418 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

3 554 981 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 562 881 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 565 681 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950, oppgjørshonorar kr 5 995 og visninger kr 3 490. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Vebjørn Nybrott
Eiendomsmegler
vebjorn.nybrott@aktiv.no
Tlf: 957 06 337

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

Salgsoppgavedato

05.03.2025







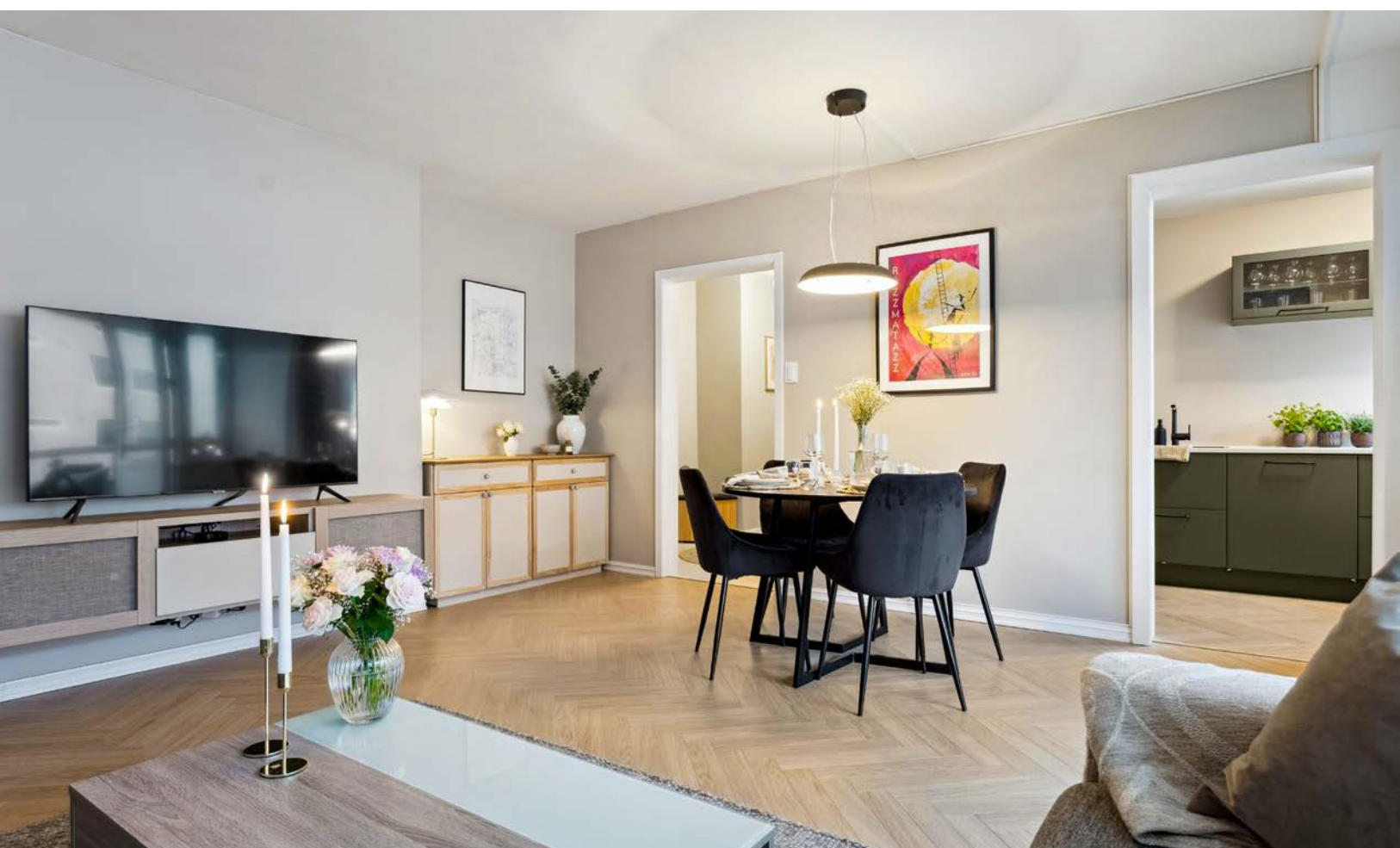




















Abels gate 20A

2. Etasje



Vedlegg

Nabolagsprofil

Abels gate 20A - Nabolaget Elgeseter/Vangslund - vurdert av 191 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Hesthagen	2 min
Totalt 22 ulike linjer	
0.1 km	
Lerkendal stasjon	13 min
Linje R70	
0.9 km	
Belvedere	25 min
Linje 9	
1.8 km	
Trondheim S	9 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	
2.9 km	
Trondheim Værnes	31 min

Skoler

Nidelven skole (1-10 kl.)	18 min
37 elever, 5 klasser	
1.3 km	
Birralee International School Trondheim (...21 min	
289 elever, 20 klasser	
1.5 km	
Berg skole (1-7 kl.)	21 min
271 elever, 18 klasser	
1.6 km	
Singsaker skole (1-7 kl.)	22 min
307 elever, 18 klasser	
1.6 km	
Thora Storm avd. Adolf Øien	22 min
396 elever	
1.6 km	
Trondheim Katedralskole	22 min
600 elever, 21 klasser	
1.6 km	



Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100



Opplevd trygghet

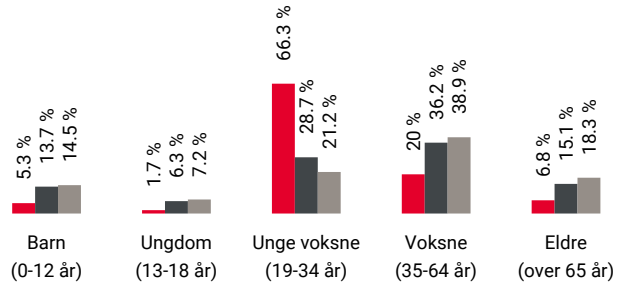
Veldig trygt 83/100



Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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




Dagligvare


Rema 1000 Elgeseter	4 min
PostNord	
0.3 km	
Coop Extra Elgeseter	6 min





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

Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

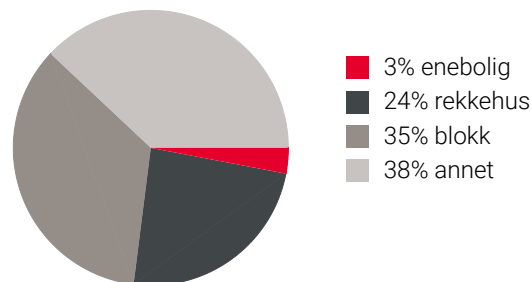
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 77/100

Sport

-  **Finalebanen** 7 min 
Fotball, sandvolley, lekeplass 0.5 km
-  **Alfred Larsens veg, Ballplass** 10 min 
Ballspill 0.7 km
-  **Impulse Tr.senter Lerkendal** 10 min 
-  **High Energy Trondheim** 10 min 

Boligmasse







«Sentralt beliggende»

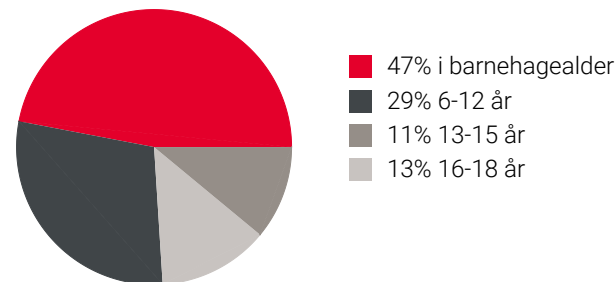
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Trondheim Torg 24 min 
-  Sykehusapoteket i Trondheim 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

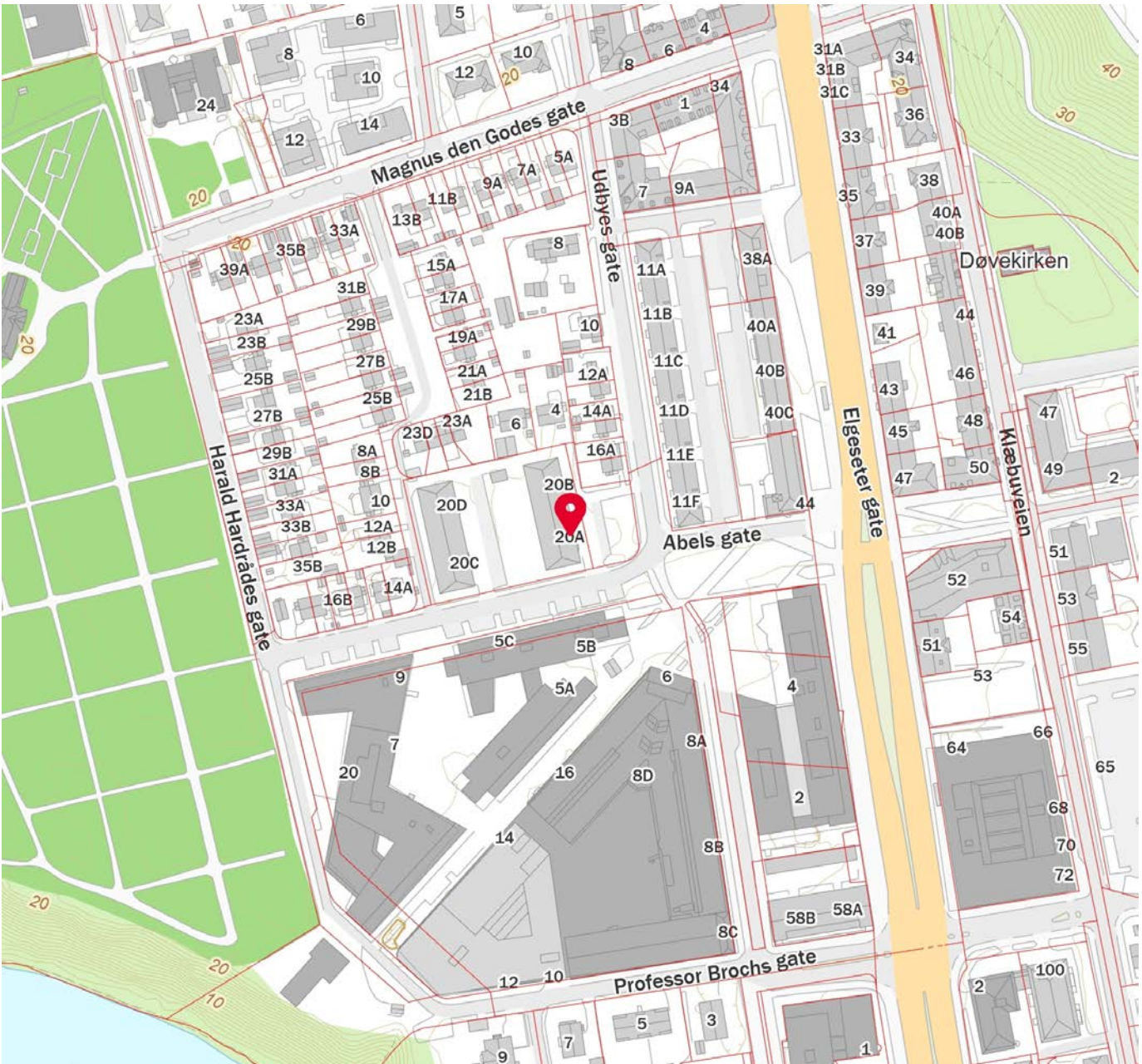
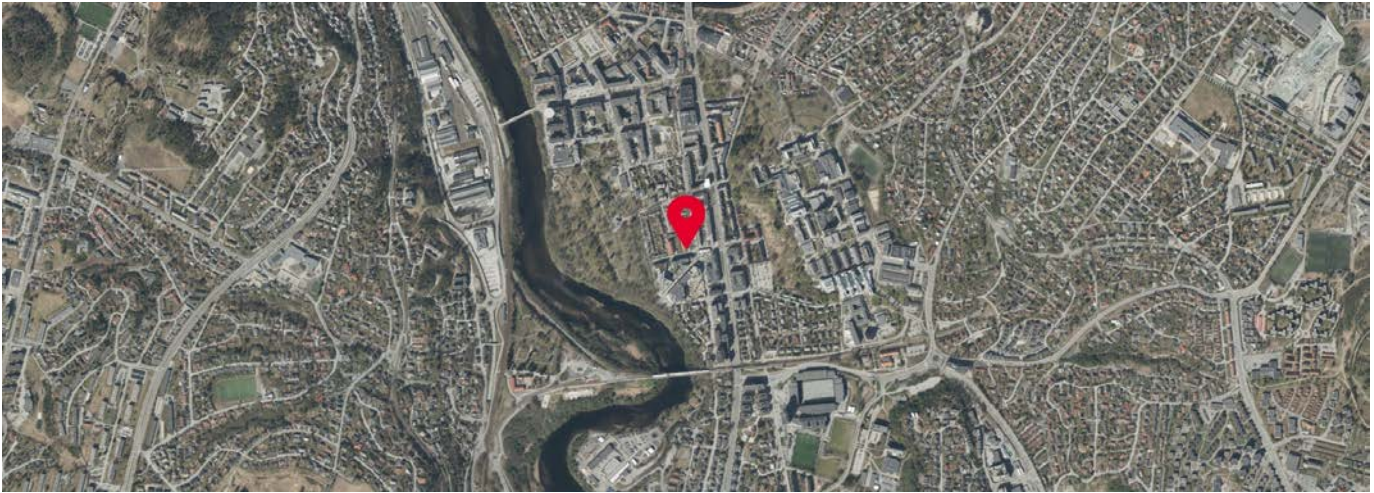


0% 67%

-  Elgeseter/Vangslund
-  Trondheim
-  Norge

Sivilstand

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



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250056	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ole Bjørn Falang	Emma Saastadhagen
Gateadresse	
Abels gate 20A	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7030
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710250056

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OBF, ES

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Forrige eier totalrenoverte bad i 2018. Utført av AS Rørlegger og Buvik Elektro AS. Rørfornyelse på fellesanlegg gjort i regi av borettslaget i 2018. Utført av TT-teknikk.
Arbeid utført av	AS Rørlegger, Buvik Elektro AS, TT-teknikk

Filer

12109_TemplImage.jpg 12110_TemplImage.jpg 12111_TemplImage.jpg 1Sjekkliste_Standard.pdf

PRODUKTINFO VNR 4200172.PDF PRODUKTINFO VNR 4200518.PDF PRODUKTINFO VNR 4203032.PDF

2Sluttkontr._Samsvarserkl._forenklet_(legging_av_varmekabel,_montering_av_termostat,_bryter_til_speilskap,_tilkobling_speilskap).pdf

1Varme__Nexans.pdf 13702_TemplImage.jpg 13701_TemplImage.jpg 13700_TemplImage.jpg

13699_TemplImage.jpg 13698_TemplImage.jpg FDV Instruks.pdf FDV produkter, Wangsmo_Laufen proN toalett.pdf

FDV produkter, Wangsmo_Servanbatteri.pdf FDV produkter, Wangsmo_Laufen proN sete.pdf

FDV produkter, Wangsmo_fdv_linc_sync_no_153857_.pdf FDV produkter, Wangsmo_Jomo_SLK_og_Topp6.pdf

FDV produkter, Wangsmo_FDV+SOGN+SPEILSKAP+.pdf FDV produkter, Wangsmo_FDV+MARI+SERVANTSKAP.pdf

FDV produkter, Wangsmo_FDV-Plastsluk-4016-3 (1).pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Nytt sluk og membran i 2018.
-------------	------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørleggerarbeid ifbm. renovering av kjøkken i 2022. Ny varmtvannsbereider i kjøkkenskap. Lagt opp til vedlikehold og utskifting via skap i gang. Løs foring for inspeksjon på kjøkken. Nytt opplegg med rør-i-rør mellom bad og kjøkken. Tidligere vanntilførsel i sjakt på kjøkken plombert, all tilførsel kommer nå via bad. Dermed kun en stoppekran i leiligheten. Nye avløpsrør fra kjøkkenvask og oppvaskmaskin til felles avløpsstamme i sjakt. Waterguard med sensor i sokkel på kjøkken.
Arbeid utført av	K. Lund AS

Filer

Faktura_nr_217563_300822 (1).pdf

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Rehabilitering av pipe i 2019. Tidvis dårlig trekk i kald pipe. Mulighet for røyksugere utredes pdd. av styret i borettslaget til fyringssesong 2026.
-------------	---

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Eget anlegg: 2018 Rehabilitering av bad. Nytt EL-anlegg bad, samt nye varmekabler. 2021 Rehabilitering av sikringsskap. 2021 Skjøting av tilførsel til varmekabel. 2022 Komplette nytt EL-anlegg kjøkken. Inkludert fremlegg av nye kurser og nytt stikk i gangskap og stue. 2024 EL-kontroll utført av Tensio og retting av avvik etter EL-kontroll. Felles anlegg: 2020 Anlegg for El-billading etablert. 2021 Oppgradering felles elektrisk anlegg. 2022 Sensorstyrt LED-belysning fellesarealer. 2023 Varmekabler takrenner for å unngå dannelse av istapper.
Arbeid utført av	Aalmo Elektro AS, Elkul Elektro AS, Buvik Elektro AS.

Filer

- [87146 - Retting av Tensio rapportSaksnr .pdf](#)
- [87355 - Feilsøking og retting av kabel fori.pdf](#)
- [48025 - Skifte innmat i sikringsskap.pdf](#)
- [2Sluttkontr._Samsvarserkl._forenklet_\(legging_av_varmekabel,_montering_av_termostat,_bryter_til_speilskap,_tilkobling_speilskap\).pdf](#)
- [1Varme__Nexans.pdf](#)
- [13702_TemplImage.jpg](#)
- [13701_TemplImage.jpg](#)
- [13700_TemplImage.jpg](#)
- [13699_TemplImage.jpg](#)
- [13698_TemplImage.jpg](#)
- [Risikovurdering.pdf](#)
- [sluttkontroll.pdf](#)
- [samsvarserklæring.pdf](#)
- [Sjekklisterapport\(1\).pdf](#)
- [32101137348828.pdf](#)
- [att.c_ODrDlFP0GCbm_bk9b1IC3C2swDloAKMqueByW6yjk.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	EL-kontroll i leilighet utført av Tensio 2024.
-------------	--

Filer

- [32101137348828.pdf](#)
- [87146 - Retting av Tensio rapportSaksnr .pdf](#)
- [87355 - Feilsøking og retting av kabel fori.pdf](#)
- [Tilsynsrapport Elkontroll.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	Borettslaget har 27 parkeringsplasser, hvorav 8 har lader. Plassene fordeles av styret etter ansiennitet.
-------------	---

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

Nei Ja

Beskrivelse	Flislegging i gang er utført av ufaglært.
-------------	---

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tak rehabilitert i 2008 i regi av borettslaget.
Arbeid utført av	Kvarsnes AS

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

Nei Ja

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

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

Nei Ja

Beskrivelse

Prosjektet Teknostallen er nærmeste nabo. Ferdig sommer 2025.

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Bjørn Falang	7b78557756c2c9cf4f8b4c8 b95b84da0b13a742b	17.02.2025 19:15:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emma Saastadhagen	4c6cd6a3550d716ae734cf0 21b6693b349aff903	17.02.2025 19:21:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710250056

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

Abels gate 20A 7030 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1959

BRA: 75 m²

BRA-i: 52 m²

Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

9

TG-2

3

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27641>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 er satt siden isolerglass på stuevindu og balkongdør har passert forventet levetid. Ikke behov for tiltak idag men med alder så øker risiko for skader og punkteringer.

Vannledninger

Oppsummering

TG 2 er satt siden felles deler av vannrør har nådd høy alder med større risiko for skader som kommer i tiden som kommer.

Det er etablert rør -i rørsystem uten rørskap. Vannsikkerhet vurderes å være ivaretatt da lekkasjevann vil ledes til kjøkken hvor det er etablert sensor med vannstoppeventil. Stoppekran er plassert på bad.

Våtrom: Bad

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.2.2025

Rapportdato
3.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Emma Saastadhagen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Ole Bjørn Falang**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Fredrik Johnsen**

Telefon: **91132028**

Firma: **Takst-forum Trøndelag AS**

Epost: **fj@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Abels gate 20A, 7030 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **404**

Bruksnr: **394**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1959**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet på ett plan i andre etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er forblendet med teglstein. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	63	52	0	11	0
Fellesloft (bod)	5	0	5	0	0
Felleskjeller (bod)	7	0	7	0	0
Totalt m²	75	52	12	11	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Fellesloft (bod)	15	5	10
Totalt m²	15	5	10

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	63	52	11	Entre, bad, stue, kjøkken og soverom.	Innglasset balkong.
Totalt m²	63	52	11		

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet. Pipeløp er ikke medregnet i arealet da disse er tilknyttet tilstøtende boenheter. Kopi av tegninger er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkonger er bygget om i perioden etter 1994	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkong fremstår med normal aldersslitasje.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i tre. Balkongdør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dør på stue er fra 1985. Vinduer på kjøkken og soverom er fra 2006.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG 2 er satt siden isolerglass på stuevindu og balkongdør har passert forventet levetid. Ikke behov for tiltak idag men med alder så øker risiko for skader og punkteringer.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Pipeløpet er oppgradert i 2019 opplyser selger. Ildsted fra 2023.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Ingen avvik er registrert.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Kjøkkeninnredning fra 2022 fremstår i bruksmessig god stand.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-0**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.6 Lovlighet

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

Vurderte tegninger er datert 29. januar 1958

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Midlertidig innflyttingstillatelse er datert 9 desember 1959.

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Det er gjort arbeider på anlegget i sammenheng med oppgradering av våtrom og kjøkken. Det opplyses av selger at det er utført rørfornyng i 2018 i regi av sameiet.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av avløpsrør**TG-1**

Ingen vesentlige avvik er registrert.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Jern
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider på anlegget i sammenheng med oppgradering av våtrom og kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
TG 2 er satt siden felles deler av vannrør har nådd høy alder med større risiko for skader som kommer i tiden som kommer.	
Det er etablert rør -i rørsystem uten rørskap. Vannsikkerhet vurderes å være ivaretatt da lekkasjevann vil ledes til kjøkken hvor det er etablert sensor med vannstoppeventil. Stoppekran er plassert på bad.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det er utført el-kontroll med utbedrete avvik datert 13.03.2024. Derfor settes TG 1.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
2022	
Størrelse	
110 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0
Bereder er lekkasjesikret med avrenning fra sikkerhetsventil samt fuktsensor i gulv.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
TG 1 settes da det ikke er registrert tegn til utilstrekkelig luftutskifting på befaringsdagen.	

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis og malte overflater på vegger. Flis på gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er rehabilitert av AS rørlegger i 2018.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Det registreres tilfredstillende fall ved test av dusj.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det er fremvist dokumentasjon fra utførende firma tilknyttet rehabilitering hvor det opplyses at det er smurt membran på alle overflater. Hull i vegg ved vaskemaskin etter tidligere rørføring anbefales fuget.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, dusjnise, innebygd wc og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Det registreres hull i vegg under WC som fungerer som synliggjøring for lekkasjevann. Utover dette fremstår innredning i bruksmessig stand.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det ble ikke registrert tegn til skader ved inspeksjon av innvendige overflater.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er fremlagt FDV dokumentasjon fra AS Rørlegger med enkel beskrivelse av utførelse.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

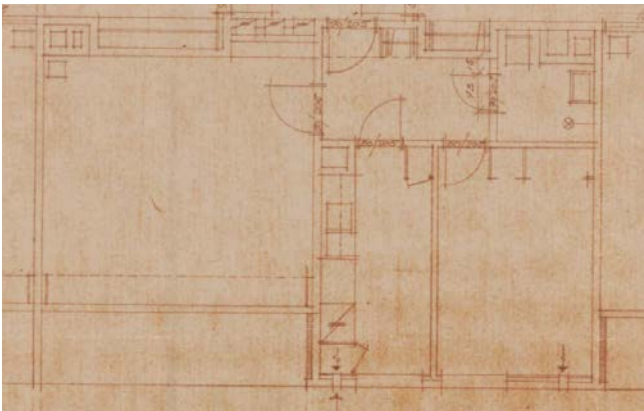
Tilgjengelighet

Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

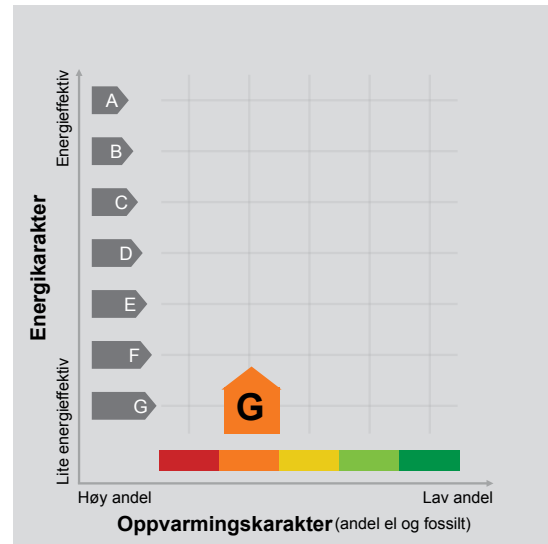
Hovedbygg

2. etasje



ENERGIATTEST

Adresse	Abels gate 20A
Postnummer	7030
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	404
Bruksnummer	394
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182241504
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-86789
Dato	03.03.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtekter

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR DALSENGET BORETTSLAG

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET!

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

ANSVAR - OMFANG

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

FELLESANLEGG - PARKERING

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

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

KILDESORTERING - AVFALL

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

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

RO OG ORDEN

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

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

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

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

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

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

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

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

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

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

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

VASKERIER OG TØRKEPLASSER

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

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

BADEROM, WC., KRANER OG LEDNINGER

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

VEGGDYRSKONTROLL

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

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge husordensreglene.

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

BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

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

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

Trondheim, 23. mai 2018

Dalsenget Borettslag

**TIL ANDELSEIERNE I
DALSENGET BORETTSLAG**

Trondheim, 12. mai 2014

GJELDER HUSDYRHOLD I BORETTSLAGET

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

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

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

Det er ikke tillatt å ha utekatt i borettslaget.

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

**DALSENGET BORETTSLAG
Styret**

**TIL ANDELSEIERNE I
DALSENGET BORETTSLAG**

Trondheim, 12. mai 2014

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

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

**DALSENGET BORETTSLAG
Styret**

TIL ANDELSEIERNE I DALSENGET BORETTSLAG

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

BRUK AV VASKERIET

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

DALSENGET BORETTSLAG

Styret

Dalsenget Borettslag - Resultatregnskap 2023

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

Dalsenget Borettslag - Balanse 2023

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

Dalsenget Borettslag - Balanse 2023

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

Sted: _____, dato: _____

Eirik j m
Leder

Magnus Dahl
Styremedlem

Terje Haukaas
Styremedlem

Alfhild Arnesen
Styremedlem

Randi Seim
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

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

Tilskudd gjelder dugnadspakken Trøndelagkraft.

Kompensasjon/erstatning gjelder innbetalt egenandel.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	13 166	12 451
Feriepenger	409	107
Andre l�nnskostnader	2 900	750
Sum personalkostnader	16 475	13 308

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	90 070	87 447

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder kontrakt utomhus.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

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

J r ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB fj rt på egne kontoer.

Note 6 - LøPENDE VEDLIKEHOLD

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

P³ grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall vN re spesifisert.

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

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

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

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

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

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

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

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

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

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

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da lpende vedlikehold antas ³ opprettholde den tekniske og økonomiske verdi p³ bygningsmassen.

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

S amtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i ³ r 1958.

Note 11 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest³ ende fordringer er gjennom³ tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ð REMERKEDE AVSETNINGER

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

Note 13 - EGENKAPITAL

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

Andelskapitalen er kr 4 800,- fordelt p³ 48 andeler ⁻ kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

Note 14 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

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

Styret vedtok i 2020 ³ rlig avsette kr. 144.000, merket til vedlikehold. Midlene blir avsatt p³ egen vedlikeholdsavsetningskonto.

Note 15 - PANTSTILLELSER

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

P³ lydende pantstillelser var 13 974 000,- per 31.12.

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

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLJ N

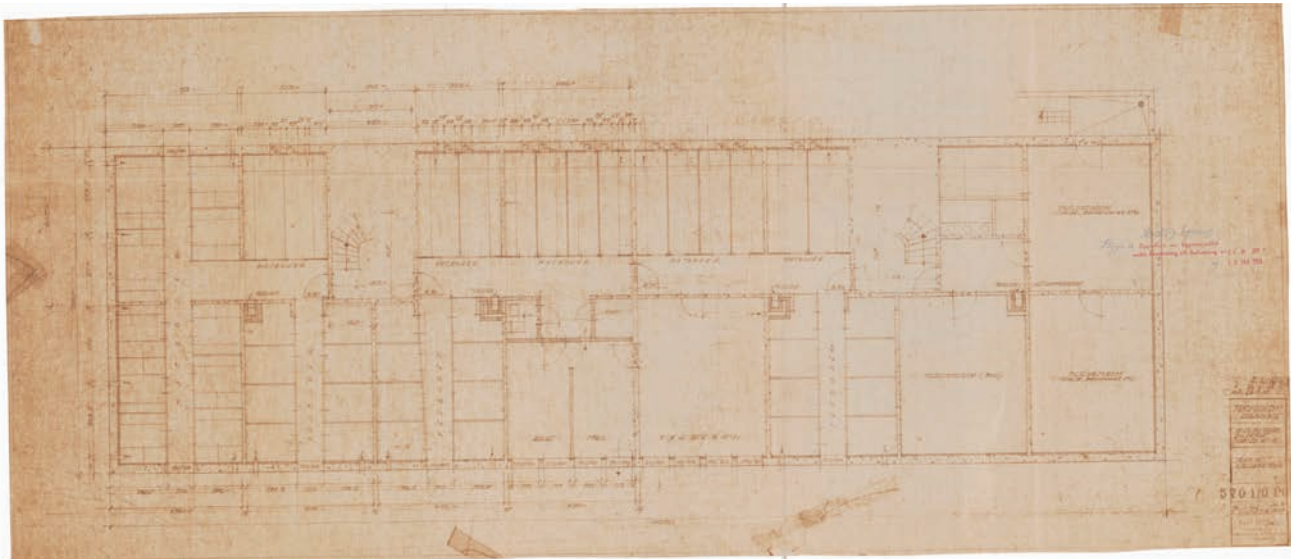
Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
L ³ nenummer:	12136332021	12114461766	14603823730
L ³ netype:	Serie	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2018	2008	2003
Rentesats:	5.44 %	5.44 %	3.873 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	20.04.2048	30.06.2033	28.12.2023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

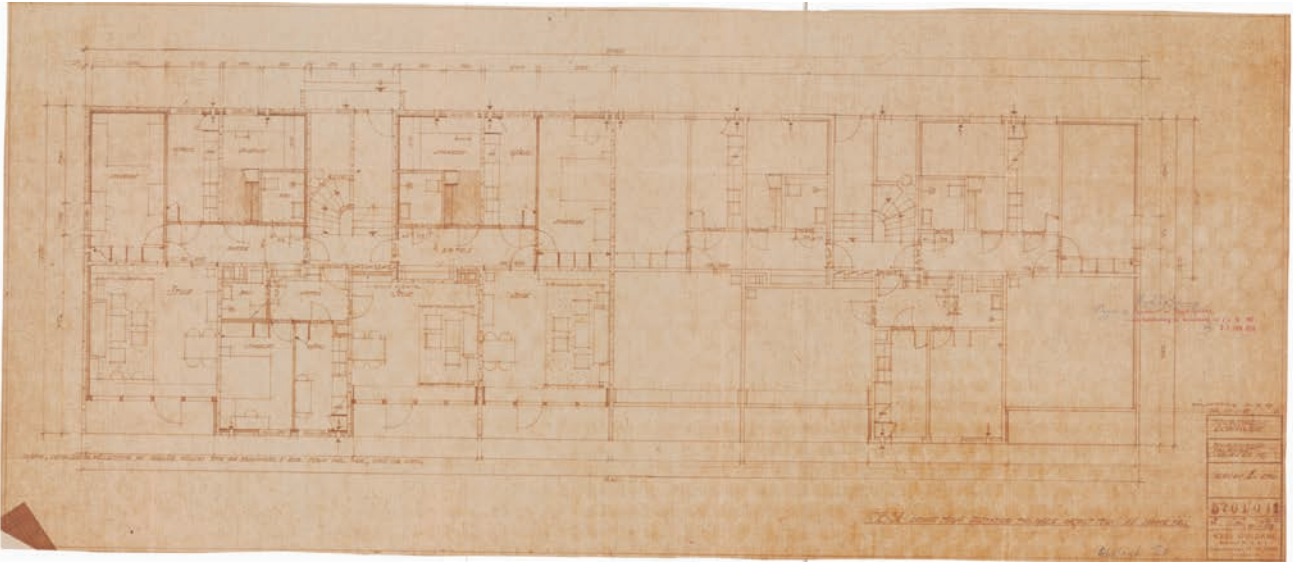
PANTE- OG GJELDSBREVSLJ N

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

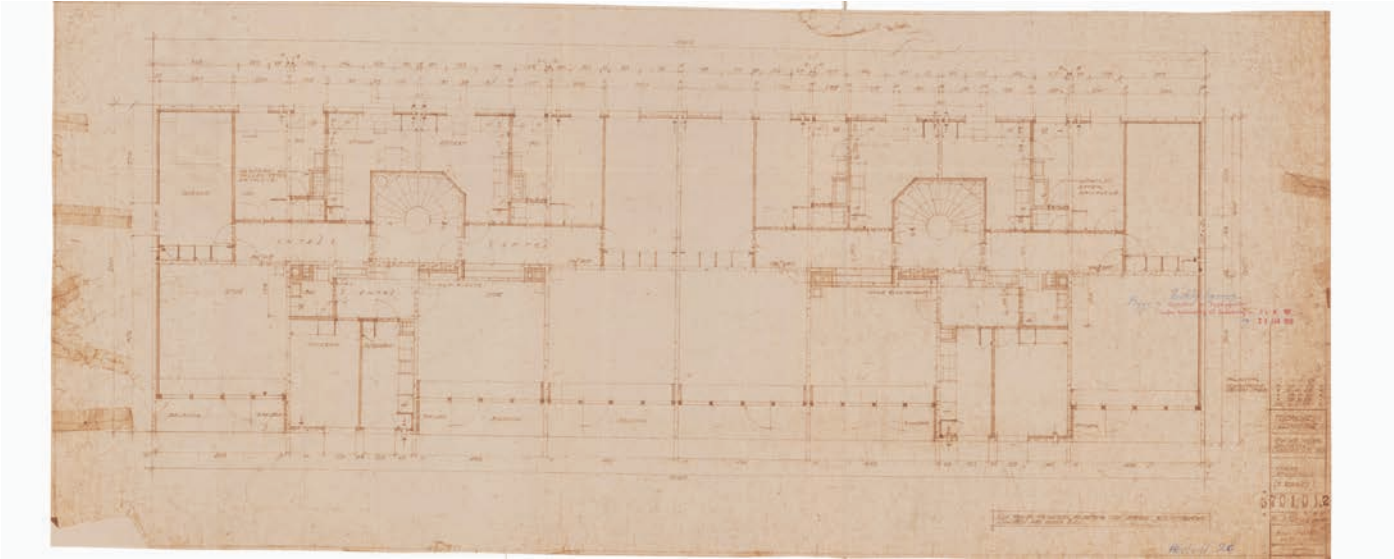
Note 17 - INNSKUDD

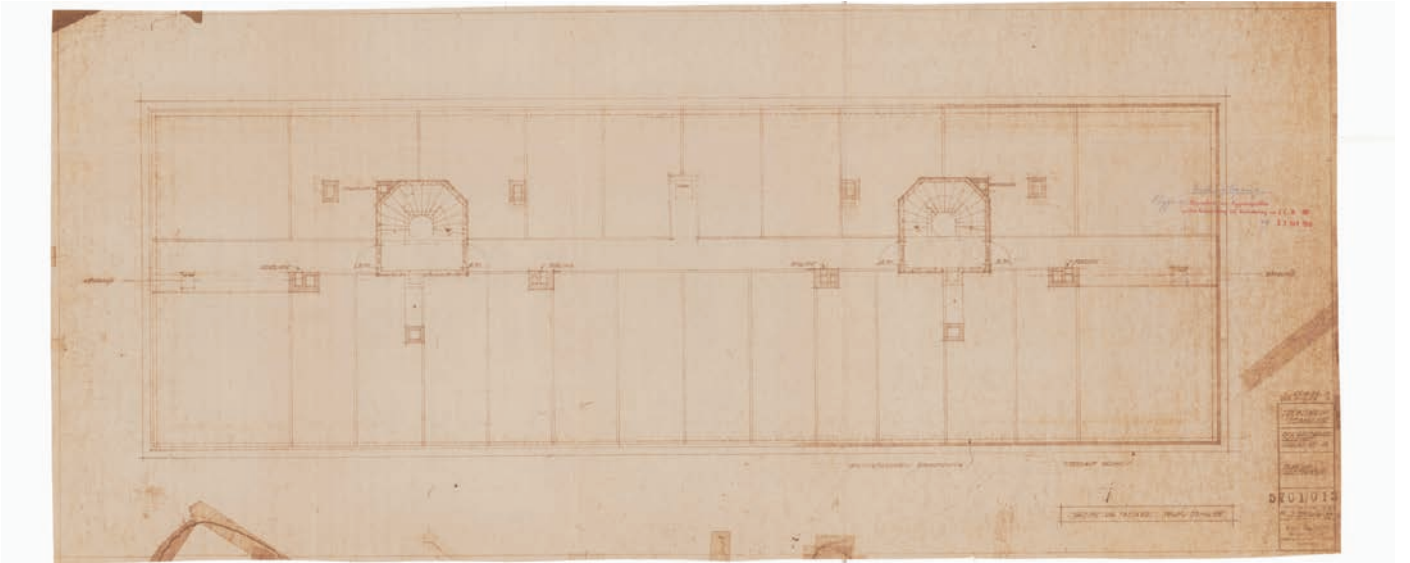
	2023	2022
Borettsinnskudd	404 000	404 000
Sum innskudd	404 000	404 000

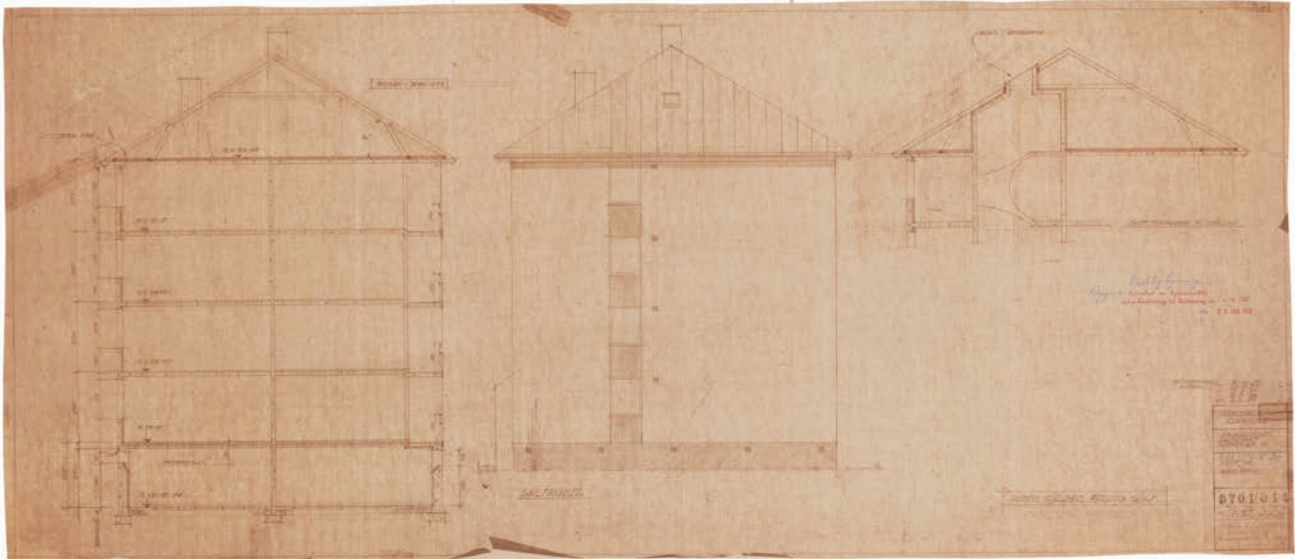


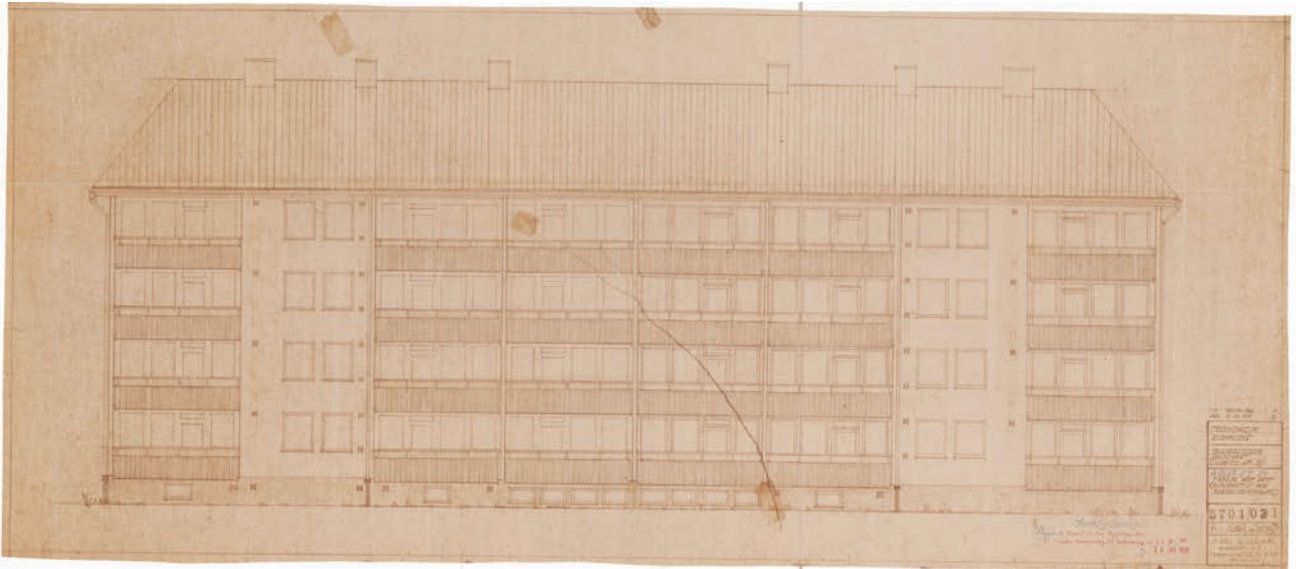


NO. 1	1870
NO. 2	1871
NO. 3	1872
NO. 4	1873
NO. 5	1874
NO. 6	1875
NO. 7	1876
NO. 8	1877
NO. 9	1878
NO. 10	1879
NO. 11	1880
NO. 12	1881
NO. 13	1882
NO. 14	1883
NO. 15	1884
NO. 16	1885
NO. 17	1886
NO. 18	1887
NO. 19	1888
NO. 20	1889
NO. 21	1890
NO. 22	1891
NO. 23	1892
NO. 24	1893
NO. 25	1894
NO. 26	1895
NO. 27	1896
NO. 28	1897
NO. 29	1898
NO. 30	1899
NO. 31	1900

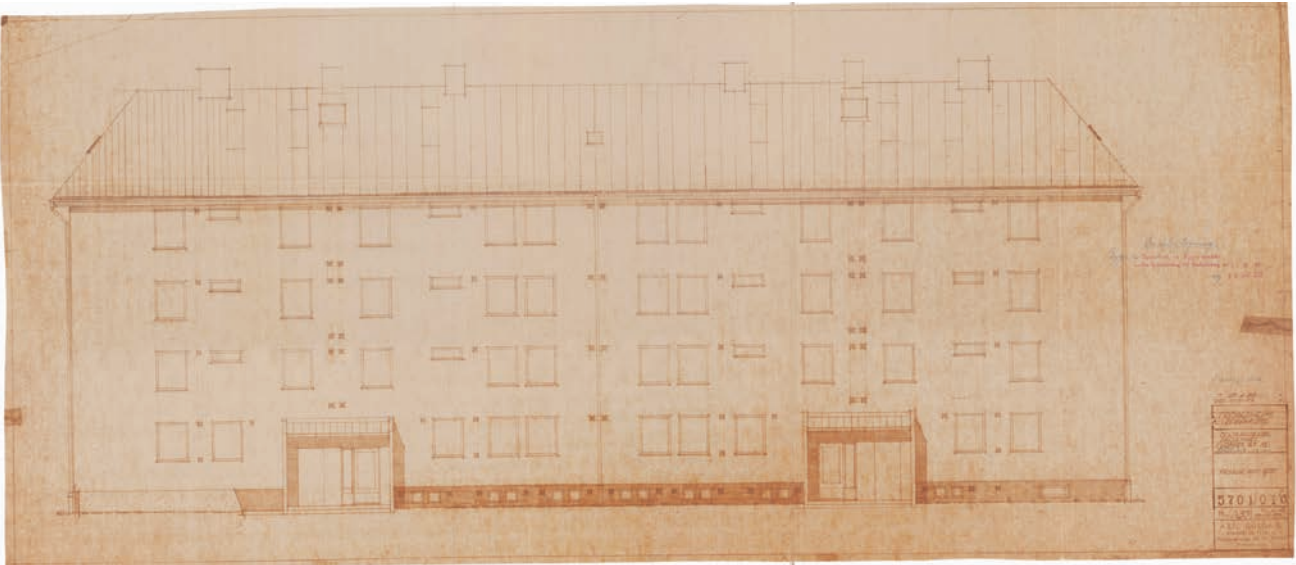








Architectural drawing of a building facade, showing a long, multi-story structure with a gabled roof and numerous windows. The drawing is on aged paper and includes a small stamp in the bottom right corner with the number 6701021.



T O B B,
h_e_r.

Ad: Abels gate 20 - 2 boligblokker.

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

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

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 16. mars 1960.

For bygningssjefen:

I. Maalö

A. Ören



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

Dalsenget Borettslag
Abels gate 20
7030 TRONDHEIM

KOPI

DELEGASJONSSAK

NR: DB 0473/94
Behandlet: 07.06.46

Deres ref.

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

Dato
13.06.1994

Saken gjelder:

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR FASADE-ENDRING PÅ BOLIG

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

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

Søknaden er mottatt 11.04.94

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

De planlagte arbeidene omfatter;

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

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

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

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

Postadresse:
Postboks 2913, Tempe
7002 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

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

120552/94

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

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

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

B2 Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende:

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

ANDRE VILKÅR:

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

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

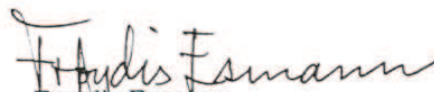
Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 93.

Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker.

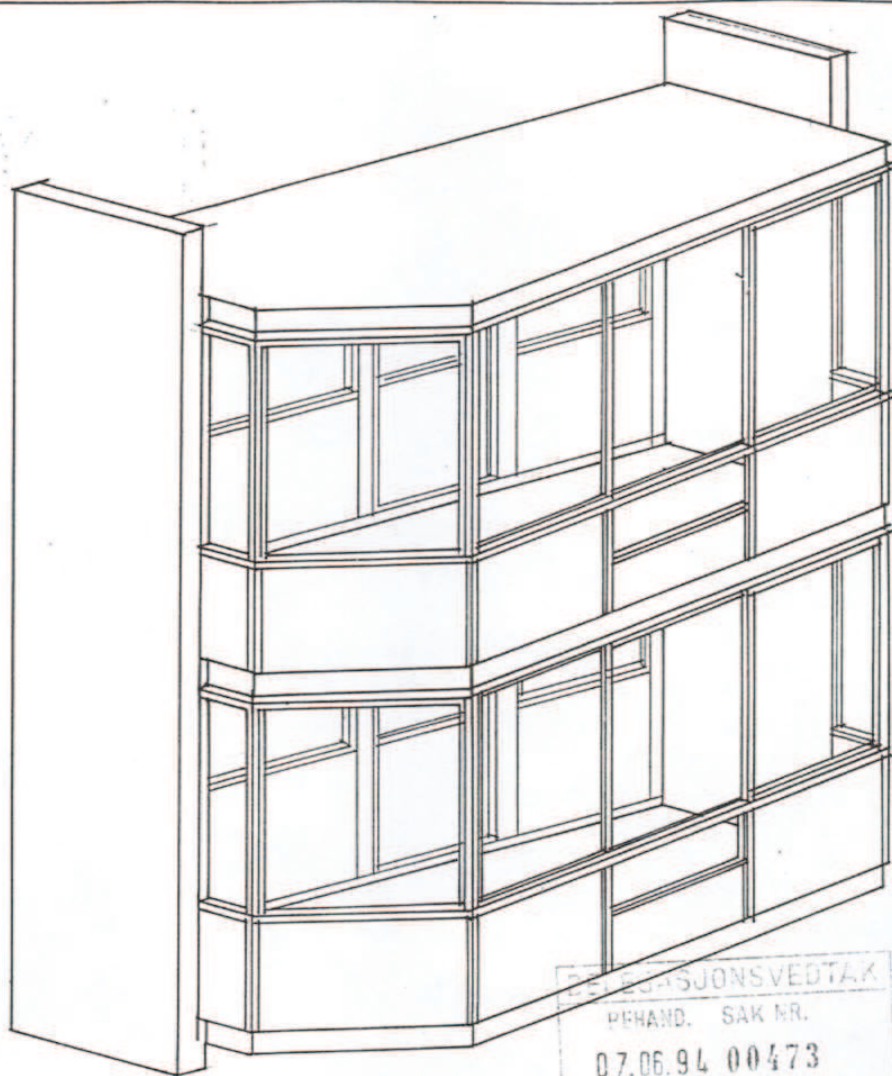
Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Med hilsen

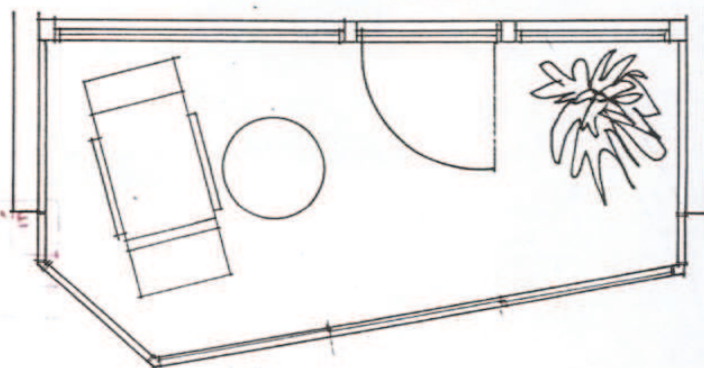
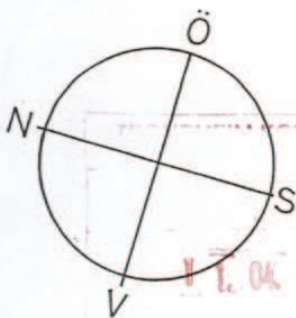

Kåre Rypdal
bygningssjef


Frøydís Esmann
saksbehandler

Det er utført et utskrift av møteboka
K. Melby



BELEGGSJONSVEDTAK
 BEHAND. SAK NR.
 07.06.94 00473
 BYGGESAKSKONTORET



1300
 400
 700

TOBB

DALSENGET BORETTSLAG ABELSGT. 20

FÖRSLAG BALKONG

SIVILARKITEKT MNAL
 HARALD DRAGLAND



ØVRE BAKKLANDET 7

PROSJ. NR
 294

DATO
 14.03.94

MÅL
 1:50

TEGN. NR

03

TELEFON 73 51 58 22
 7013 TRONDHEIM









Trondheim

Reguleringsplaner

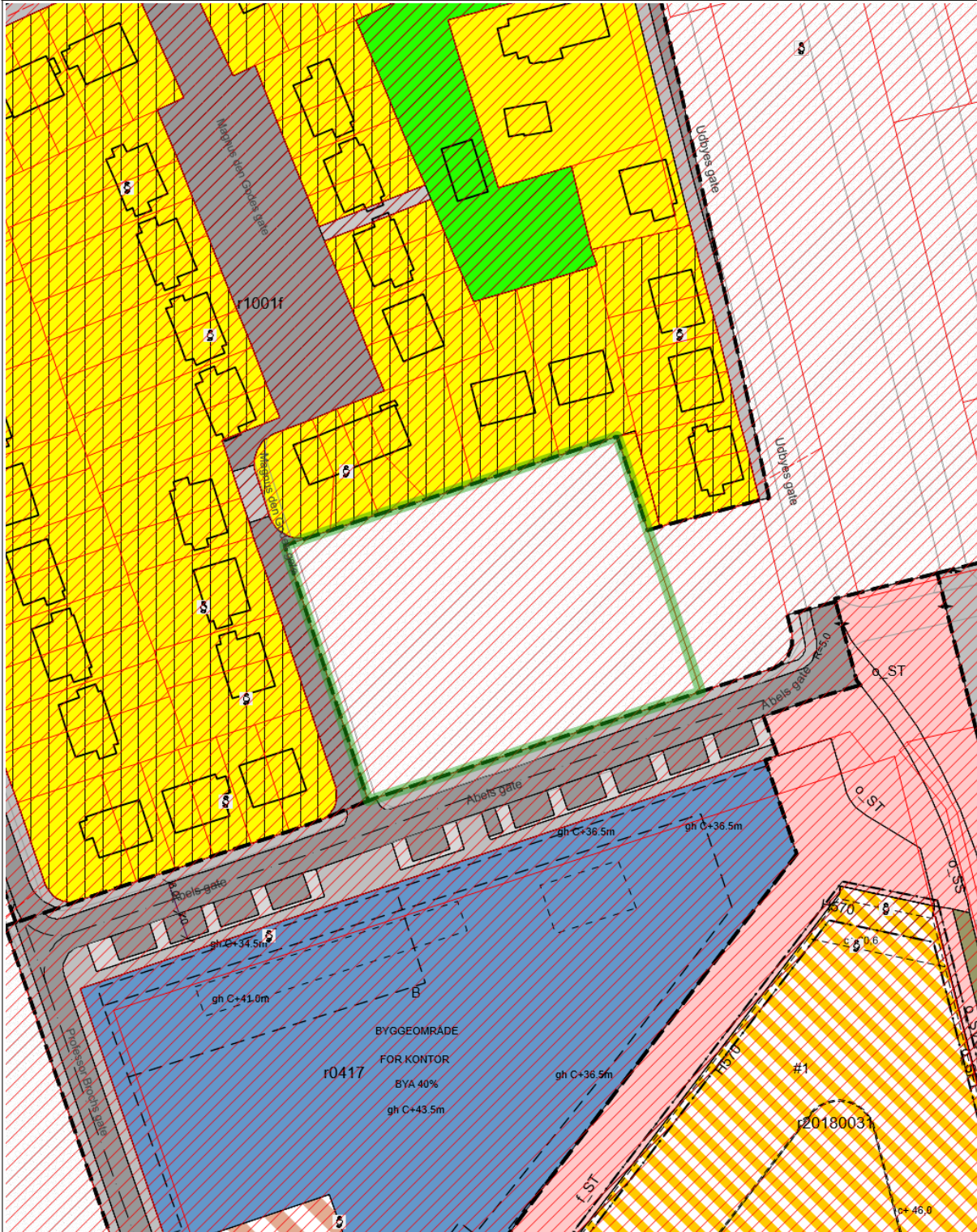
Eiendom:	Gnr: 404	Bnr: 394	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	----------	--------	--------

Adresse:	Abels gate 20A 7030 TRONDHEIM, m.fl.
----------	---

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



Målestokk
1:1000





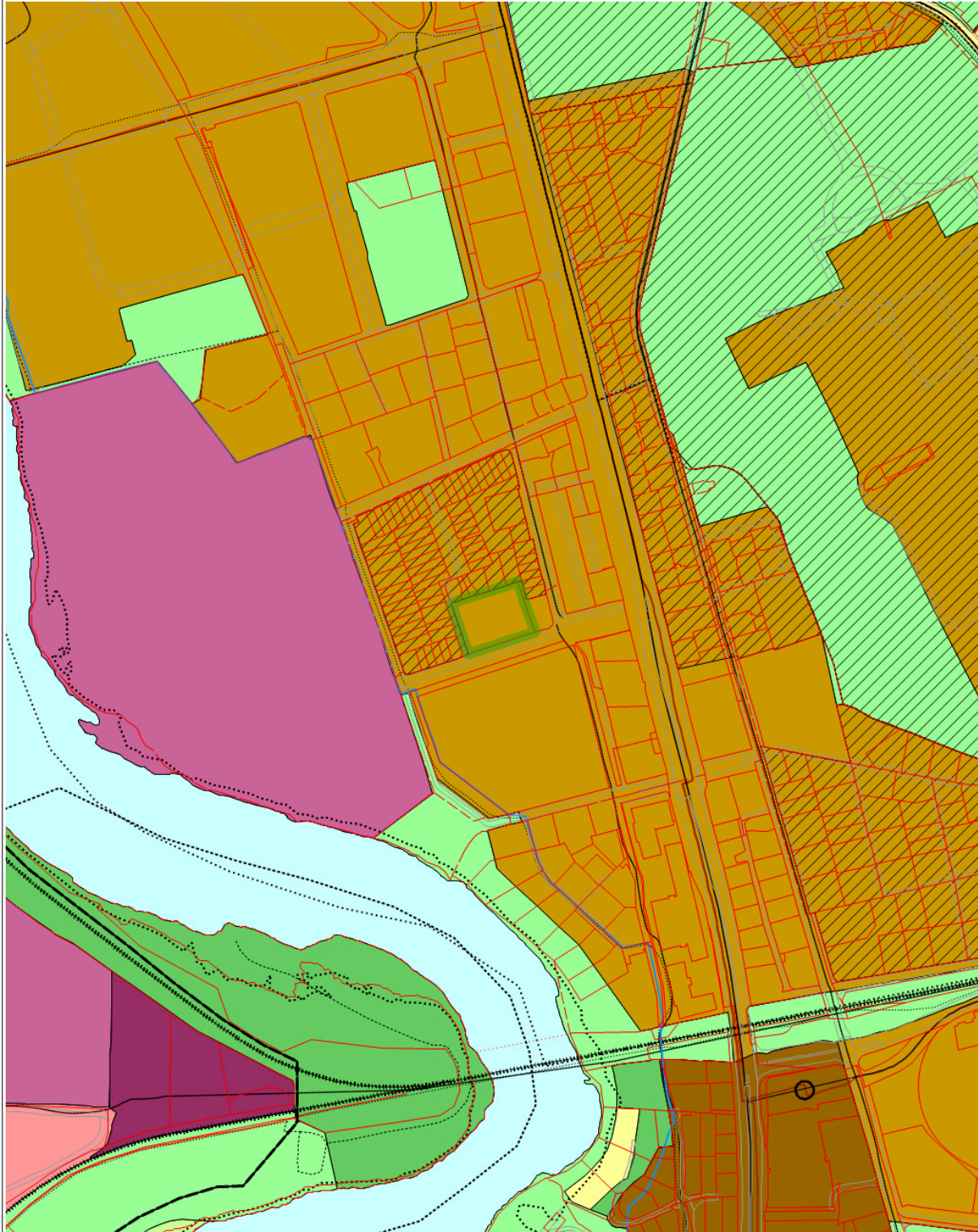
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 404	Bnr: 394	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Abels gate 20A 7030 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:5000





Trondheim

PlanOversikt

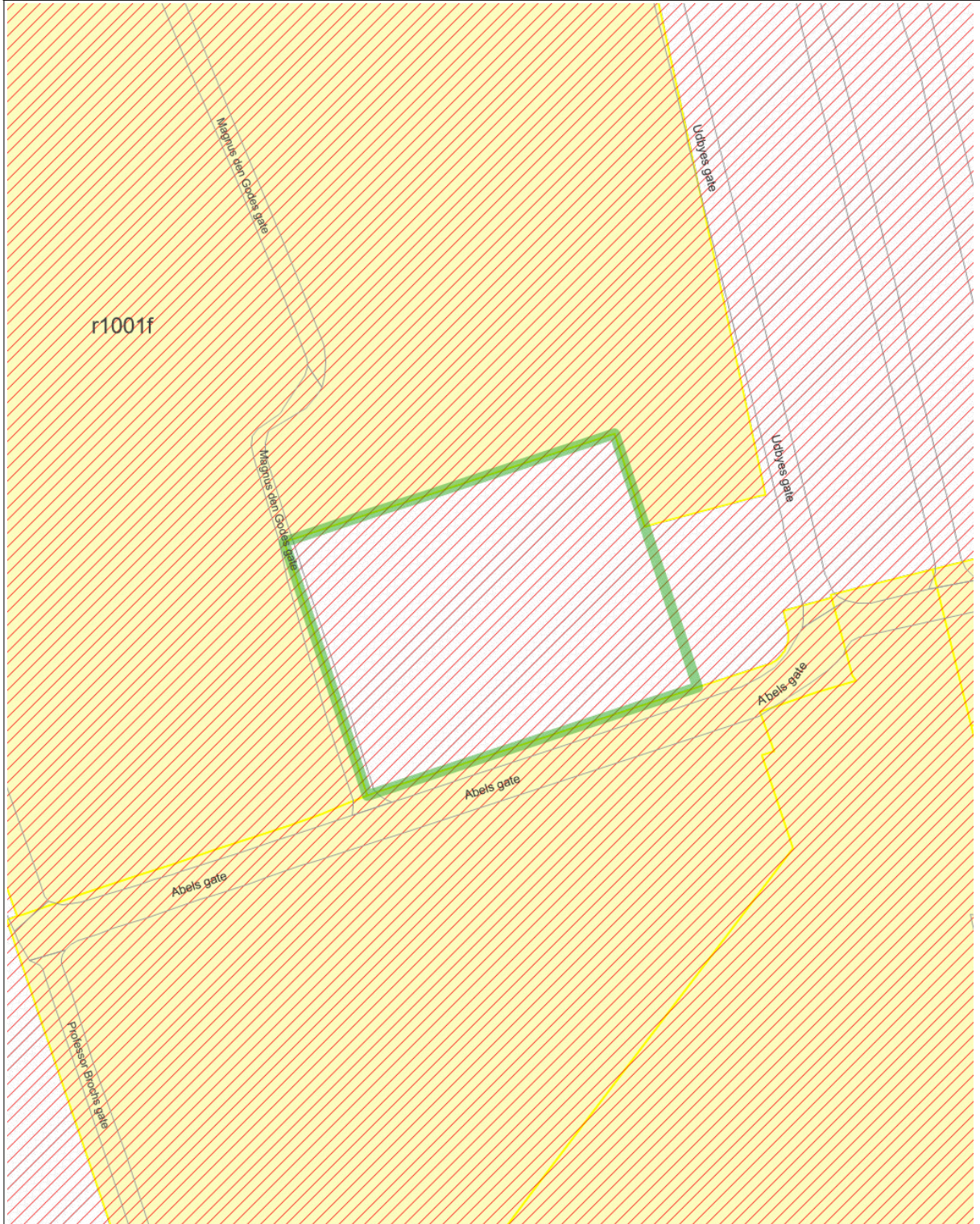
Eiendom: Gnr: 404 Bnr: 394 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Abels gate 20A
7030 TRONDHEIM, m.fl.

Annen info:



Målestokk
1:1000



PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

Vedtak:

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

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

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

Behandling:

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

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

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

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

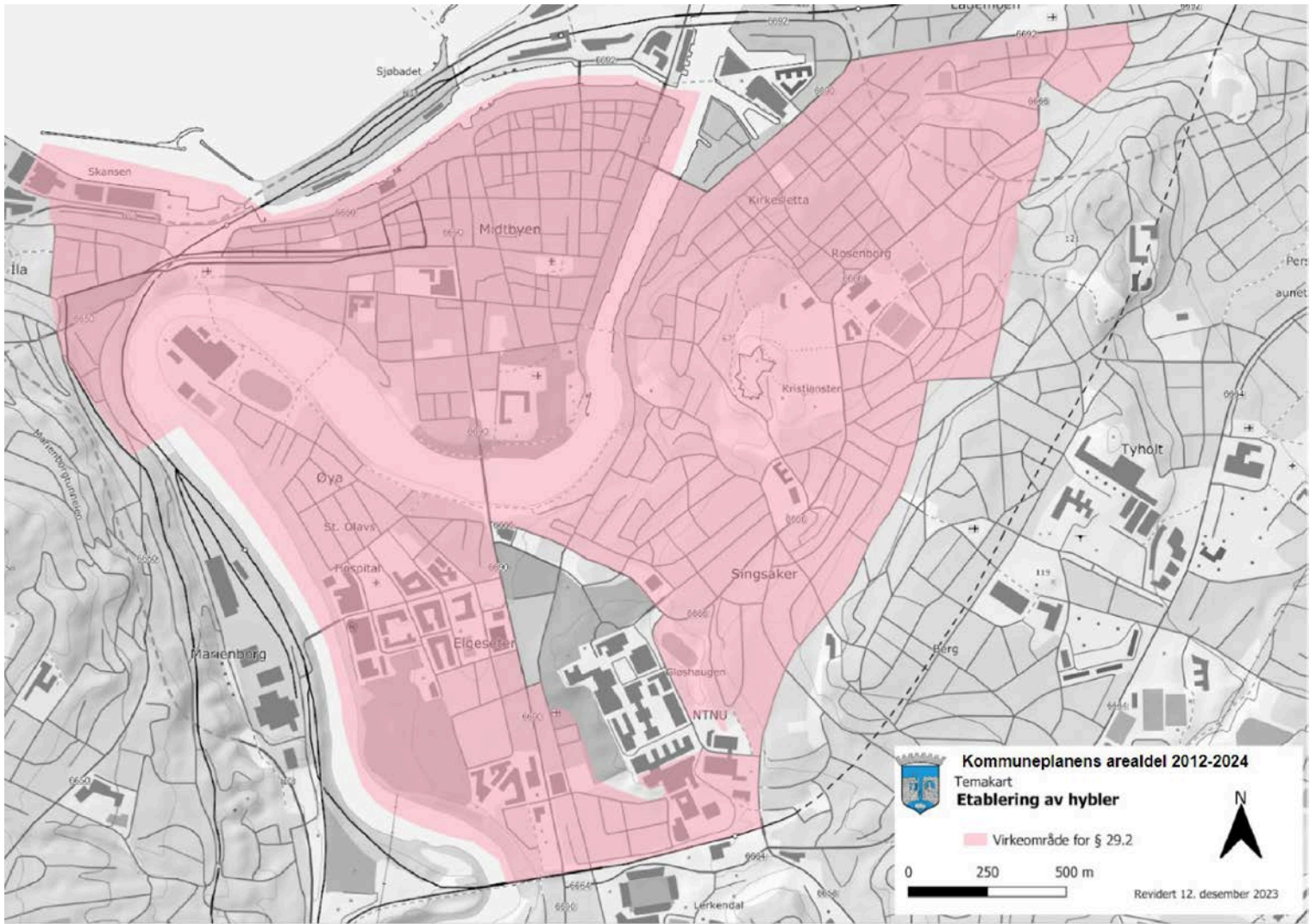
Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternatinve forslag "Opphev bestemmelsen": Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Votering:

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

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

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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


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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Abels gate 20A
7030 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vebjørn Nybrott

Telefon: 957 06 337
E-post: vebjorn.nybrott@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre