



aktiv.

Nordre Hallsetveg 84C, 7023 TRONDHEIM

**Pen 3-roms i toppetasje med
solfyllt balkong | Ingen
dokumentavgift | P-mulighet | 10
min til sentrum**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.
Tf. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 970 000,-
Fellesgjeld: Kr 231 018,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 3 210 581,-
Felleskostn.: Kr 5 351,-
Selger: Monica Bjørkhaug
Aspeggen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 65/84 kvm
Tomtstr.: 3215.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 100, bnr. 66
Andelsnr.: 11
Oppdragsnr.: 1710250108

Velkommen til Nordre Hallsetveg 84C!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Nordre Hallsetveg 84 C på Hallset.

Flytt rett inn i en velholdt og delikat 3-roms andelsleilighet, med god og gjennomgående planløsning i byggets øverste etasje. Her bor man trygt og rolig, like ved skoler, butikker og treningssenter. Utenfor stuen har leiligheten en sørvendt balkong med overbygg, vendt ut mot et koselig fellesområde.

Verdt å merke seg:

- Kort vei til Bymarka
- Solrik sørvendt balkong med utsikt mot grøntarealer
- Parkeringsmulighet med elbillader
- Kabel-TV, internett, kommunale avgifter m.m. inkl. i felleskostnader
- Ingen dokumentavgift
- Oppvarming via bl.a. peisovn
- Badet oppusset i 2017
- Separat vaskerom
- Lagring i tre boder, samlet areal på ca. 19 kvm
- Smarthus-løsning fra Futurehome



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	31
Egenerklæringsskjema	34
Planskisse	39
Tilstandsrapport	40
Energiattest	56
Hursordensregler	57
Vedtekter	60
Regnskap og budsjett	66
Byggetegninger	76
Midlertidig brukstillatelse	102
Ferdigattest	104
Reguleringsplan	106
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 19 m²

BRA totalt: 84 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 19 m² - Kjellerboder.

3. etasje

BRA-i: 65 m² - Entré, vaskerom, bad, 2 soverom, stue, kjøkken.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

15 m² - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boder i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 8 og 4 m². Bod på loft har et målbart areal på ca. 7 m²(gulvareal 14 m²). Boder er medtatt som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3215.1 m²

Beliggenhet

Hallset byr på en balansert kombinasjon av byliv og naturnære omgivelser, med et rikt tilbud av fritidsaktiviteter, gode kollektivforbindelser og alle nødvendige servicefunksjoner innen rekkevidde. Enten du er en friluftsentusiast, pendler eller ønsker en praktisk og familievennlig hverdag, legger området til rette for en komfortabel og variert livsstil.

Dersom du setter pris på en familievennlig atmosfære, nærhet til hverdagslige servicefunksjoner og enkel tilgang til metrobussen med hyppige avganger til

Trondheim sentrum, vil Hallset være et ideelt sted å bo. Her bor mennesker i alle aldre, og området byr på et godt og variert bomiljø.

Dagligvarehandel er lett tilgjengelig med REMA 1000 på Hallset Hage, hvor du også finner postkontor, apotek og legesenter. I nærområdet, på Munkvoll, finnes et bredt utvalg av spisesteder.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Hallset byr på en balansert kombinasjon av byliv og naturnære omgivelser, med et rikt tilbud av fritidsaktiviteter, gode kollektivforbindelser og alle nødvendige servicefunksjoner innen rekkevidde. Enten du er en friluftsentusiast, pendler eller ønsker en praktisk og familievennlig hverdag, legger området til rette for en komfortabel og variert livsstil.

Dersom du setter pris på en familievennlig atmosfære, nærhet til hverdagslige servicefunksjoner og enkel tilgang til metrobussen med hyppige avganger til Trondheim sentrum, vil Hallset være et ideelt sted å bo. Her bor mennesker i alle aldre, og området byr på et godt og variert bomiljø.

Dagligvarehandel er lett tilgjengelig med REMA 1000 på Hallset Hage, hvor du også finner postkontor, apotek og legesenter. I nærområdet, på Munkvoll, finnes et bredt utvalg av spisesteder.

Offentlig kommunikasjon

Området er svært godt dekket av kollektivtransport med både metrobuss og trikk. Metrobuss linje 3 går jevnlig fra Hallset Hage og tar deg raskt til sentrum, NTNU Gløshaugen og NTNU Dragvoll. Trikken stopper ved Munkvoll og kjører hyppig gjennom dagen.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Lavblokk oppført i 3. etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjonen er oppført i støpt betong, utvendig kledd med fasadeplater. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Vinduer med 3-lagsglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært. Sluk og rørleggerarbeid. Arbeid utført av Granbo VVS as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja. Lagt opp nytt rør inkl sluk. Det foreligger dokumentasjon i form av bilder.

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. Nytt røropplegg og sluk i 2017. Arbeid utført av Granbo VVS as.

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. Oppgradering av sikringsskap i 2010 av Best Elektro. Elektroinstallasjoner av Christer Sylten i 2013. Arbeid utført av Christer Sylten.

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-sjekk i 2020.

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

Svar: Ja. 4 ladere i borettslaget for beboernes benyttelse.

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

Svar: Ja. Ingenting som er prosjektert, men sannsynligvis vil det om noen år startes rehabilitering av fasade på blokkene. Ukjent når og ukjent om dette vil øke felleskostnader.

Tilleggskommentar: Alle kvitteringer fra rehabilitering av bad og el-anlegg, samt samsvarserklæringer finnes i egen perm som vil følge leiligheten.

Innhold

ENTRE

Velkommen inn i en pen og funksjonell leilighet med fin planløsning. Leiligheten ligger i tredje etasje, uten naboer over seg og med adkomst fra en felles trappeoppgang. Vel inne har entreen downlights, og veggene er malt i hvitt og en mørk grønnfarge. Entreen er innredet med et hvitt skap, og ved inngangsdøren har leiligheten en porttelefon med

åpner.

STUE

Innenfor entreen danner stuen og kjøkkenet et åpent allrom, der store vinduer i front gir mye dagslys og bidrar til en god romfølelse. Vindusflatene inkluderer en skyvedør ut til en overbygd balkong på ca. 15 kvm. Balkongen vender ut mot fellesområdet, og innredes enkelt i ulike soner for hygge dagen lang.

Stuegulvet har 1-stavs laminat, mens veggene er kledd med dekorstein og hvitmalte panelplater. Lune kvelder sikres av en peisovn, og dagslyset i stuen suppleres ypperlig av downlights rundt hele himlingen. Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og det passer utmerket å innrede med spisebord ved kjøkkeninnredningen.

KJØKKEN

Kjøkkenet er oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skaplass. Innredningen er fra 2011, med hvite, profilerte fronter, vitrineskap og dobbel oppvaskkum nedfelt i en mørk benkeplate av laminat.

Grå mosaikkfliser er etablert over benken, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med belysning. Downlights i taket tilfører ekstra lys til arbeidsflatene. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av platetopp, stekeovn, kjøleskap fra 2025 og oppvaskmaskin.

BAD/WC/VASKEROM

Vegg i vegg har leiligheten et bad og et eget vaskerom. Badet ble lekkert pusset opp i 2017, innredet med store fliser i lysegrått og en mørk jordtone. Integrert i taket er det downlights og høyttaler, og badet har varmekabler, vegghengt toalett og et dusjkabinett med regnfallsdusj. I tillegg har toalettet integrert avtrekksvifte med kullfilter og speilet er doggfritt, samt at det er montert elektrisk håndklevarmer på badet.

Innredningen er moderne, bestående av en mørk skuffeløsning med toppmontert servantskål, et veggskap i samme stil og to matchende høyskap for god oppbevaringsplass. Servanten er plassert under et speil med integrert belysning. Vaskerommet har flislagt gulv og opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM OG GARDEROBE

To soverom ligger vegg i vegg, tildelt arealer på henholdsvis ca. 6,5 og 14 kvm. Garderobeplassen er godt ivaretatt på hovedsoverommet, med to smale, hvite skap og et stort skap i høyglans utførelse. Både entreen og det andre soverommet er innredet med garderobeskap. Rikelig med ekstra lagringsplass finnes i tre eksterne boder, en på loftet og to i kjelleren. Bodene har et samlet areal på ca. 19 kvm.

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:

KJØKKEN

Avtrekket fungerte etter en enkel test. Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak: I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

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 tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

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

VASKEROM

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, da med tanke på manglende sluk. Forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater og at det er etablert waterguard på rommet. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak: Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås.

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.

Moderniseringer og påkostninger

- Popen ble rehabilitert i 2024.
- El-kontroll uten avvik i 2020.
- Badet ble pusset opp i 2017.

- Omgjort wc til vaskeorm i 2017.
- Kjøkkenet ble oppgradert i 2011.
- Vinduer og balkongdør fra 2009.
- Ca. 100 liters bereder fra 2009.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor.

Parkering

Borettslaget har garasjer, carporter og parkeringsplasser som tildeles av styret.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP615727

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 tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

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

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og gulvvarme på badet. For vedfyring er det en peisovn i stuen, og pipen ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2024.

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 2 970 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 897 890

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 591 560

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: kr 1 177
- Avdrag: kr 450
- Driftsdel: 2 819
- Elektroniske fellesavtaler: kr 651
- Vasking fellesareal: kr 254

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 351

Andel Fellesgjeld

Kr 231 018

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

27.03.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 450

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 177

Andel fellesformue

Kr 34 422

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Halsetvegen Borettslag

Organisasjonsnummer

955045866

Andelsnummer

11

Om borettslaget

Halsetvegen borettslag med forretningskontor i Trondheim, er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer, carporter) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Sikringsordning fellesgjeld

Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. 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. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt.

Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseiere i borettslaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten er

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

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.20XX var som følger:

- Årsresultat: Kr 422 124
- Egenkapital: Kr -2 084 238
- Disponible midler: Kr 1 046 119
- Årets endring i disponible midler: Kr 201 993

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle. Enhver borettsshaver som har fått tillatelse til å holde husdyr skal sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater seg ekskrementer på borettslagets område, Jf. Borettslagslova § 5.11: «Sjølvsagt om det er vedteke forbod mot dyrehald, kan brukaren av bustaden halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen.» Når det gjelder kattehold tillates kun innekatter. Dyre-eier skal kontakte

ny-innflyttede i sin oppgang og fortelle om sitt dyre-hold. Dette for å forsikre seg om at dyre-holdet ikke er til ulempe for noen (eventuelt allergier).

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 100, bruksnummer 66 i Trondheim kommune. Andelsnr. 11 i Halsetvegen Borettslag med orgnr. 955045866

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste heftelser eller rettigheter som følger boligen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt innflyttingstillatelse den 14.01.1960

Det er avvik mellom byggegodkjente tegninger og dagens bruk av boligen:
Toalettrommet er nå benyttet som vaskerom. Utover dette ble det ikke registrert vesentlige endringer.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.01.1960.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan, blant annet for boligbebyggelse:

PlanID: r0134

Plannavn: Reguleringsplan for Halset Nordre

Vedtaksdato: 04.09.1954

Formål: Boligbebyggelse

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

PlanID: r20240026

Plannavn: Tunnel fra Nydalsbrua til Byåsen

Formål: Byåstunnelen blir en ny øst-vest-forbindelse, og vil korte ned reiseavstandene mellom Byåsen, Sluppen og Omkjøringsvegen. Tunnelen vil gi nye muligheter for kollektivtilbudet Byåsen-Sluppen. Tanken er også å frigi plass til sykling i Byåsveien og andre trafikkerte gater, samtidig som blant annet Ila og Midtbyen kan få mindre

biltrafikk. Kjøproblemene på Nordre avlastingsveg vil bli redusert. Analyser tyder på at alle trafikantgrupper får kortere reiseavstander.

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.

KORTTIDSLEIE

Jmf. «Borettslagslova» § 5-4 kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke. (korttidsutleie) Styret oppfordrer alle beboere som vurderer korttidsutleie etter ny lovtekst om å varsle styret.

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

2 970 000 (Prisantydning)

231 018 (Andel av fellesgjeld)

3 201 018 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

3 210 581 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 218 481 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 221 281 (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

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.

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørsgebyr kr 5 990 og visninger kr 2 990 pr. stk.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

02.05.2025























Vedlegg

Nabolagsprofil

Nordre Hallsetveg 84C - Nabolaget Hallsetvangen - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Munkvoll Linje 42, 52, 105	5 min 0.4 km
Munkvoll Linje 9	8 min 0.6 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	14 min 1.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 7.1 km
Trondheim Værnes	35 min

Skoler

Byåsen skole (1-7 kl.) 617 elever, 33 klasser	7 min 0.6 km
Hallset skole (1-7 kl.) 436 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km
Dalgård skole (1-10 kl.) 571 elever, 32 klasser	22 min 1.8 km
Stavset skole (1-7 kl.) 365 elever, 24 klasser	5 min 2.9 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 356 elever, 20 klasser	8 min 0.6 km
Ugla skole (8-10 kl.) 488 elever, 33 klasser	23 min 1.9 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	4 min 0.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

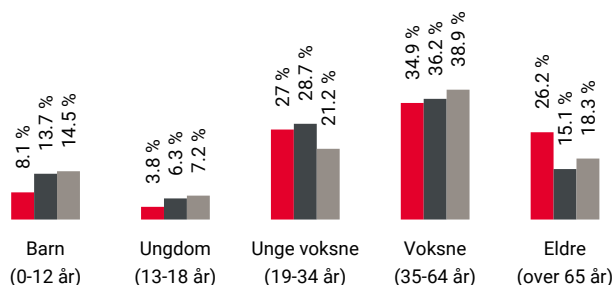
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Skjermvegen barnehage (1-5 år) 64 barn	4 min 0.3 km
Byåsen Kirkes barnehage (1-5 år) 60 barn	8 min 0.7 km
Hallsetreina Fus barnehage (1-5 år) 65 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Hallset Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Coop Prix Rognheim PostNord	7 min 0.6 km



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100

Sport

⚽ Byåsen videregående	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
⚽ Byåsenhallen	6 min	🚶
Aktivitetshall, fotball	0.5 km	
🚴 3T-Byåsen	4 min	🚶
🚴 EasyFit Byåsen	8 min	🚶

Boligmasse



3% enebolig
6% rekkehus
84% blokk
7% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Byåsen Butikksenter

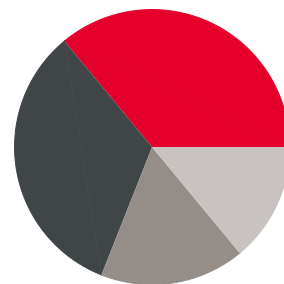
8 min 🚗



Vitusapotek Hallset Hage

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



36% i barnehagealder
33% 6-12 år
17% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



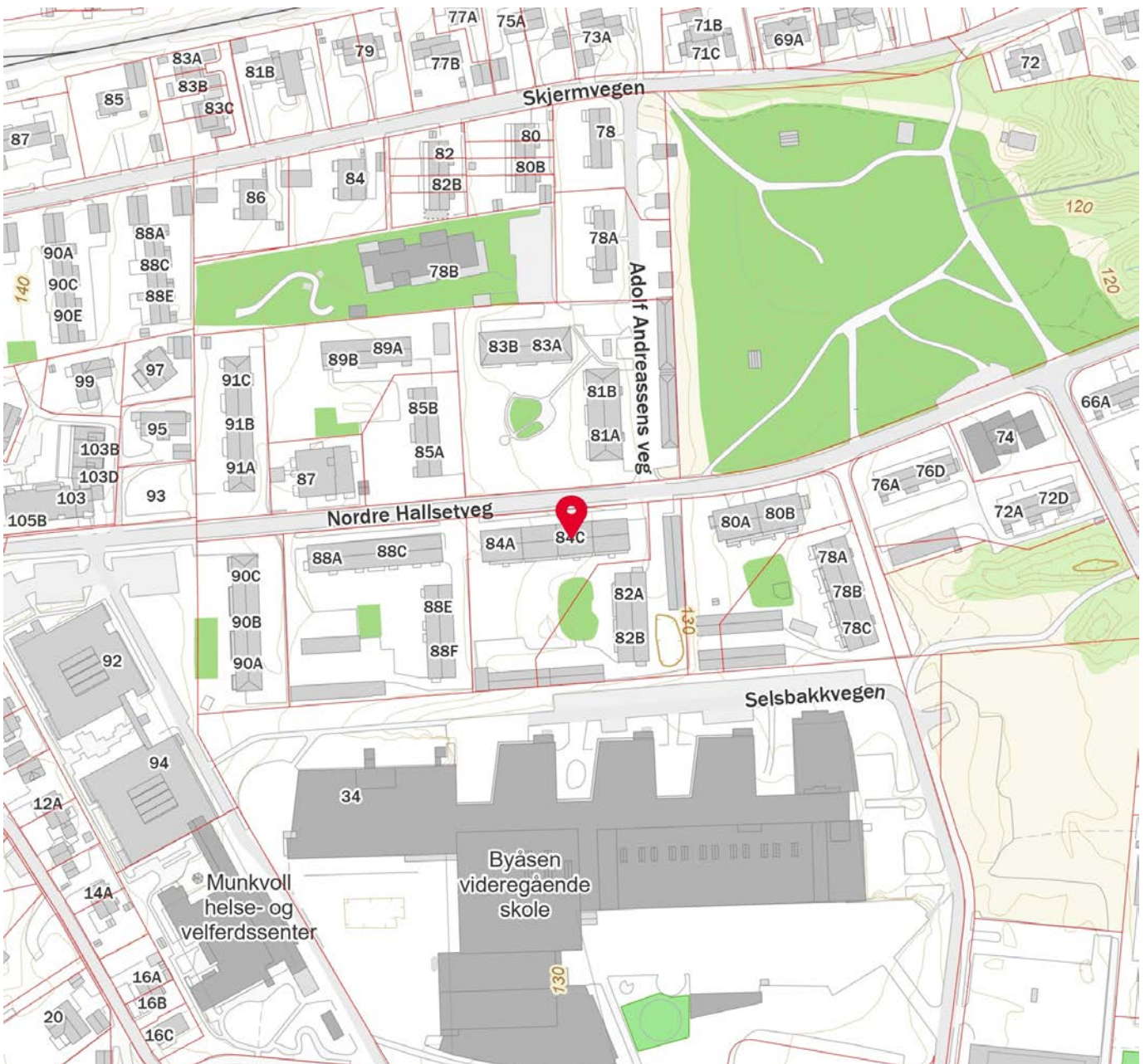
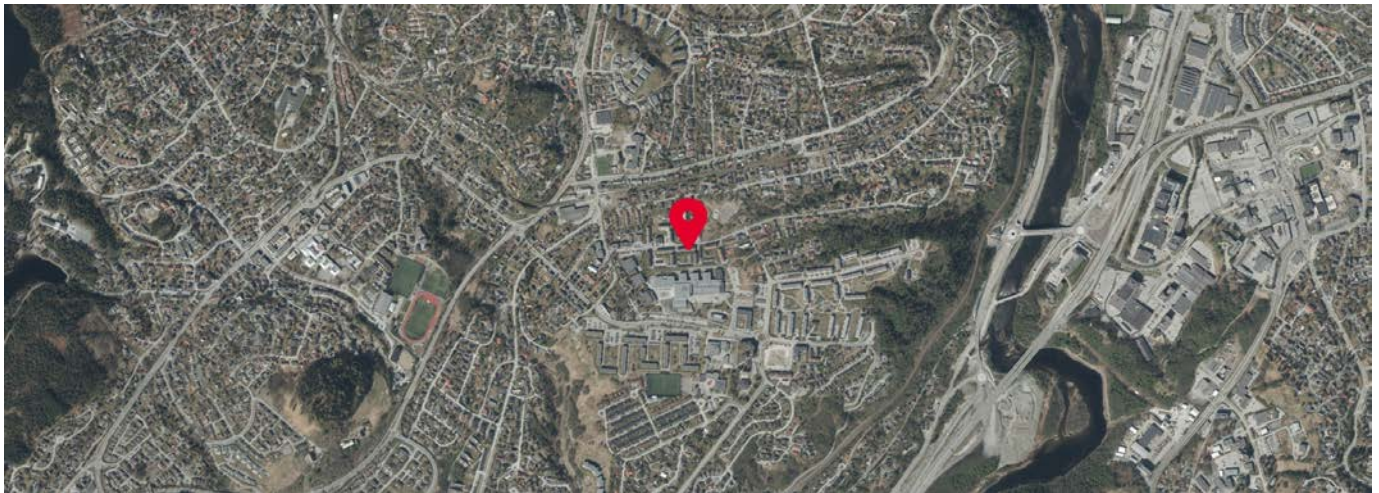
0%

58%

Hallsetvangen
Trondheim
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250108	
Selger 1 navn	
Monica Bjørkhaug Aspeggen	
Gateadresse	
Nordre Hallsetveg 84C	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7023
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	KLP
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710250108

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sluk og rørleggerarbeid
Arbeid utført av	Granbo VVS as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Lagt opp nytt rør inkl sluk. Det foreligger dokumentasjon i form av bilder.
-------------	---

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	Nytt røropplegg og sluk i 2017.
Arbeid utført av	Granbo VVS as

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradering av sikringsskap i 2010 av Best Elektro. Elektroinstallasjoner av Christer Sylten i 2013.
Arbeid utført av	Christer Sylten

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-sjekk i 2020.
-------------	------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	4 ladere i borettslaget for beboernes benyttelse.
-------------	---

Document reference: 1710250108

- 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

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 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

Beskrivelse

Ingenting som er prosjektert, men sannsynligvis vil det om noen år startes rehabilitering av fasade på blokkene. Ukjent når og ukjent om dette vil øke felleskostnader.

- 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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Alle kvitteringer fra rehabilitering av bad og el-anlegg, samt samsvarserklæringer finnes i egen perm som vil følge leiligheten.

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 overtagelse.

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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250108

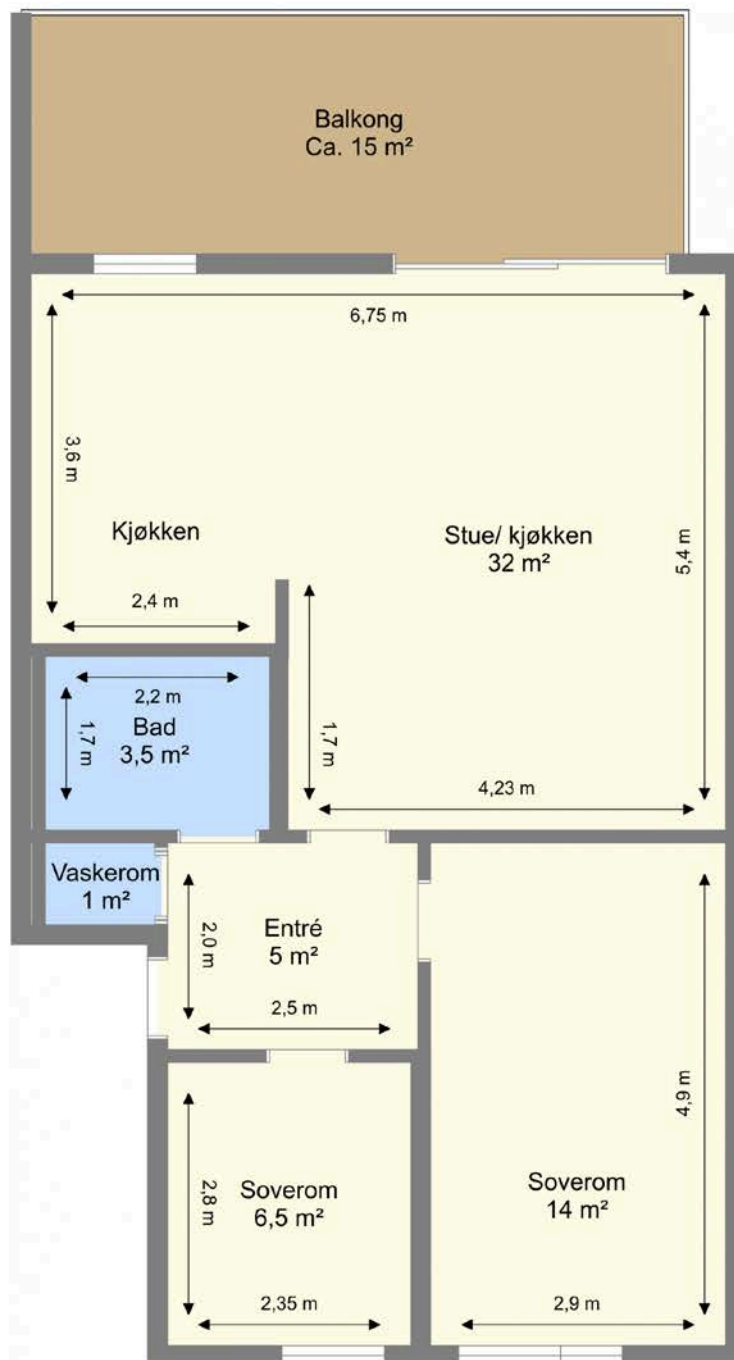
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Bjørkhaug Aspeggen	114c8853309c1c9f4c7a4191 772a601b78438d97	28.04.2025 16:19:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710250108

- 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>

Nordre Hallsetveg 84C

3. Etasje



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

Nordre Hallsetveg 84C 7023 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1959

BRA: 65 m²

BRA-i: 65 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

13

TG-2

3

TG-3

0

TG-IU

1



GNR: 100 BNR: 66

Rune Normannseth
Takst-Forum Trøndelag

rune@tft.no
47380371

Nordre Hallsetveg 84C
7023 Trondheim

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29346>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

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.

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, da med tanke på manglende sluk. Forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater og at det er etablert waterguard på rommet. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Toalettrommet er nå benyttet som vaskerom. Utover dette ble det ikke registrert vesentlige endringer.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.4.2025

Rapportdato
25.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Monica Bjørkhaug Aspeggen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Nordre Hallsetveg 84C, 7023 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	100	Bruksnr:	66	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1959						
Boligtype:	Leilighet i boligblokk						

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Lavblokk oppført i 3. etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjonen er oppført i støpt betong, utvendig kledd med fasadeplater. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Vinduer med 3-lagsglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	65	65	0	0	15
Boder	19	0	19	0	0
Totalt m²	84	65	19	0	15

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. Etasje	65	65	0	0	15
Totalt m²	65	65	0	0	15

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. Etasje	65	65	0	Entre, vaskerom, bad, 2 soverom, stue, kjøkken.	
Totalt m²	65	65	0		

Bygning: Boder

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft/ kjellerboder	19	0	19	0	0
Totalt m²	19	0	19	0	0

Kommentar til arealberegning

Boder i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 8 og 4 m². Bod på loft har et målbart areal på ca. 7 m²(gulvareal 14 m²). Boder er medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkonger er oppgradert i 1995 og vedlikeholdt i regi av borettslaget.	
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Selve tekkingen er ikke kontrollert og avrenning er via takrenne.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør er dater 2009.	
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-1**

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe

Tegl

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen**TG-1**

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Pipa opplyses rehabilitert i regi av borettslaget i 2024.

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-1**

Innredningen opplyses oppgradert av tidligere eier i 2011 og fremstår uten skader.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekket fungerte etter en enkel test.	
Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Toalettrommet er nå benyttet som vaskerom. Utover dette ble det ikke registrert vesentlige endringer.	
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
Dokumentasjon fra byggeåret og i forbindelse med oppgradering/ utskiftinger av balkonger og vinduer er medsendt fra kommunen.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/ kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør**TG-1**

Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

6.8 Vannledninger

Type anlegg**Kobber**

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

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

Nei

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-1**

Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Lokale stoppekraner er plassert på bad/kjøkken og fungerte som tiltenkt.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

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 gjennomført en elkontroll datert 31.01.2020 av Vintervoll uten avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

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

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

2009, opplyst av tidligere eier.

Størrelse

Ca. 100 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-1****6.11 Ventilasjon**

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu/ klaffventiler.

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert av tidligere eier i 2017	
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?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.	

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
Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventiler	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-IU
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.	
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.13 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse
Vaskerommet ble omgjort fra wc til vaskerom av tidligere eier i 2017. Rommet har flis på gulv og sokkelflis/ panelplater på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin og naturlig avtrekk.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, da med tanke på manglende sluk. Forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater og at det er etablert waterguard på rommet. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Varmesentral

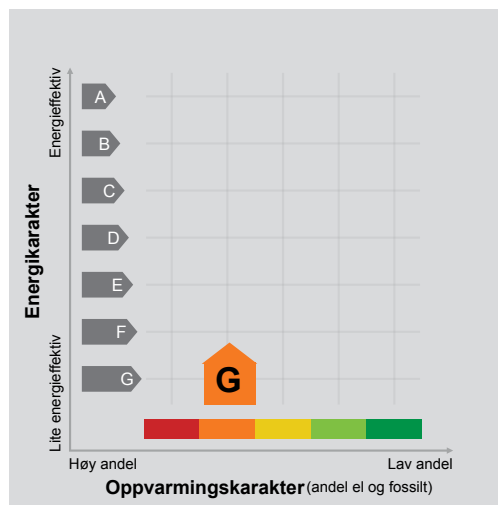
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Nordre Hallsetveg 84C
Postnummer	7023
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	66
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182368377
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-109984
Dato	24.04.2025



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.

HUSORDENSREGLER

For Halsetvegen borettslag vedtatt i generalforsamling 4.6.1996
(sist endret i generalforsamling 17.06.2021)

Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Når dugnadsarbeid blir tillyst, forventes det at alle som kan deltar. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter. Det skal også sikre beboeren ro, orden og trivsel i hjemmet og i borettslaget.

Alminnelige ordensregler:

1. Det er ikke tillatt å sette i fra seg rullatorer og barnevogner i oppgangen slik at de er til hinder for normal ferdsel. Plassen under kjellertrappen kan brukes til dette, men det forventes at det holdes i orden til enhver tid. Sparker og sykler skal settes i boden i kjelleren. Vi har også sykkelstativ ute.
2. Ballspill skal foregå på fellesarealet, men ikke foran garasjene.
3. Mat ikke fugler ut gjennom vinduer, dører eller balkonger, da dette kan trekke til seg rotter og mus til eiendommen.
4. Balkonger og vinduer må ikke brukes til å riste gulvtepper, ryer og sengetøy. Vi har montert tørkestativ ved toppen av blokk 84.
5. Flaggstenger, markiser, parabolantennor og liknende må ikke settes opp uten styrets godkjenning. Balkongflagg er tillatt. Balkongkasser skal monteres på innsiden. Løse blomsterkrukker skal ikke stå på gelenderet.
6. Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle. Enhver borettsshaver som har fått tillatelse til å holde husdyr skal sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater seg ekskrementer på borettslagets område, Jf. Borettslagslova § 5.11: «Sjølvs om det er vedteke forbod mot dyrehald, kan brukaren av bustaden halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen.» Når det gjelder kattehold tillates kun innekatter. Dyre-eier skal kontakte ny-innflyttede i sin oppgang og fortelle om sitt dyrehold. Dette for å forsikre seg om at dyreholdet ikke er til ulempe for noen (eventuelt allergier).
7. Dører til kjeller og loft skal alltid holdes låst. Da vi har elektriske ytterdører med porttelefon, skal disse ikke settes åpne.
8. Borettslaget har installert nytt låssystem med elektroniske dørsylindere (Trio Ving dp Clic system). Alle leiligheter har 3 nøkler. Batterier skiftes på lik linje som i bilnøkler. Alle borettsshavere er ansvarlige for sine nøkler.
9. La aldri små barn være alene og uten tilsyn på loft og i kjeller. Bruk ikke bar ild i disse områder. Bruk ikke felleslys mer enn nødvendig.
10. Garasjer skal alltid holdes lukket og låst. Carportene skal kun være forbeholdt kjøretøyet, og ikke benyttes som lagringsplass for annet utstyr. Parkering foran garasje/carport er ikke tillatt. Borettsshavere som har garasje/carport skal benytte

disse, og ikke oppta gjesteparkering. Beboere må søke styret skriftlig om carport/ute P-plass/garasje. Tildeles etter søketidspunkt.

Det er også hver enkelt borettsshaver plikt å påse at deres besøkende parkerer på de til enhver tid oppmerkede gjesteparkeringsplasser og følger de til enhver tid fastsatte regler for dette (parkeringsbevis og liknende).

11. Bruk av grill på balkong er kun tillatt om en benytter elektrisk grill. All annen form for grilling skal foregå ute på fellesarealet.

Regler om ro i leilighetene:

12. Det skal være ro i leilighetene fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Støy i oppgangene må unngås og dører til entreer og trapperom må lukkes igjen uten støy. Sang, høylytt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 08.00. Radio, fjernsyn og musikkanlegg må nyttes hensynsfullt og avdempet spesielt etter kl. 22.00. Vedlikehold som omfatter boring og hamring i leilighetene/balkongene skal ikke forekomme etter kl. 18.00 på lørdager og heller ikke utføres på søndager og andre helligdager.
Hvis støyende arbeid må utføres i leilighetene, bør styret og de nærmeste beboerne opplyses om dette god tid i forveien.

Søppel og renhold

13. Vi sorterer søpla i borettslaget; restavfall, papp/papir og plast. I denne perm finnes det rundskriv av 17.9.2013 om riktig bruk av søppelcontainerne. Søppelsjaktene i oppgangene skal ikke lengre benyttes! Alle leiligheter har en rød boks til farlig avfall, som renholdsverket tømmer 2 ganger pr. år. Beskjed settes på ytterdører. Borettslaget bestiller containere for annet avfall i forbindelse med dugnadene 2 ganger pr. år. Ellers benyttes kommunens returpunkter for glass og metall.
14. Snørydding fremfor garasje og carport må besørges av den enkelte beboer. Borettsshavere oppfordres også til å måke snø ved ytterdør utenfor inngangene etter snømåking med traktor er foretatt.
15. Borettslaget har avtale med NRS om trappevask, loft- og kjeller vask. Dette spesifiseres på felleskostnadene. Borettsshavere oppfordres til å vaske vinduer i oppgangene ved behov.

Tørkemuligheter

16. Borettslaget har tørkestativ ved enden av blokk 84. Det skal ikke tørkes klær eller luftes tekstiler søn- og helligdager, 1. mai og 17. mai, samt etter kl. 17.00 forut for slik dag. Det er også tørkesnorer på loftene.

Sanitærforhold

17. Bruk aldri vann unødig. Alle rom må være såpass oppvarmet at vannledninger ikke fryser. Skade på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming og liknede, er beboer ansvarlig for.
18. Det må bare brukes toalettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i toalettene.
19. Alle innretninger og alt utstyr ellers må behandles med forsiktighet.
20. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. For å unngå sjenerende støy i ledningene, bør aldri en kran skues helt opp. Tøm aldri kaffegrut eller fett i sluk eller vasker.
21. Skyll med avløpsåpner for å unngå tetting av rør. Om ett rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle eller liknende rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller en vask slik at vannet kan samles opp. Hovedkraner finnes i kjellergangene for hver oppgang.
22. Som nevnt i vedtektenes § 15, gir borettslaget tilskudd til bytte av sluk og varmtvannsbereder, eldre enn 25 år, på hver inntil 6000,- Dette forutsetter søknad med kopi av faktura til styret, og at en benytter autorisert rørlegger.
23. Da borettslaget pr 2016 ikke har ventilasjonssystem skal ikke kjøkkenvifter og baderomsvifter monteres på luftekanalene. Dette sprer lukt rundt i alle leiligheter

VEGGDYRKONTROLL

24. Borettsshaver må straks melde fra til styret om det merkes veggdyr, kakerlakker eller liknende i leilighetene. Styret skal ha anledning til uhindret å foreta en kontroll for å konstatere om det finnes veggdyr eller annet utøy i leilighetene. Hvis det er påvist veggdyr eller liknende i en leilighet, må borettsshaver for egen regning gjøre de tiltak som er nødvendig for å få gjort leiligheten ren, og ellers rette seg etter de pålegg som styret kommer med for å få dette gjort.

BRANNSIKRING

25. Alle leiligheter har minimum 1 røykvarsler og 1 brannslukningsapparat. Batteri deles ut 1 gang pr år til røykvarsleren. Norsk Brannsikring tar inn alle brannslukningsapparater 1 gang pr år for kontroll. Borettslaget har egen branninstruks, se egen side

∞ ∞

Mulige melding fra styret til borettsshaverne ved rundskriv eller oppslag eller liknende, skal gjelde på samme måte som husordensreglene bestemmer.

**VEDTEKTER FOR
HALSETVEGEN BORETTSLAG
(org.nr: 955 045 866)**

**Vedtatt på generalforsamling 14. mars 1961, endret i
generalforsamling 31. mai 2015.**

Endret 04.06.2018.

Endret 22.06.2020.

Sist endret den 31.05.2023.

§ 1. Navn, forretningskontor, lagform og formål

Halsetvegen borettslag med forretningskontor i Trondheim, er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer, carporter) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

§ 2. Andeler – ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseiere har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

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

Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand, kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet, innen seks måneder etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskuddet til en person styret godkjenner.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

§ 4. Korttidsutleie

Jmf. «Borettslagslova» § 5-4 kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke. (korttidsutleie)

Styret oppfordrer alle beboere som vurderer korttidsutleie etter ny lovtekst om å varsle styret.

§ 5. Overføring av andel

Den nye borettslagsloven, § 5-6 overlating av bruken med særlig grunn, regulerer adgangen til å overføre bruksretten av andelen til andre. Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av heile bustaden dersom:

1. andelseieren er en juridisk person
2. andelseieren skal være borte en periode som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sjukdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. et medlem av brukerstanden er andelseiers ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektemaken eller
4. det gjeld bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfellet som nevnt i første ledd, kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

5. Andelseier er pliktig til å informere styret med kontaklinformasjon på eventuelle brukere. Viktig informasjon fra styret til andelseiere må også videreformidles til brukere om hensiktsmessig.

§ 6 Godkjenning av ny andelseier

Den nye borettslagsloven, § 4 – 5 1) Godkjenning av ny andelseier, legger føring for tidsfristen borettslaget har, dersom det er aktuelt å nekte å godkjenne ny andelseier. Loven setter denne fristen til 20 dager.

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig ovenfor laget.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter. Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det.

Godkjenning kan – utenom de tilfeller som er nevnt i andre ledd – ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseiers ektefelle eller andelseiers eller ektefelles slektninger i rett

opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn, eller andre som faktisk står i adoptivbarnets stilling, eller av noen andelseier i minst 2 år har hatt felles husstand med, eller hadde felles husstand med da denne døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, da tidligere andelseier skal ta i varig bruk den boligen han får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi denne og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottak søknad om godkjenning. I meldingen skal det gis opplysninger om grunnen til avslaget og om dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 20 dager. Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anses som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen 1 år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktig eller holdt tilbake, og erververen har, eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eieren gi melding herom til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 7. Forkjøpsrett

I den nye borettslagsloven, § 4 – 15 Frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende, settes kortere frister for å gjøre bruk av forkjøpsretten.

Dersom en andel overdras, har andelseiere i borettslaget forkjøpsrett. Borettslagets styre skal dra omsorg for at andelseierne får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende innen 20 dager etter at borettslaget har mottatt søknad som nevnt i § 5 fjerde ledd, eller en annen skriftlig melding om at andel er, eller ønskes overført på nærmere oppgitte prisvilkår. Meldingen kan ikke trekkes tilbake med mindre forkjøpsretten ikke gjøres gjeldende innen utløpet av fristen. Blir andel overført på gunstigere vilkår for erververen enn det som er opplyst i meldingen eller blir andelen overført senere enn 4 måneder etter at meldinger er mottatt, skal ny melding sendes og forkjøpsrett kan brukes innen en ny frist som nevnt i forrige punktum. Retten kan ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler som omhandlet i vedtektenes § 5 tredje ledd og fjerde punktum.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal overta andelen. Ansienniteten regnes etter husleiekontraktens dato. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det.

Andelseier som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget. Det gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret tildeler denne andel etter reglene i annet og tredje ledd. Dersom ingen ønsker å overta en andel som er stilt til rådighet etter dette leddet, kan andelen omsettes av styret.

Løsningssummen skal være betalt innen 2 måneder etter at søknad eller melding som nevnt i annet ledd er mottatt av laget, likevel slik at oppgjør ikke kan kreves før en måned

etter at løsningssummen er endelig fastsatt. Når det ikke er til vesentlig ulempe, kan borettslaget likevel bestemme at den forkjøpsberettigete skal betale et rimelig forskudd etter at forkjøpsretten er brukt.

§ 8. Styret

Laget skal ha et styre som består av en leder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmene er to år, dog slik at ett av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

§ 9. Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke, uten generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. Ombygge, påbygge, eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom, eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten
2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål nevnt i § 1, tredje ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleien

§ 10. Firmategning

Leder (nestleder) og et styremedlem i felleskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. Generalforsamling

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 30.juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller revisor eller minst en tiendedel, det vil si minst 5 andelseiere, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager før generalforsamlingen. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen, eller når kravet er sendt inn innen fristen styret har gitt for innkomne saker.

Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 12. Saker som skal behandles på generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Spørsmål om ansvarsfrihet
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jmf. vedtektenes § 7
6. Eventuell godgjøring til styret
7. Andre saker nevnt i innkallingen

§ 13. Møteledelse og avstemming

Generalforsamlingen ledes av leder i styret om ikke generalforsamlingen velger en annen møteleder (se § 7 – 9 i Lov om borettslag)

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jmf. § 8 og § 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har denne ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 14. Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i dennes sted.

§ 15. Endringer i vedtektene

Endringer i vedtektene kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 16. Forholdet til borettslagsloven

Den nye borettslagsloven definerer boenheter som eierboliger, ikke leieboliger. Den nye loven gir samtidig større adgang til å gjennomføre innvendige endringer i boenheten.

Andelseier skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som hører boligen til, sørge for forsvarlig vedlikehold når skade ikke skyldes mangler ved bygningen eller ved felles ledninger og anlegg.

Ansaret gjelder også adekvat ventilasjon ved hjelp av ventilasjonsluker. Andelseier er pliktig til å sørge for at disse ikke er tildekket og åpne for å unngå fuktskader i boligen.

Til indre vedlikehold regnes all fornying av vegger, tak og gulv innenfor dører og vinduer. Videre all istandsetting og oppussing av boligen med ildsteder, elektriske ovner, komfyrer, dører, ruter, låser, nøkler, elektriske anlegg fra boligens sikrings boks, inkl. sikringer, sikringselementer, vannkraner, servanter, vannklosett, varmtvannsberedere, badekar, samt istandsetting og oppsteking av innvendig kloakkledninger til egen vannlås. Den enkelte andelseier har ikke anledning til å gjennomføre endringer på bærende konstruksjoner, rør eller ledninger som er bygd i bærende konstruksjoner, utskiftning av vinduer og ytterdører til boligen. Men andelseier kan søke styret om montering av varmepumpe nederst på vegg ut mot veranda. Installeringen skal skje av godkjent firma med sertifisering og arbeidsdokument skal kopieres og sendes styret. På utfordring med støy og kondens er det ikke tillatt å montere varmepumpe i borettslaget.

Andelseier er pliktig til å bruke autoriserte fagfolk til montering av nytt ildsted, samt at styret skal kontrollere riktig påkobling til nytt pipeløp skiftet høsten 2022. Det må derfor søkes til styret dersom nytt ildsted skal innsettes.

Borettslaget gir økonomisk støtte til utskiftning av sluk på bad, med inntil 6000,- I tillegg gis økonomisk støtte til utskiftning av varmtvannsbereder eldre enn 25 år, med kr 6000,-

For så vidt ikke annet følger disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 2003-06-06-39, med etterfølgende endringer.

Halsetvegen Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 867 584	1 684 956	1 868 284	1 269 742
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	769 580
Inntekter garasjer		94 810	96 091	104 030	98 064
Tillegg elektroniske fellesavtaler		277 200	255 528	277 000	302 400
Andre tillegg	1	113 400	113 400	113 000	119 070
Andre driftsinntekter	2	16 982	23 561	15 000	22 604
Sum driftsinntekter		2 369 976	2 173 536	2 377 314	2 581 460
Drifts kostnader					
Personalkostnader	3	-12 267	-7 050	-7 100	-11 614
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger		-36 974	-36 974	-37 000	-34 705
Forretningsfjrrerhonorar		-69 781	-71 189	-73 800	-71 920
Honorar administrative tjenester		-53 103	0	-57 300	-62 866
Eksterne honorar	5	-11 260	-9 375	-12 000	-10 800
Drifts- og serviceavtaler	6	-10 995	-247 088	-53 000	-11 550
Vaktmestertjenester		-105 693	0	-50 800	-99 550
Renholdstjenester		-116 387	0	-120 000	-122 000
Ljpende vedlikehold	7	-22 758	-114 763	-120 000	-120 000
Periodisk vedlikehold	8	0	-1 710 958	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-284 979	-261 953	-277 000	-302 400
Forsikring		-194 869	-179 507	-197 000	-214 120
Kommunale tjenester og renovasjon		-298 563	-223 059	-230 000	-280 500
Eiendomsavgifter		-150 678	-191 788	-192 000	-158 250
Energi, felles		-71 566	-44 056	-52 000	-61 500
Andre driftsutgifter	9	-33 161	-20 164	-23 000	-35 200
Sum driftskostnader		-1 523 033	-3 167 924	-1 552 000	-1 646 975
DRIFTSRESULTAT		846 943	-994 388	825 314	934 485
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		38 160	38 448	20 000	15 000
Finanskostnader		-462 979	-257 708	-405 399	-556 855
Netto finansposter		-424 819	-219 260	-385 399	-541 855
Resultat frjr skattekostnad		422 124	-1 213 648	439 915	392 630
OrdinNrt resultat etter skatt		422 124	-1 213 648	439 915	392 630
i RSRESULTAT	10, 14	422 124	-1 213 648	439 915	392 630
Disponering av totalresultat:		422 124	-1 213 648	439 915	392 630
Overfjrt til udekket tap		0	-1 213 648	0	0
Reduksjon av udekket tap		422 124	0	0	0

Halsetvegen Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 15	6 444 829	6 444 829
Maskiner	11	10 855	18 518
Andre anleggsmidler	11	172 243	201 554
Sum anleggsmidler		6 627 928	6 664 901
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	0	3 521
Periodiserte kostnader	12	281 049	259 617
Mellomregning Klare Finans	12	55 543	47 358
Opptjente renter	12	38 160	38 448
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	1 055 402	1 203 041
Sum omløpsmidler		1 430 154	1 551 985
SUM EIENDELER		8 058 081	8 216 887

Halsetvegen Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-2 088 438	-2 510 562
Sum egenkapital		-2 084 238	-2 506 362
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15, 16	9 321 285	9 578 390
Borettsinnskudd	15, 17	437 000	437 000
Sum langsiktig gjeld		9 758 285	10 015 390
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		316 337	661 698
Skyldig off. myndigheter		1 165	0
Forskudd kunder		54 616	46 535
Pålypt lønn, honorarer og feriepenger		572	0
Pålypte kostnader		11 344	-374
Sum kortsiktig gjeld		384 034	707 859
Sum gjeld		10 142 319	10 723 249
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 058 081	8 216 887
Pantstillelser	15	9 758 285	10 015 390

Sted: _____, dato: _____

Monica Aspeggen
Leder

Andrea Nordmo
Styremedlem

Oddvar Haldorsen
Styremedlem

Marte Kathrine Evjen Haarberg
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet med 0 % da inngående vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Øvrige 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 verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

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

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	113 400	113 400
Sum andre tillegg	113 400	113 400

Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2023	2022
Strømvavgift elbil	3 732	11 471
Inntekt parkering	13 250	12 090
Sum andre inntekter	16 982	23 561

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	7 695	7 050
Feriepenger	572	0
Andre lønnskostnader	4 000	0
Sum personalkostnader	12 267	7 050

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note 4 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	50 000	50 000

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	10 510	9 375
Teknisk �dgivning	750	0
Sum eksterne honorarer	11 260	9 375

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	15 644
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	0	11 064
Avtale om HMS-tjenester	0	7 006
Andre administrasjonsavtaler	0	3 326
Avtale om vaktmestertjenester	0	51 334
Avtale om vintervedlikehold	0	31 563
Avtale om sommervedlikehold	0	9 129
Avtale om renholdstjenester	0	107 760
Avtale om skadedyrbekjempelse	10 995	10 263
Sum drifts- og serviceavtaler	10 995	247 088

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

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	9 335	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	1 975	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	5 999	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 087	0
Reparasjon og vedlikehold annet	3 363	0
Sum vedlikehold	22 758	114 763

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Prosjektvedlikehold	0	1 710 958
Sum periodisk vedlikehold	0	1 710 958

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	2 985
Drift maskiner	2 763	2 143
Gaver	0	945
Generalforsamling ⁸ rsmøte	8 074	2 000
Kurskostnader	0	500
Bankgebyrer	682	749
Andre gebyrer	13 077	2 401
Hjemmeside/internett/TV-abo	7 910	7 590
Dagligvarer	616	0
Andre kostnader	41	0
Sum andre driftsutgifter	33 161	20 164

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	844 127	2 351 883
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	422 124	-1 213 648
Tilbakeført avskrivning	36 974	36 974
Avdrag P n	-257 105	-331 080
i rets endring i disponible midler	201 993	-1 507 755
Disponible midler i periodens slutt	1 046 119	844 127
Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 046 119	844 127

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	38 313	56 624	2 056 936	134 089	31 250	136 139
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	38 313	56 624	2 056 936	134 089	31 250	136 139
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	27 457	0	0	0	18 055	111 180
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	10 855	56 624	2 056 936	134 089	13 195	24 959
i rets avskrivninger :	7 662	0	0	0	2 083	27 228
Antatt levetid i ³ r :	5				15	5
	Garasje	Rehabilit.				
Anskaffelseskost pr.01.01 :	795 288	4 331 269				
i rets tilgang :	0	0				
i rets avgang :	0	0				
Anskaffelseskost pr.31.12:	795 288	4 331 269				
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	795 288	0				
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0				
Bokført verdi pr.31.12:	0	4 331 269				
Antatt levetid i ³ r :	20					

Borettslagets eiendommer, bortsett fra garasjene, avskrives ikke, da lypende vedlikehold antas ³ opprettholde den tekniske og økonomiske verdi p³ bygningsmassen.

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

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger og tomter er anskaffet i 1958.

Rehabilitering er gjennomført i 2002.

Garasjer er anskaffet i 2002.

Note 12 - UTESTI ENDE FORDRINGER

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

Note 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	525	5
Bankinnskudd	1 054 877	1 203 036
Sum bankinnskudd	1 055 402	1 203 041

Note 14 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	-2 506 362	-1 292 714
Andelskapital 01.01	4 200	4 200
Andelskapital 31.12	4 200	4 200
Annen egenkapital 01.01	-2 510 562	-1 296 914
i rets resultat	422 124	-1 213 648
Annen egenkapital 31.12	-2 088 438	-2 510 562
SUM EGENKAPITAL 31.12	-2 084 238	-2 506 362

Andelskapitalen er kr 4 200,- fordelt p³ 42 andeler - kr 100,-.

Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

Boligselskapet har tappt egenkapital, men bygningenes verdi er langt høyere enn bokført verdi. Negativ egenkapital skyldes at rehabiliteringen som er foretatt er vurdert som vedlikehold. Ved ³ oppn³ positivt resultat i ³ rene fremover vil man p³ sikt oppn³ positiv egenkapital igjen.

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	6 444 829
Restgjeld 31.12	9 758 285

P³ lydende pantstillelser var kr 20 437 000,- per 31.12.

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

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLI N

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Refinansiert lån fra 2017, samt opplysning til omforming
Lånenummer:	90517298106
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.75 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2045
Opprinnelig lånebeløp:	10 255 000
Lånesaldo 01.01:	9 578 390
Avdrag i perioden:	257 105
Lånesaldo 31.12:	9 321 285
Saldo 5 år frem i tid:	8 121 285

PANTE- OG GJELDSBREVSLI N

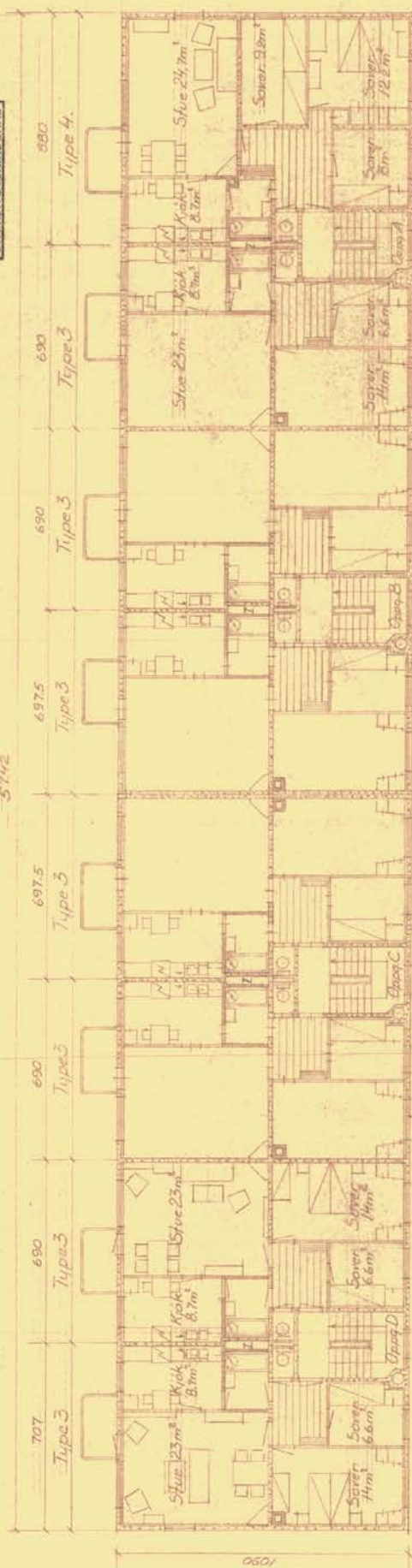
	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517298106	2	270 646	541 292
	1	256 053	256 053
	18	236 461	4 256 298
	9	221 868	1 996 812
	4	205 788	823 152
	2	191 195	382 390
	4	182 413	729 652
	2	167 820	335 640

Note 17 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	437 000	437 000
Sum innskudd	437 000	437 000

Sak no.
580612
Bersværet
-3. NOV. 1958
STRINDA BYGNINGSRÅD

5742



Bruttoareal midtvejs den
STRINDA
Nærmeste plan er angivet
STRINDA BYGNINGSVESEN - 6 OK 1958
11/4' 9"

Type 3. 3rom og kjøkken. Leieareal 65m²
3 4 " " " " 84"

Betragtet bruttoareal 625.9m²

Blokk 3

Byggeblokker for U.E.H.
Nordre Holschev nr. 84
Typisk etasjensplan
OPDRAG 245
TEGNING B3
MAKTID 11.100
TIDTID 20.9.1958
TRAKT
GDD L. GUTTORPSEN
Tegnning
Olyttorm



Type 4 4 rom og kjøkken

Leicereale 84m²

Dører og vindusdører

Type 1 120 x 200 utf. karm

- 3 90 x 200 "
- 4 90 x 200 "
- 5 80 x 200 "
- 6 70 x 200 "
- 7 70 x 190 "
- 9 80 x 200 "

Vinduer

- Type 10 107 x 125 utf. karm
- 11 150 x 125 "
- 13 170 x 145 "

Merk

for dørpninger merket # påføres karmen af bord. Mørmålet må derfor her økes med 1'.

For ventilasjon se tegn. C5

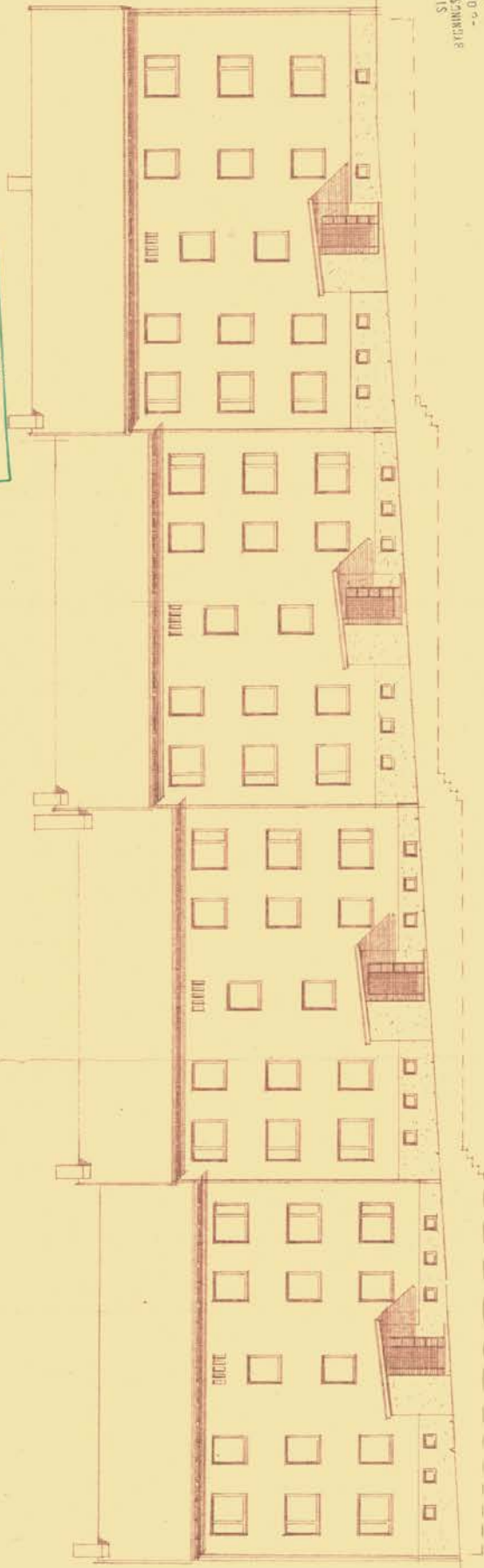
STRINDA
BYGNINGSREKONTOR
- 6. OKT. 1958

Sak nr.
180612
STRINDA BYGNINGSRÅD

Bygghet meddeli den 12. 60
Hverreende plasser er anordnet
STRINDA BYGNINGSREKONTOR
O. H.

Boligblikker for U.E.H.
Nordre Halseveg nr. 82
Leilighetstype 4
ODD L. GUTTORMSEN
ARBEIDER M.A.L. TROENHEIM
Oppdrag 245
Tegning B16
Målestokk 1/50
Tegnet d. 20.9.1958
Tegnet
Ogskullerum

Bruksligning modellert den
 Hverreende planer, ut avouleria
 STRINDA BYGNINGSVESEN
 586612
 -3. JUL. 1958
 Behandlet



STRINDA
 BYGNINGSVESEN
 -3. JUL. 1958
 100

Blokk 3.

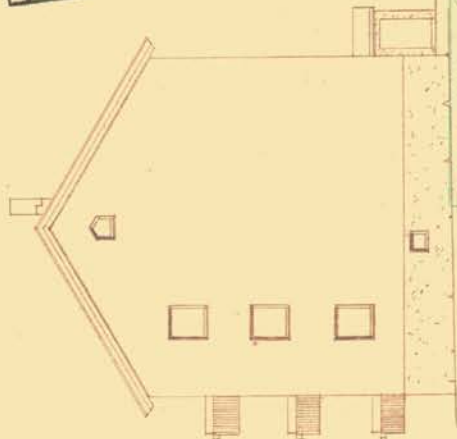
Oppdrag 245
 Tegning B5
 Målestokk 1:100
 Tegnet av 20.3.1958
 3.01
 O. G. L. GUTTORMSEN
 1809

Sak nr. 380612
 Beordnet - 3. Mrt. 1958
 STRINDA BYGNINGSRÅD

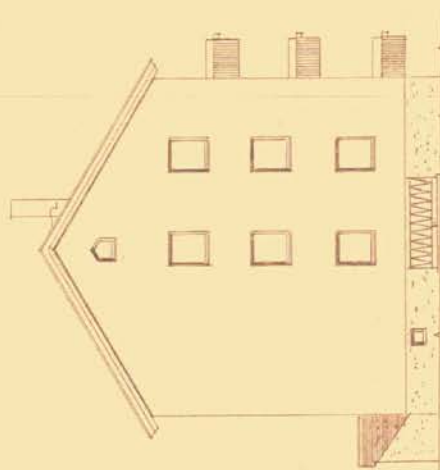
STRINDA
 BYGNINGSRÅDET
 - 6. Okt. 1958
 Jnr. 1197 1st

Boligblokk med 12 etg.
 Hver etage består af 4 boliger
 STRINDA BYGNINGSRÅDET
 O.L.L.

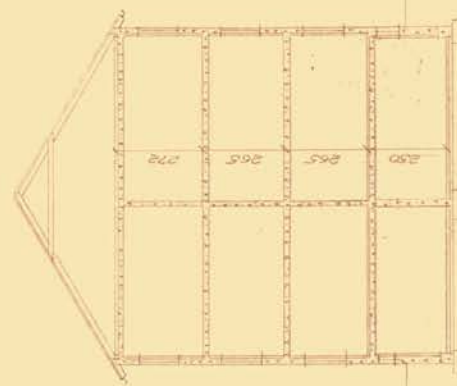
OPDRAG 2445
 TEGNING - B.T.
 MAJSTREKT 1:100
 TEGNET 6.10.58
 TRÆST
 O.L.L. GUTTORMSEN
 ARKITEKT M.A.L. TECH. 10. 11.



Mod øst



Mod vest



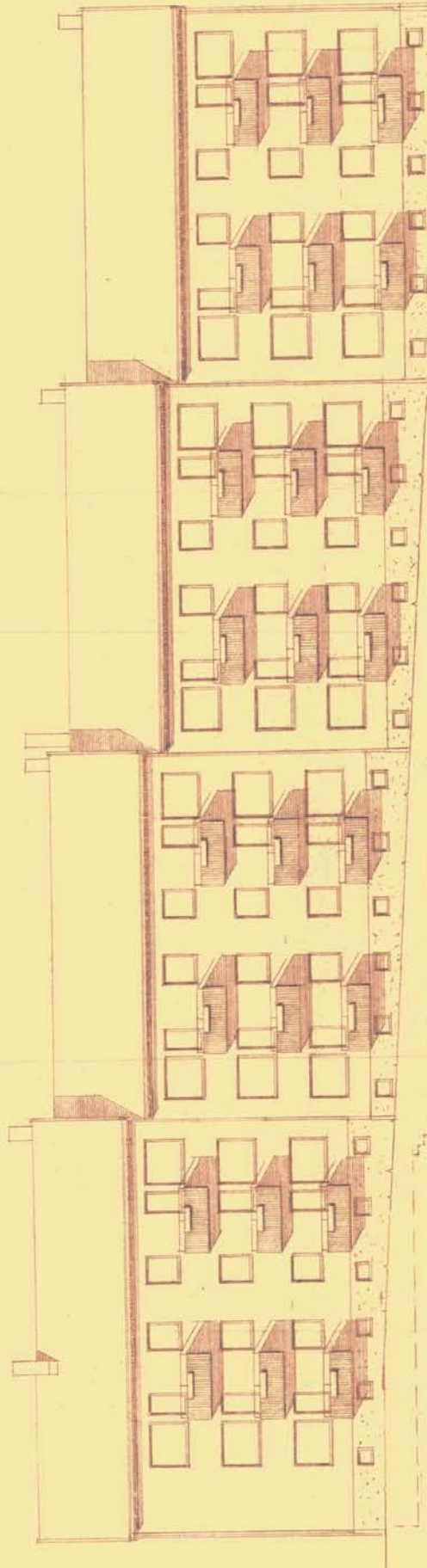
Tverrsnit

Blokk 3.

Sak nr.
580612

Beholdet
- 3. okt. 1958

STRINDA BYGNINGSRÅD



STRINDA
BYGNINGSRÅDET
- 3. okt. 1958
1/10/58

Byggetillatelse nr. 2415
TEGNING B6
MÅSTÅK 1:100
Tegnet G. 20.3.1958
H. 1/10/58

Byggetillatelse for U.E.H.
Nordre Høstet nr. 84
Fasade mot syd

ODD L. GUTTORMSEN
ARKITECT H. L. L. TEOR. H. H.

Blokk 3



TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

kk

Sak nr.:
DB 1000/89

Sak nr.:
DB 1000/89

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

Møtedato: 01.08.89 Referansenr.: T/03220/89 Saksbehandler: Halldor S. Amundsen

G.nr. 00000 Br.nr. 0000 Byggested: NORDRE HALLSETVEG 82/84

SAKEN GJELDER:

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID FOR REHABILITERING.
ENDRET TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE.

BYGGHERRE: Hallsetveien 82 og 84 v/Småvik
ANMELDER : Bergersen Knut Arkitektkontor A/S

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.

Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Saken er mottatt 05.06.89.

Søknaden gjelder tilleggisolering og utskifting av fasadekledning på to boligblokker. Ny fasadekledning blir Steniplater.

VEDTAK:

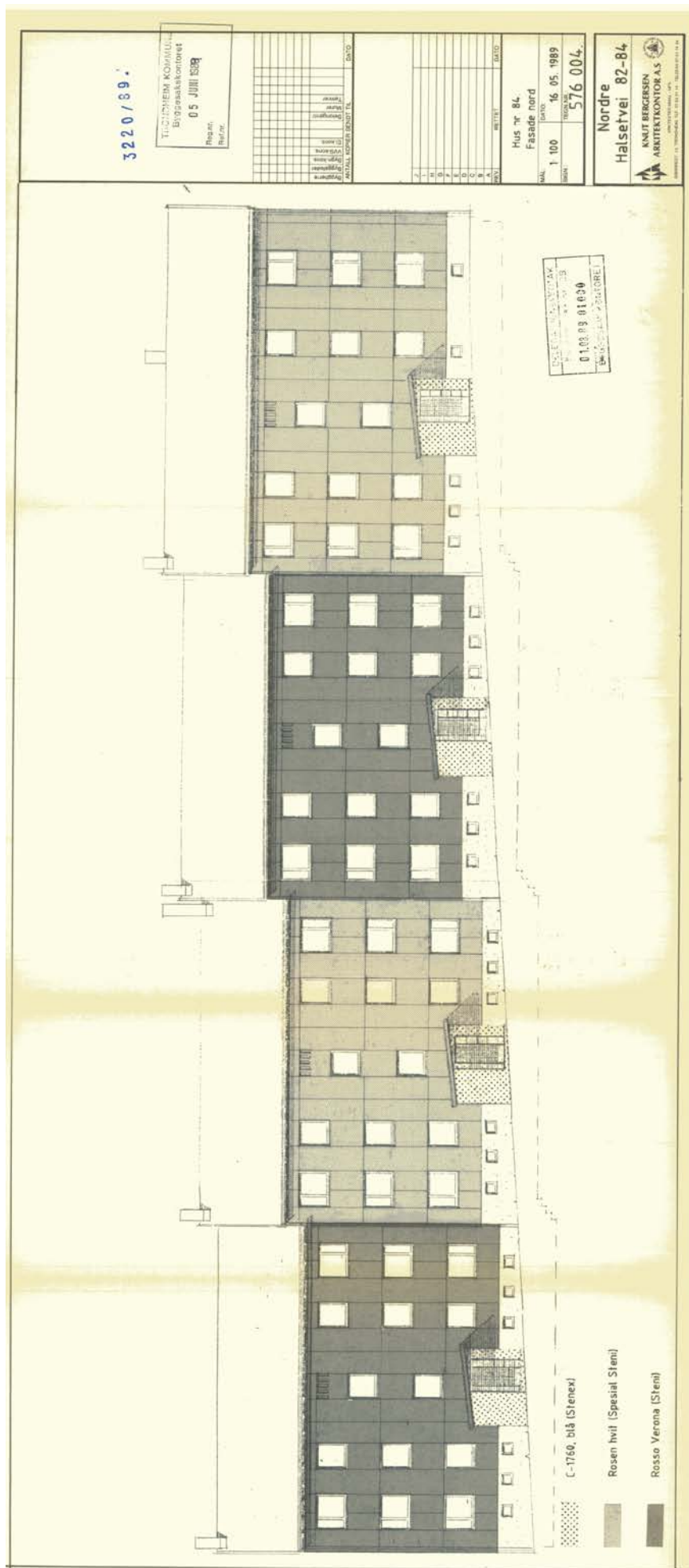
Søknaden godkjennes.

Godkjennelsen er betinget av at arbeidet utføres etter gjeldende forskrifter.

Med sikte på riving og fjerning av eksisterende fasademateriale vil vi minne om at asbestholdige og andre helsefarlige stoffer/materialer skal håndteres i overensstemmelse med helsetilsynets til en hver tid gjeldende forskrifter og merkes i overensstemmelse med disse.

Før byggetillatelse blir gitt må gebyrer i samsvar med faktura være innbetalt til Trondheim kommune.

Før arbeidet igangsettes skal det være innhentet formell byggetillatelse - og ansvarshavende skal ha innhentet ansvarsrett for de omsøkte og godkjente arbeider/ulike fag.



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
05 JUNI 1983
Reg.no.
Ref.no.

[illegible]

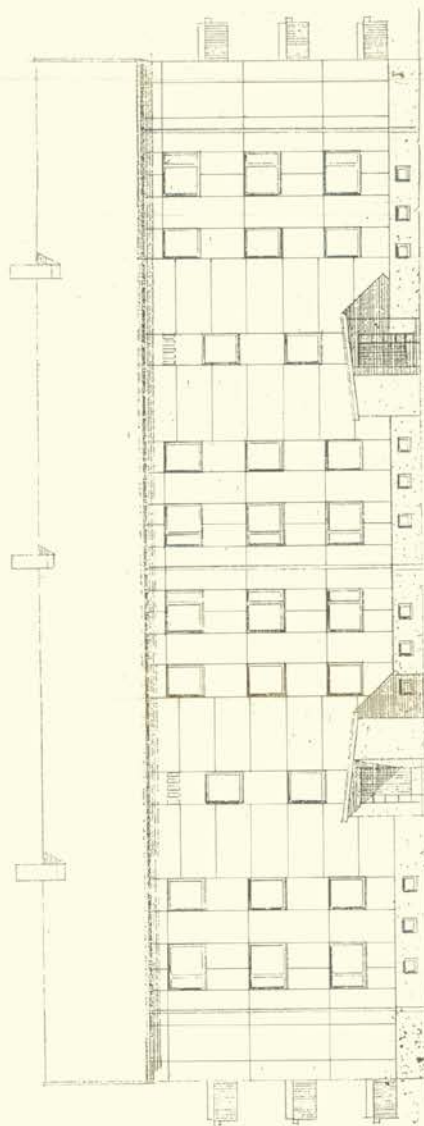
7	
1	
H	
Q	
4	
E	
Q	
C	
E	
A	

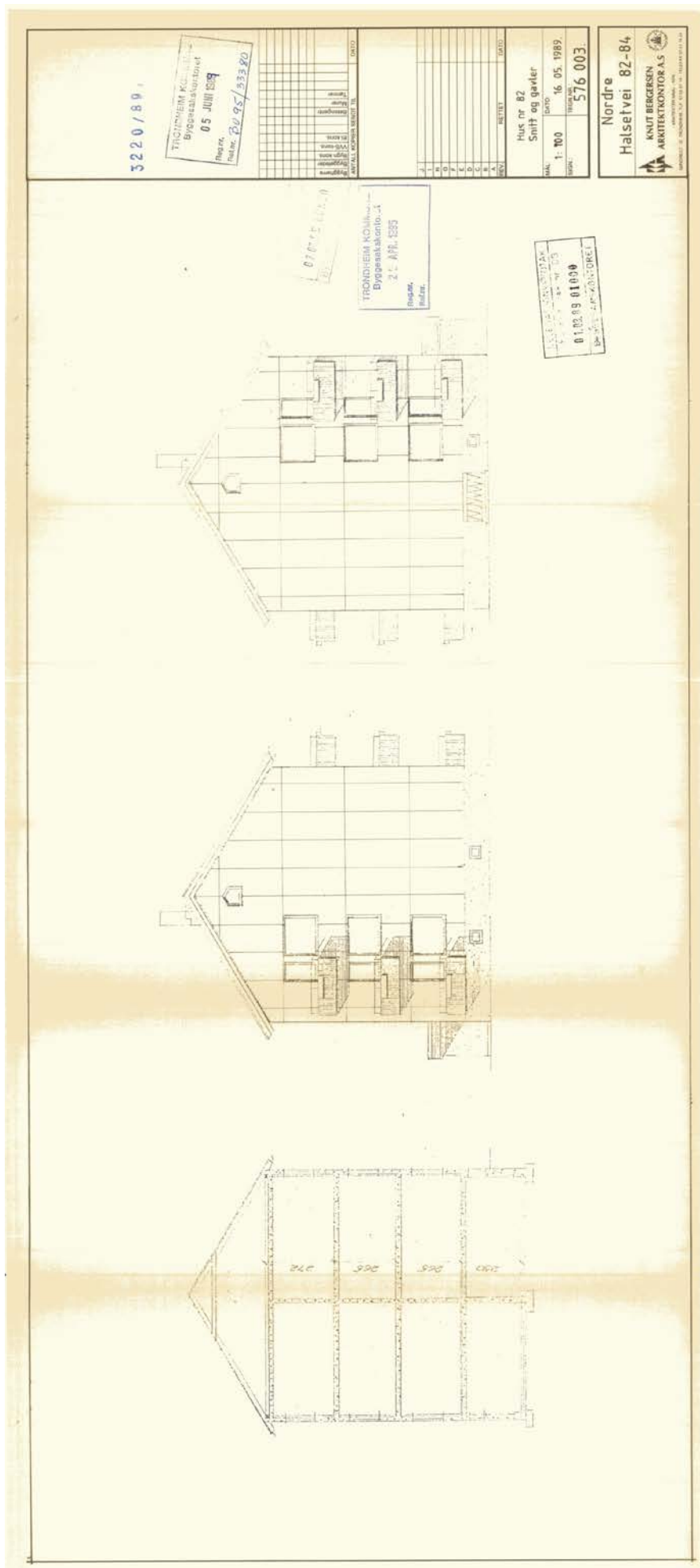
MAIL	DATE
1 100	16.05.1989
STATION	TELEPHONE
	576 001

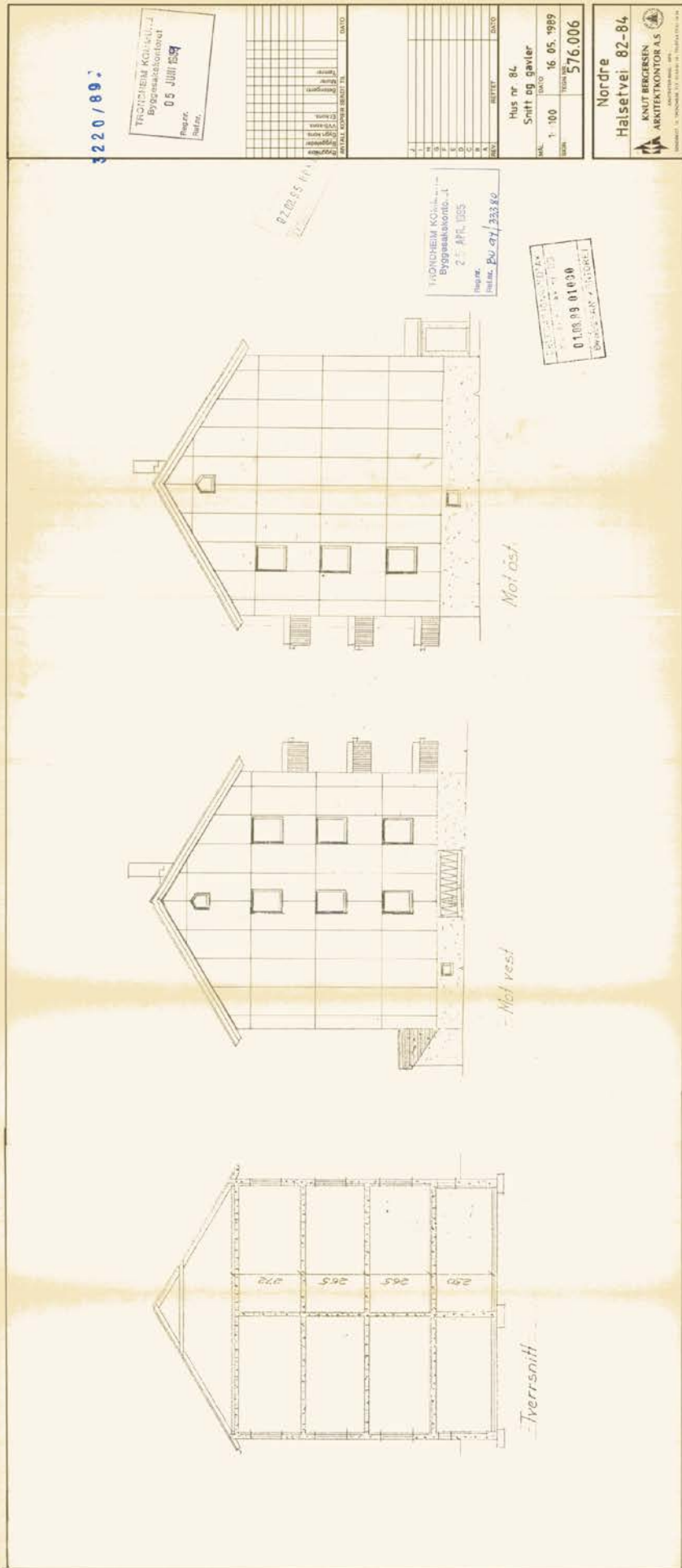
Nordre
Halsetvei 82-84

3220189.1

01009901000
CITY OF NEW YORK

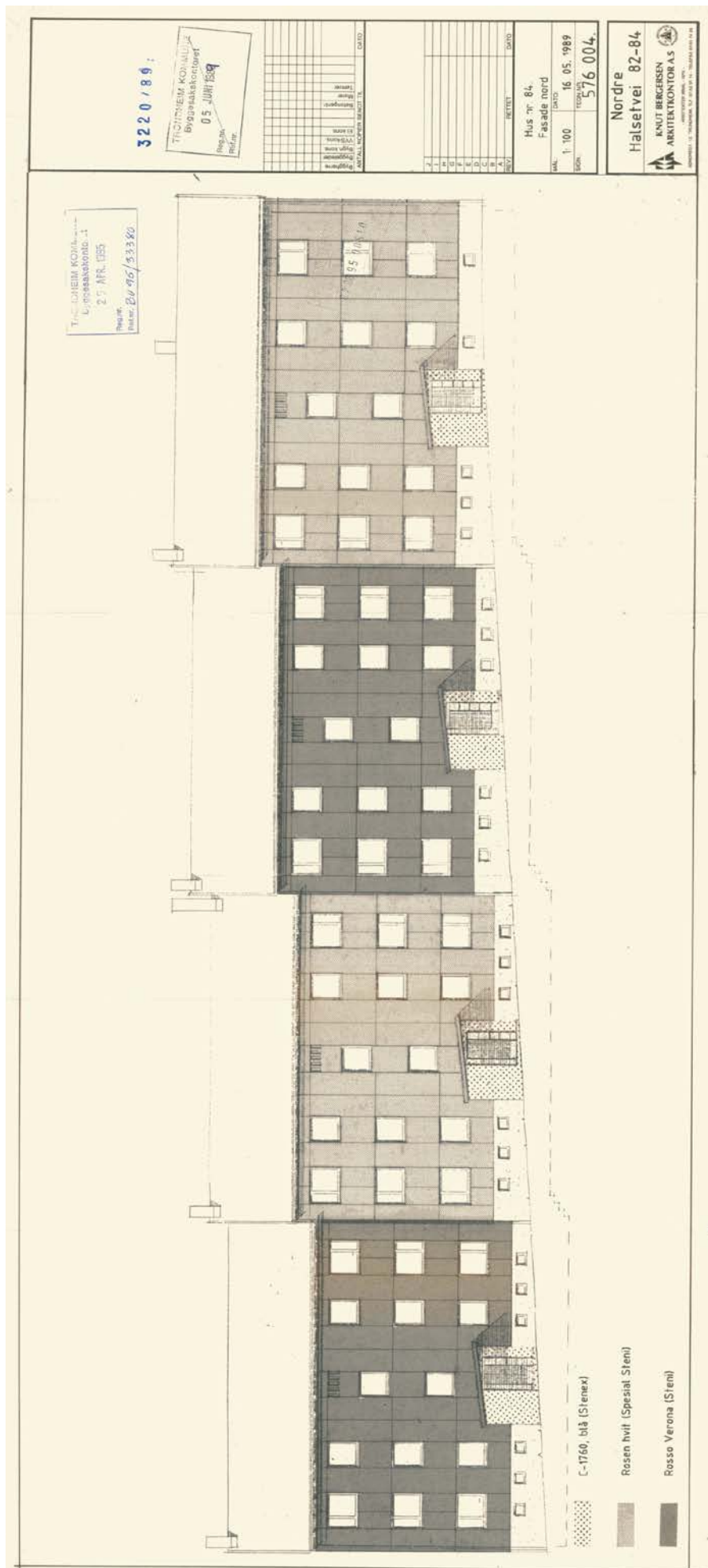


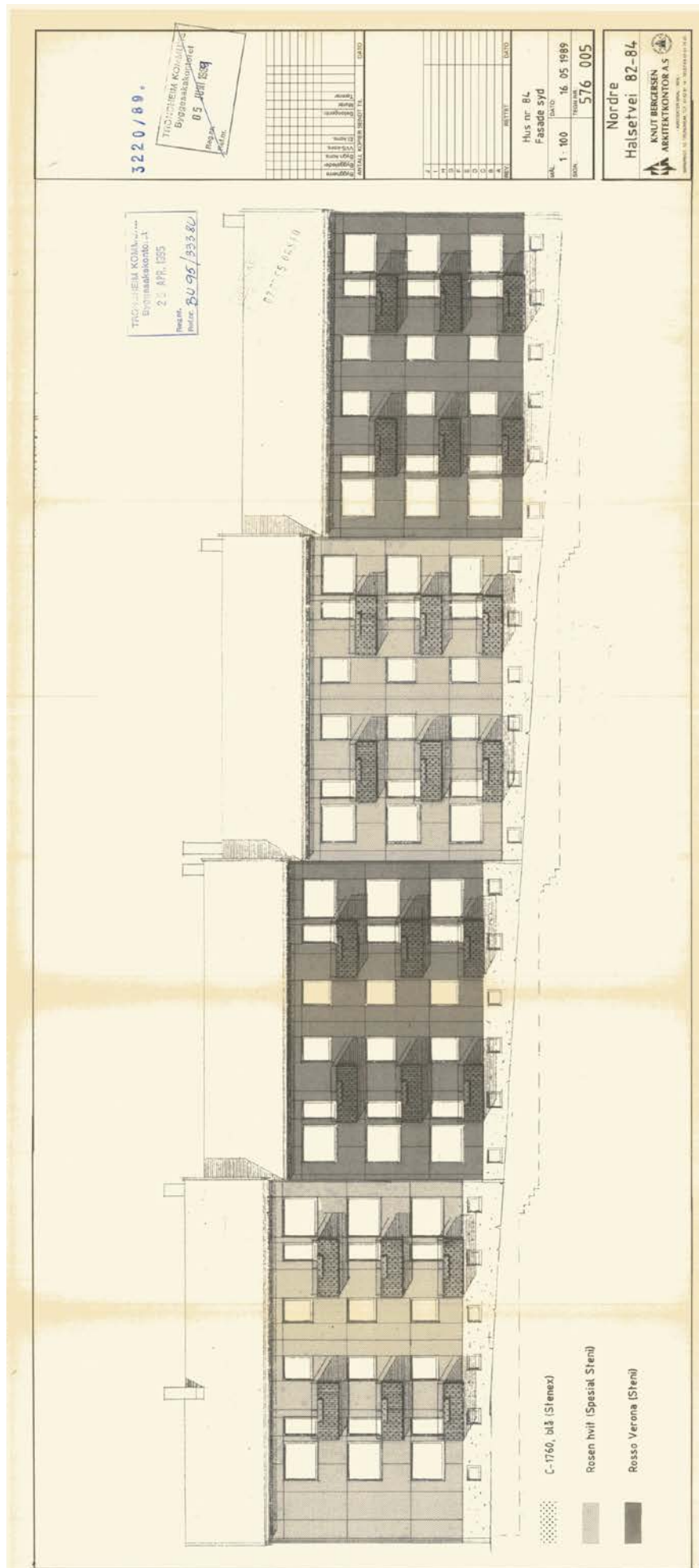






TRONDHEIM KOMMUN
Byggeskonto. 1.
22 APR. 1995
Pålagt.
Nokrn. BU 95/33380







**TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET**

KOPI

DELEGASJONSSAK

NR: DB 0810/95

Behandlet: 02.08.95

Hallsetveien BL 82-84
Nordre Hallset veg 82-84
7023 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/33380/1995
oppgis ved alle henvendelser

Dato
01.08.95

**NORDRE HALLSET VEG 82-84, BYGGESØKNAD OM REHABILITERING AV
BALKONGER**

Byggested: NORDRE HALLSET VEG 82-84 G.nr.: 100/134 100/66
Byggherre: Hallsetveien BL 82-84
Anmelder: Kjell Strand, ing.

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

Innledning/saksframstilling
Søknaden er mottatt 02.03.95.

Søknaden omfatter riving av eksisterende balkonger i to 3-etasjes betongblokker. Hovedbærekonstruksjonene er i limtrekonstruksjoner. Tak over øvre balkong utføres av stålplater. Balkongutvidelsen skjer mot eget tun, mot syd og vest.

Planstatus

Gjeldende for området er "Reguleringsplan for Hallset Nordre" stf. 04.09.54. Saken er i overensstemmelse med planen.

Vurdering/begrunnelse

Saken er sendt Brannvesenet som i brev av 21.07.95, anbefaler planene.

Anbefalinger for prosjektet

Balkongene vil ta mye lys fra leilighetene. Byggesakskontoret vil anbefale at det vurderes om ikke de lange balkongtrekkene burde deles opp.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:
Holtermanns veg 1	Holtermanns veg 1	72 54 63 81
7005 Trondheim	Trondheim	72 54 63 75
		Telefax: 72 54 67 05

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT, SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

- A1 Vilkårene i Regler for dokumentasjon og kontroll av konstruksjonsberegninger og konstruksjonstegninger i Trondheim kommune skal være oppfylt. Igangsetting av byggearbeider før disse vilkårene er oppfylt vil medføre krav om at prosjektet i sin helhet skal kontrolleres av uavhengig kvalifisert person for byggherrens regning.

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.

- C1 Forutsetninger og vilkår i Brannsjefskontorets uttalelse må tas til følge. Uttalelsen følger som saksvedlegg.
- C2 Forutsetninger og vilkår i Sivilforsvarets uttalelse/vedtak må tas til følge.
- C3 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.

RIVINGSARBEIDER

- D1 Ansvarshavende for rivingsarbeider skal innhente særskilt ansvarsrett ved Byggesakskontoret før arbeidet igangsettes.
- D2 Avfallsmassene skal kjøres til fyllplass anvist av Renholdsverket. Kvittering for avleverte masser skal på begjæring kunne fremlegges.
- D3 Asbestholdige og andre helsefarlige stoffer/materialer skal håndteres i samsvar med Arbeidstilsynets til enhver tid gjeldende forskrifter og merkes i samsvar med disse.
- D4 Det skal i denne sammenheng dokumenteres at vedkommende ansvarshavende har tillatelse fra Direktoratet for Arbeidstilsynet til å utføre denne type arbeid.

D5 Det skal medfølge redegjørelse for håndtering samt deponering av helsefarlige stoffer/materialer.

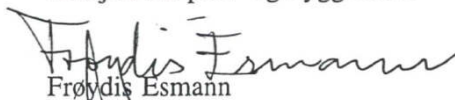
ANDRE VILKÅR:

E1 Når arbeidet er utført, skal Byggesakskontoret varsles for inspeksjon.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.

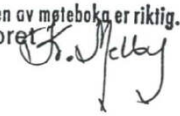
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaker


Frødis Esmann
leder av seksjonen


Sissel Ratvik
saksbehandler

vedlegg
%%%::: ...

Det bevitnes at utskriften av møtebok er riktig.
Byggesakskontoret 



TRONDHEIM KOMMUNE
TRONDHEIM BRANN- OG FEIERVERSEN

Byggesakskontoret

Her

DB 810/95
Saksvedlegg

TRONDHEIM KOMMUNE	
AVDELING BYUTVIKLING	
Avd. BU	Saksj 300
25 JUL 1995	
Reg.nr	148814/95
Journalnr.	BU 95/33380

Deres referanse
BU/300/33380/1995

Vår referanse
EN/hsr 1147/95

Dato
21.07.1995

NORDRE HALLSET V 82-84 - BALKONGER - EKSP.
BYGGESAKSKONTORET AV 06.07.95

Søknaden gjelder rehabilitering av balkonger i 3 etasjes mur/betongblokk.

Hovedbæresystemet utføres i limtrekonstruksjoner (B30). Dekket utføres med gulvplater (Wiso patio t=18,5 mm). Platene beskyttes på undersiden med Stenex plater (Ut1) som dekkes på oversiden med 50 mm stenull. Tak over øvre balkong utføres med stålplater. Mellom leilighetene settes opp skillevegg.

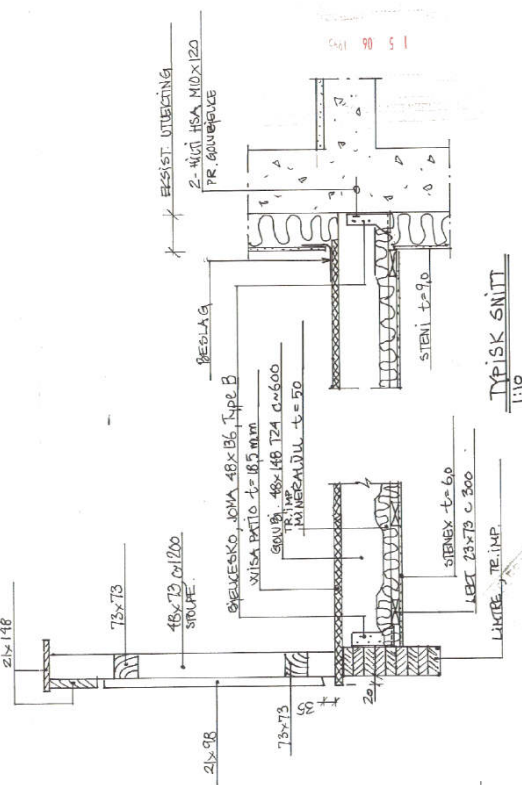
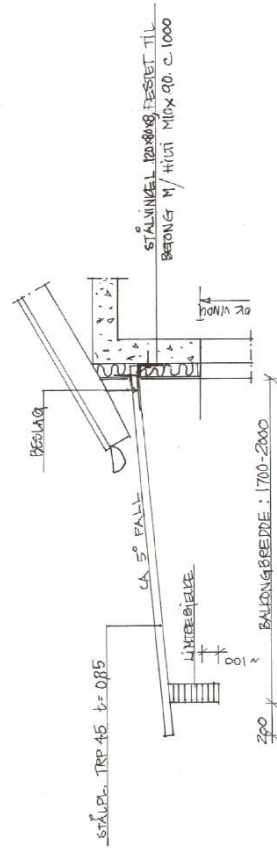
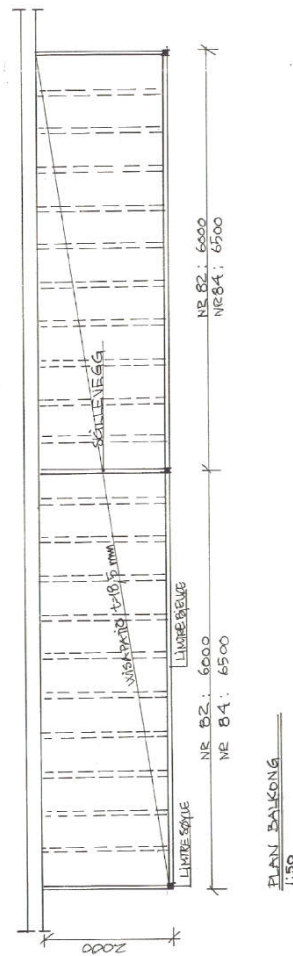
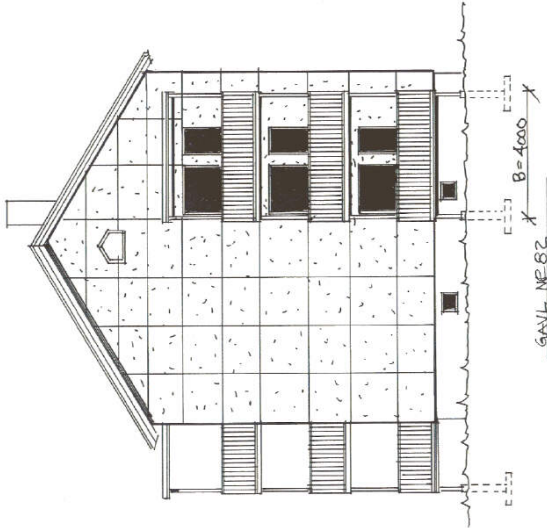
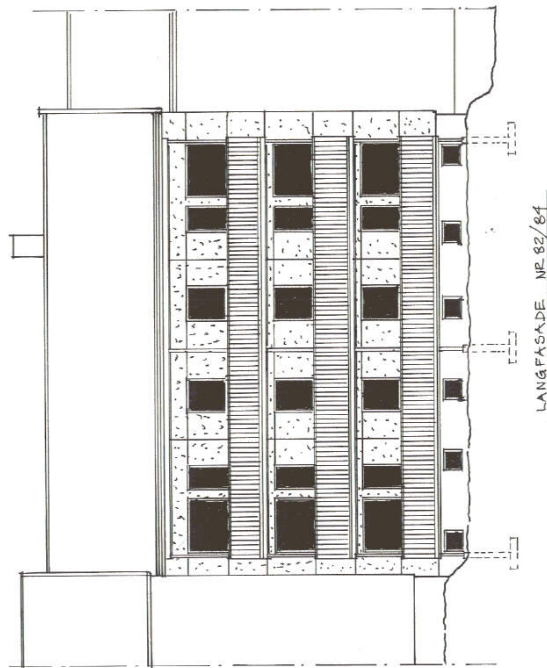
Brannvesenet anbefaler planene.

Med hilsen
FOREBYGGENDE DIVISJON

E. Nyberg
ovring.

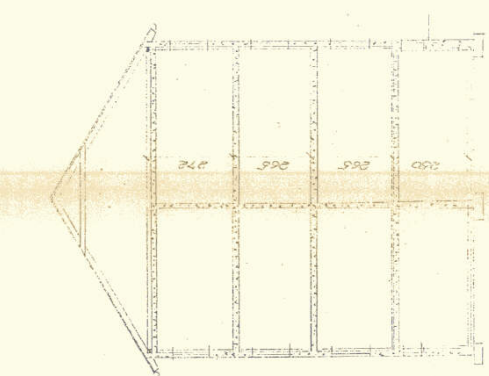
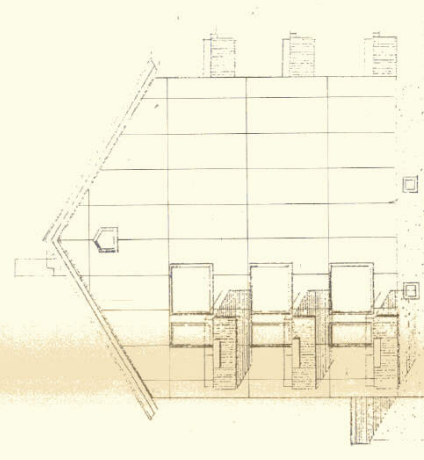
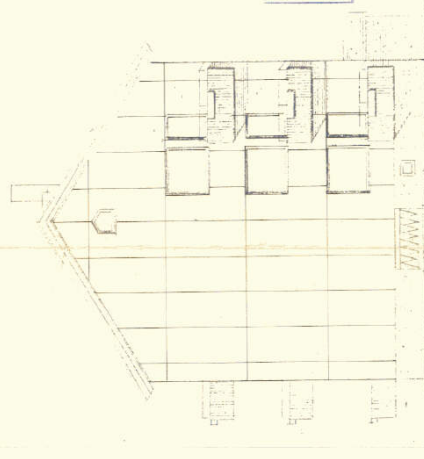


Kopi: ing. Kjell Strand, Jens Tvedtsv 16 B, 7024 Trondheim



TECHNISK PROJEKTION
 A4 12.94
 02 MAR 1985
 05/37/80

Dato	Kontrollant	Godkendt	Maalsk	1:10	1:10	1:10	1:10
04.12.94	KS						
HALLSETV. B.L. 82-84 Nordre Hallsetv. 82-84 Fasade m/dalier				Ingeniør for: Erstatning			
HALLSETV. B.L. 82-84 Nordre Hallsetv. 82-84 Fasade m/dalier				02			

8207E 83.9

TRONDHEIM KOLIK
Byggeselskap A
25 APR 1995
Regist.
Ref.:

3220/89

TRONDHEIM KOLIK
Byggeselskap A
05 JUNI 1989
Regist.
Ref. BU 95/333 80

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

Hus nr 82
Snitt og gavler

1. 100

16. 05. 1989

576 003

Nordre
Halsetvei 82-84

KNUT BERGSEN
ARKITEKTOR AS

01.08.89 01.03.90

01.08.89 01.03.90



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesaksforret
05 JUNI 1989
Reg.nr.
Ref.nr. B-95/33384

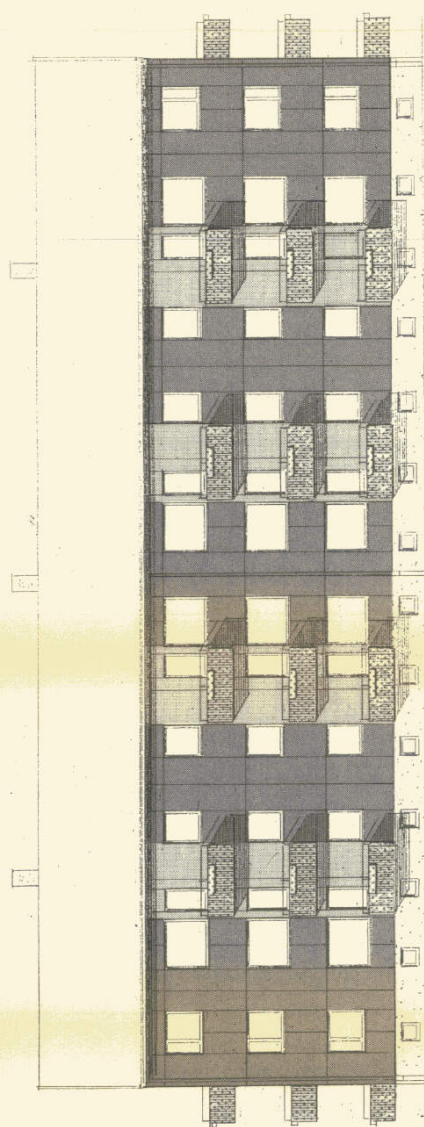
[illegible][illegible]

MAL	1 : 100	DATE:	16.05. 1989
SIGN :		TECH. NR.:	576 002

Nordre
Halsetvei 82-84


KNUT BERGERSEN
ARKITEKTKONTOR A.S.
- ARKITEKTER MÅL. A/S -
Kontor: 13. THOMSEN, TLF. 93421114 - TELEFAX 934126

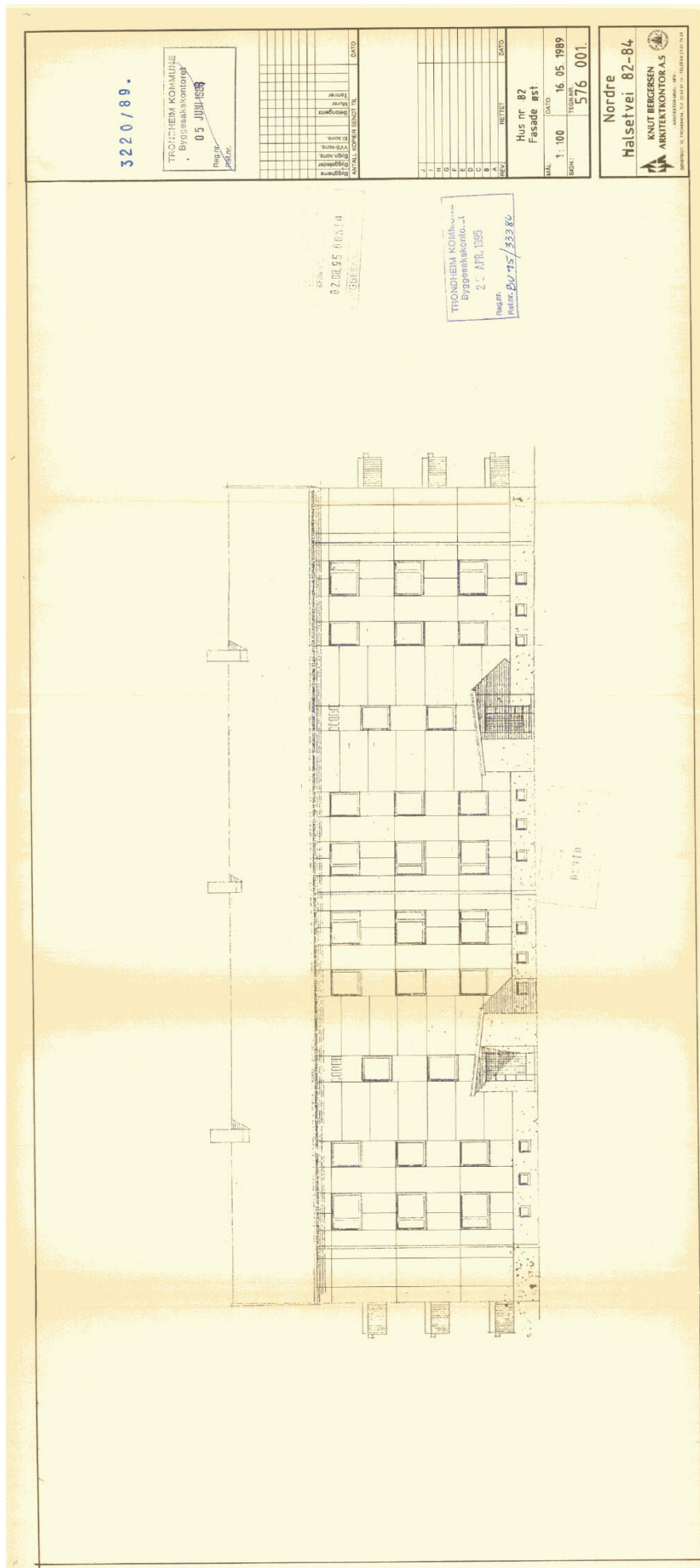
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskonto, 1
25 APR. 1995
Regist.
Budat. BU 95/33380



C-1760 Blå (Stenex)

Bolticino (Spesial Steni). Lys gul

Giallo Sienna (Steni), mørk gul



Strinda Bygningsvesen

Til Helserådets formann.

Attest nr. 7369

Bygg.jnr. 1109/58

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man seg herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på

hvilket eieren herr Strinda Falsberg 84 nemlig bedrig/bede
og Ungelammens barn Kim har begjært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Bygningssjefkontor den 14 JAN 1960

Strinda Helseråd jnr. I orden.

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 20 JAN 1960

O. Slagge
bygningssjefkontrollør
Kjeld Lysen



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 3603/10

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5

FERDIGATTEST

N-7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Anders Nohre

Vår ref.
09/42403
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
Tor Kalland Wigum

Dato
04.10.2010

Nordre Hallsetveg 82 og 84, ferdigattest for utskifting vinduer

Byggested: **Nordre Hallsetveg 82** Gnr./Bnr.: **100/66**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Per Knudsen Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Halsetvegen Borettslag V/ Tobb Forvaltning**
Tiltaksart: **Fasadeendring**
Bygningstype: **Stort sammenhengende boligbygg på 3 eller 4 etasjer**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 28.09.2010.
Anmodningen er komplettert 04.10.2010.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR ENT 46/10.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Vår referanse
09/42403

Vår dato
04.10.2010

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Anders Nohre
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Kopi med vedlegg:
Halsetvegen Borettslag V/ Tobb Forvaltning, Krambugaten 1, 7005 TRONDHEIM.

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?

Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

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

Klagefrist

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

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

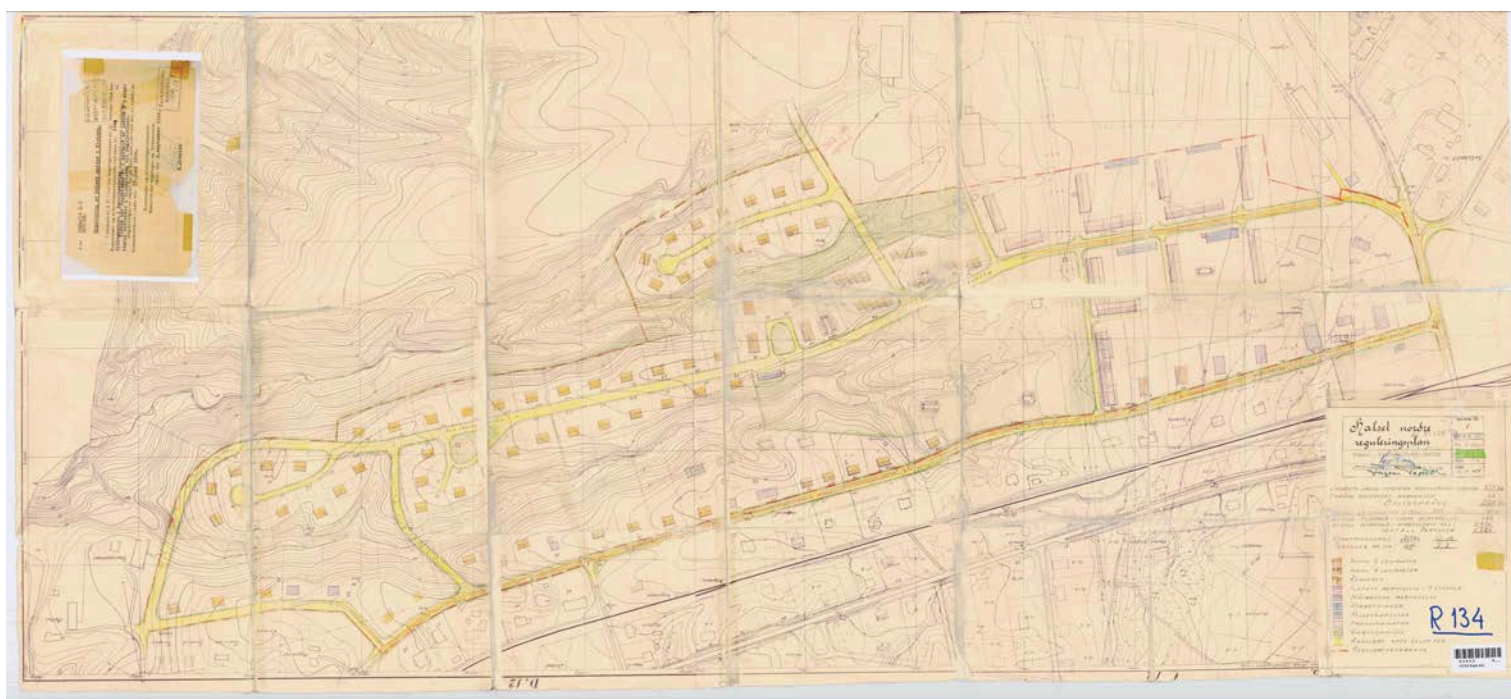
Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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





R134

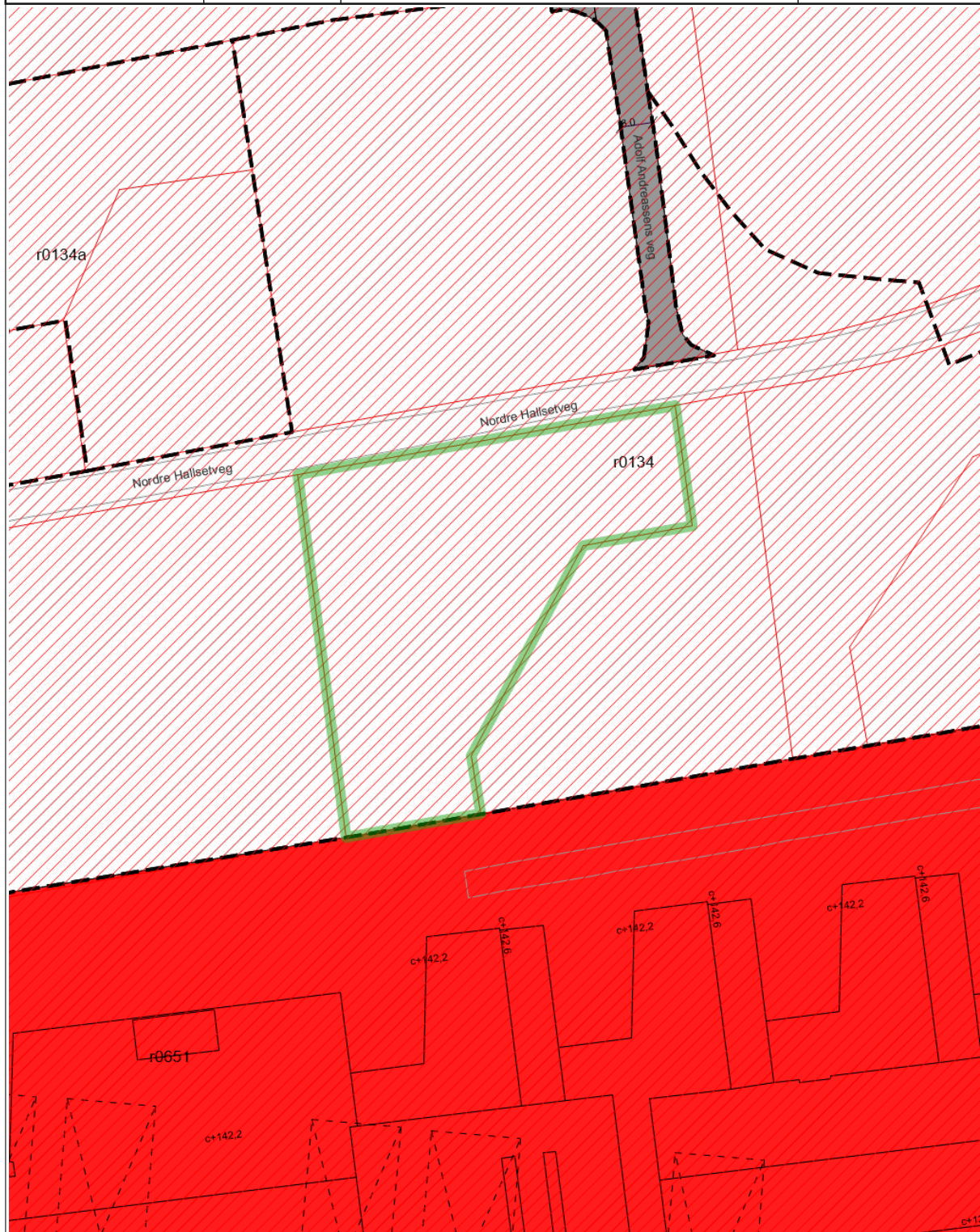
Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 04.09.54.

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR HALSET NORDRE**

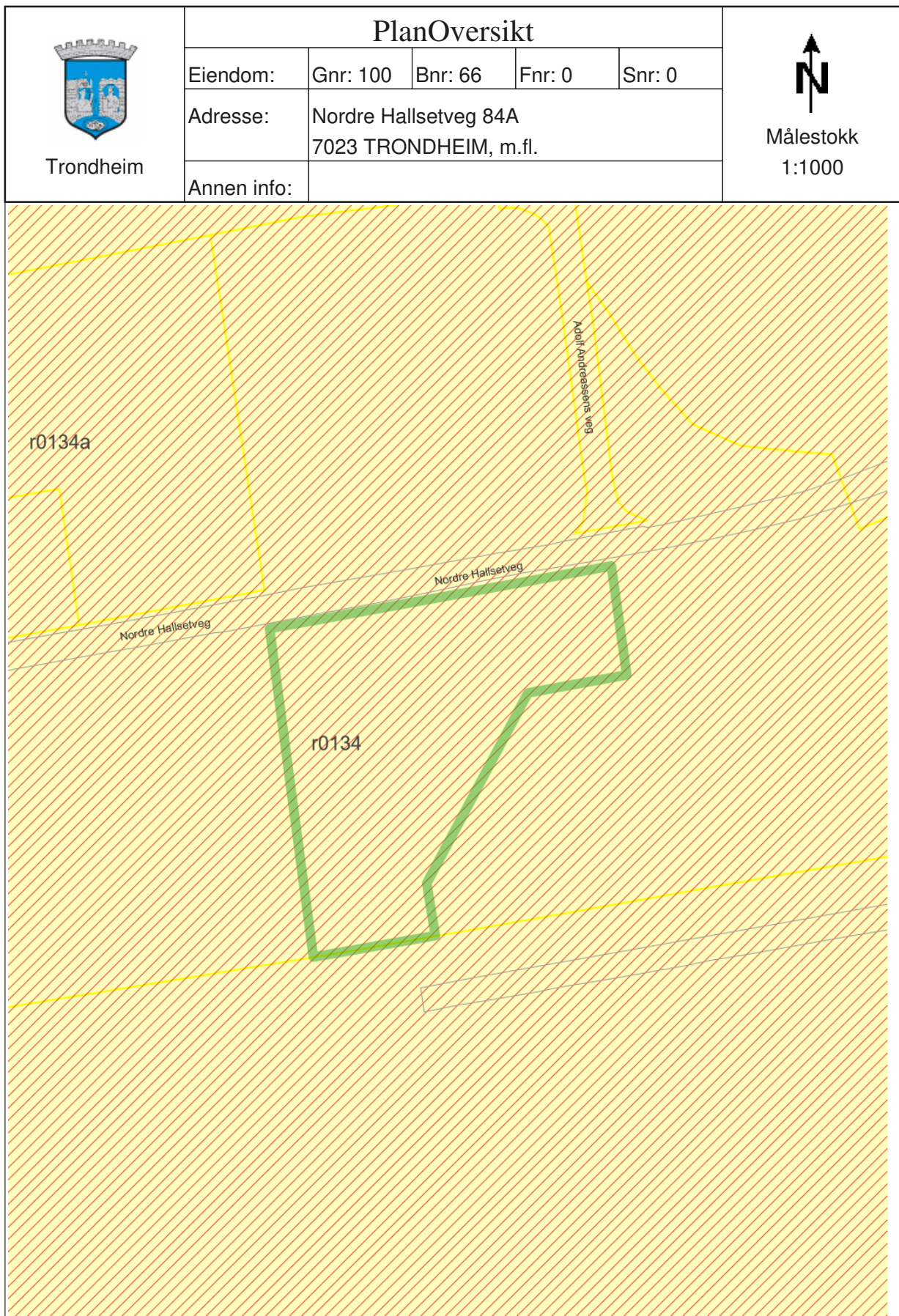
1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husene legges i et slikt forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.
2. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Unntatt herfra er større områder som bebygges av boliglag. Uthus og garasjer må plasseres slik at de ikke virker skjemmende for strøket og skal bygges i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.
3. De på planen viste fellesgarasjer skal være ildfaste. Verksteder eller servicestasjoner i forbindelse med garasjene må ikke innredes uten bygningsrådets samtykke.
4. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelse over 2. etasje. Øst-vest orienterte blokker tillates ført opp i 3 etg. og nord syd orienterte i 4 etasjer. De skal være ildfaste.
5. Uten bygningsrådets samtykke tillates ikke innredet butikker andre steder enn hvor dette er avmerket på planen.
6. På det regulerte område må det ikke settes igang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenereende for boligbebyggelsen.
7. På de regulerte leikeplasser tillates ikke oppført annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur, trafostasjon og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.
8. Det område som er reservert til barnehjem, kan ikke bebygges før det foreligger bebyggelsesplan som er godkjent av bygningsrådet.
9. Transformatorstasjoner kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.
10. Ved kryss mellom offentlig veg og regulert gate gjelder veglovens bestemmelse om byggeavstand. I slike kryss tillates ikke å ha trær, busker og lignende av over 1 m høyde over vegbanen mellom byggelinjen og vegene.
11. Med dette oppheves den av Arbeidsdepartementet 1. september 1925 stadfestede regulering "av de mellom Kyvannet og Rognheim stasjon langs Graakalbanen liggende eiendommer", forsåvidt angår det som er endret i denne regulering.
12. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tilstede unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslov og forskrifter.
13. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.

 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 66	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Nordre Hallsetveg 84A 7023 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Veg		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		RpFormålGrense		RpGrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert kjørefelt
	Måle- og avstandslinje		Offentlig bebyggelse		Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg		Felles avkjørsel		



Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde igangsatt



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
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 ikraftttredelse 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 avgis.
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: Nordre Hallsetveg 84C
7023 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre