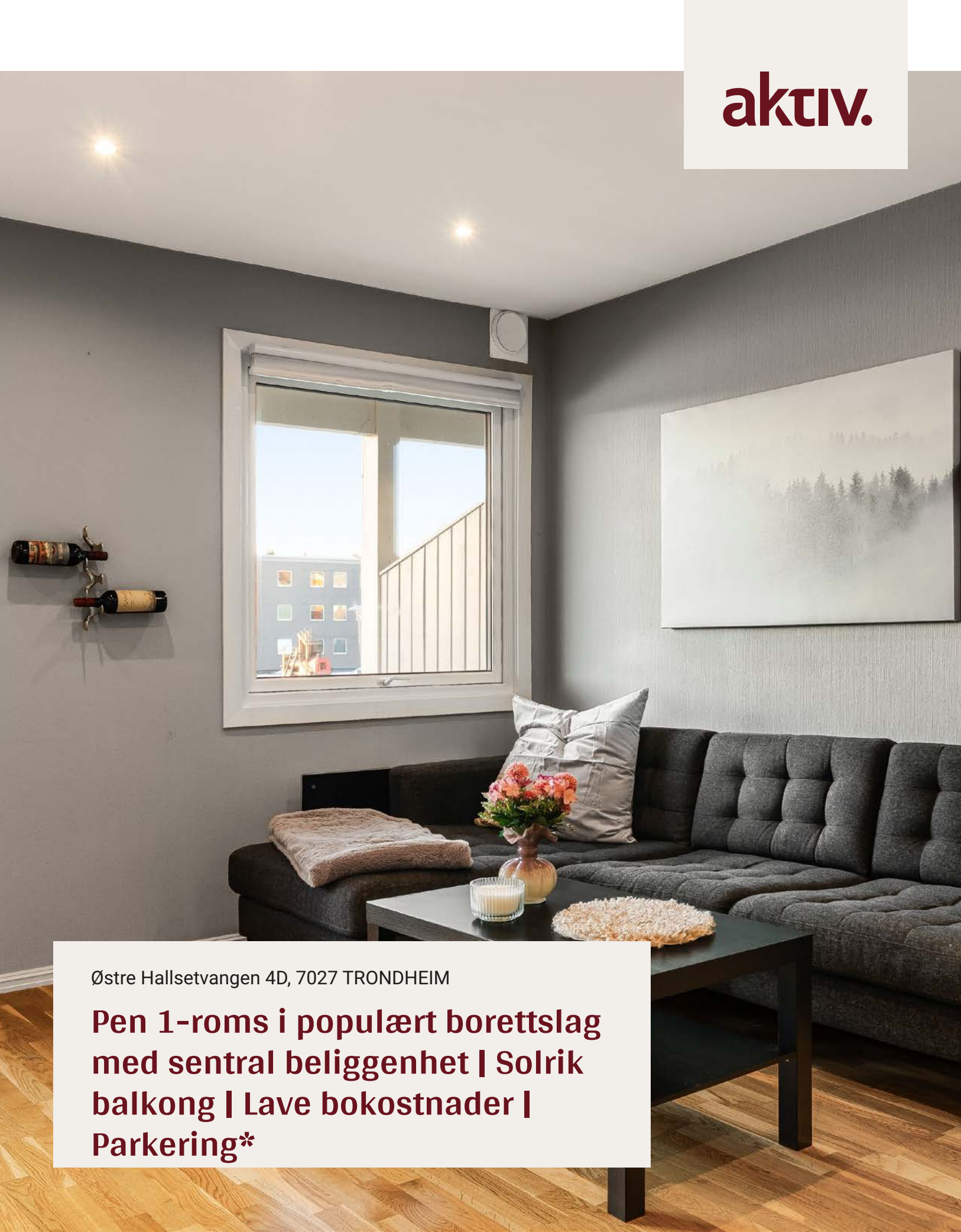




aktiv.

Østre Hallsetvangen 4D, 7027 TRONDHEIM

**Pen 1-roms i populært borettslag
med sentral beliggenhet | Solrik
balkong | Lave bokostnader |
Parkering***



Eiendomsmegler

Ludvig Bøgseth

Mobil 971 72 602

E-post ludvig.bogseth@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim. TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 050 000,-
Fellesgjeld: Kr 177 369,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 2 236 932,-
Felleskostn.: Kr 3 837,-
Selger: Jonas Jensen Dahlberg

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 30/34 kvm
Tomtstr.: 18566 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 100, bnr. 164
Andelsnr.: 76
Oppdragsnr.: 1710250212

Velkommen til Østre Hallsetvangen 4D!

Aktiv Eiendomsmegling ved Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Østre Hallsetvangen 4D! En praktisk og pen 1-roms andelsleilighet med fin beliggenhet i 2. etasje uten sjenerende innsyn. Dette er en leilighet som passer utmerket for førstegangskjøpere eller noen som vil bo i et etterspurt område med nærhet til skole, dagligvare, treningssenter, samt gode kollektivforbindelser til studiesteder.

Verdt å merke seg:

- Nær kollektivtransport
- Lave felleskostnader
- Skjermet sovealkove
- Godt med lagringsplass
- Bredbånd og kabel TV inkl i felleskost.
- Nærhet til Bymarka som har helårs turterreng
- Gratis gjesteparkering. Muligheter for å søke om fast p-plass
- Stuen har godt lysinnslipp og utgang til en lun og sørvednt balkong

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	33
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	53
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 30 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 34 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m² Bod i 1. etasje og kjeller.

2. etasje

BRA-i: 30 m² Entre, bad, stue, kjøkken og sovealkove.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i 1. etasje/ kjeller blir påvist, målt/ avrundet til ca. 1 og 3 m² og medtatt som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

18566 m²

Beliggenhet

Østre Hallsetvangen 4D ligger i et familievennlig område som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og enslige. Nabolaget har et godt kollektivtilbud med flere busslinjer tilgjengelig. Hallset bussholdeplass ligger kun 3 minutters gange unna, hvor du kan ta busslinjene 3, 23, 42, 52, 53 og 105. Munkvoll holdeplass er 10 minutters gange unna, og her går linje 9. For de som pendler, er Selsbakk stasjon også 10 minutters gange unna, med togforbindelser via linjene R60 og R70.

For barnefamilier er det flere skoler i nærheten. Hallset skole, som tilbyr undervisning fra 1. til 7. klasse, ligger bare 4 minutters gange unna. Byåsen skole, også for 1. til 7. klasse, er 9 minutters gange unna. For eldre barn er Selsbakk skole for 8. til 10. klasse kun 3 minutters gange unna. Det er også flere barnehager i området, som Solvangen barnehage, bare 4 minutters gange unna.

Dagligvarehandelen er godt dekket med Rema 1000 Hallset, som ligger 5 minutters gange unna, og Coop Prix Rognheim, som er 14 minutters gange unna. For ytterligere shoppingmuligheter er Byåsen Butikksenter tilgjengelig 7 minutter unna med bil.

Området er kjent for sin nærhet til skog og mark, med en høy score på 93/100 for turmuligheter, noe som gjør det ideelt for friluftsentusiaster. Det er også et lavt støynivå i området, vurdert til 91/100, noe som bidrar til en rolig og behagelig bomiljø. Med en opplevd trygghetsscore på 88/100, er dette et trygt og attraktivt sted å bo.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Områdets bebyggelse består i all hovedsak av leiligheter og eneboliger.

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. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i mur og tre, utvendig kledd med fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt, tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Høyere fuktighet i kjeller i underetasje

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Takrehabilitering

Arbeid utført av: Entreprenør Backe

Innhold

Primærrom:

2. etasje: Entre, bad, stue, kjøkken og sovealkove.

Sekundærrom: Bod i 1. etasje og kjeller.

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. I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

- Avløpsrør:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. 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. Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

- Vannledninger:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på kjøkken og fungerte som tilenkt. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

- Elektrisk:

Det er framvist en samsvarserklæring datert 27.04.2020. Utover dette er det ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

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.

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

- Våtrom, bad:

Oppsummering av overflater: Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging eller rehabilitering. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet.

Det registreres "hulld" på enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Ingen tiltak vurderes å være påkrevd slik det fremstår på befaringsdagen. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: 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. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Videre er det en åpning på vegg bak rørgjennomføringer til gulv under servantskapet. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr: Det registreres en sprekk i servant. Utover dette vurderes sanitærutstyr å fungere som tiltenkt. Utskifting av servant er påregnelig.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

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

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

UTBEDRINGER

- Dreneringen er fra byggeår

- Utvendige fasader ble rehabilitert i 1993-1994. De ble vasket og malt i 2018-2020.
- Vinduer: Disse ble skiftet i 2009-2010
- Dører: Fra 1993
- Taktekking: 2024-2025
- Takrenner, nedløp og beslag: Innvendige taknedløp er fra byggeår. Balkongsluk fra 1993-1994. Takbeslag er nye i 2024-2025.
- Terrasser: rehabilitert sist i 1993-1994
- Vann og avløpsrør utvendig: utført i 2016

FREMTIDLIGE UTBEDRINGER

- Borettslagets styret har fått utarbeidet en ny vedlikeholdsplan med bistand fra rådgivende ingeniørfirma Karl Knudsen AS. Denne viser flere tiltak som både bør og må gjøres og styret arbeider med en plan for å få både å få gjennomført dette og en finansieringsplan. Det avholdes jevnlig beboermøter med informasjon og status før saken(e) etter hvert vil bli presentert for generalforsamlingen for vedtak der.
- Det skal etableres flere parkeringsplasser på Vestre. Tiltaket har en kostnadsramme på 1 million og borettslaget bruker egne midler til dette.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telia.

Parkering

Det følger ikke garasje og biloppstillingsplass med leiligheten. Mulighet for leie av parkeringsplass via borettslaget. Ved ledige plasser tildeles disse etter ansiennitetsprinsippet. Parkering skjer ellers på felles parkeringsområder for borettslaget. Det må søkes styret i hvert enkelt tilfelle.

Det betales eget innskudd på kr. 8.500,- for garasje. Leie av plass: garasje kr. 370,-/mnd., og pplass kr. 130,-/mnd. El-billader søkes direkte til Aneo Mobility. Søker må først kontakte drift å få tildelt plass der lading er satt opp før Aneo Mobility kontaktes.

Se vedlagt parkeringsregler i salgsoppgaven for ytterligere informasjon.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

93804168

Diverse

SALG AV UTBYGGINGSRETTIGHETER

Den 16. april 2024 ble det avholdt ordinær generalforsamling. Følgende sak ble diskutert.

Borettslaget vedtar å selge utbyggingsrettigheter som er tilbudt av Heimdal Eiendom i henhold til saksgrunnlag distribuert.

Styret peker ut en prosjektgruppe på fem personer der minst to personer skal være fra utenfor styret.

Prosjektgruppa vil drive det praktiske arbeidet videre i samarbeid med styret, og ha en særlig rolle for fremdrift, utforming og parkeringsløsninger.

Styrets leder orienterte om styrets forslag og bevarte sammen spørsmål fra salen. 1 andelseier forlot møtet kl. 21.15 og antall stemmeberettigede er 121.

Det ble foretatt skriftlig votering med følgende resultat:

Ja til styrets forslag: 76 stemmer

Nei til styrets forslag: 40 stemmer

5 stemmer var blank.

Salg av byggerettigheter krever 2/3 flertall og styrets forslag falt.

AREAL

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

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

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.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

TILBAKEHOLD VED OPPGJØR

Borettslaget v BBLNT har vedtatt at det skal holdes tilbake kr. 20 000,- av salgssum, for å sikre at nøkler er komplett, restansesjekk og evt. reprasjoner etc. som er selgers ansvar.

Energi

Oppvarming

- Elektrisk.

Info strømforbruk

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:

<https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088>

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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 2 050 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 638 085

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 552 339

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, strøm- og renhold i fellesareal, kabel-TV og vedlikehold/service.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Fellesutgifter: Kr 2 167,63
- Bredbånd og kabel-TV: Kr 549,28
- Renhold av fellesareal: Kr 139,51
- Andel lånekostnader: Kr 980,61

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 837

Andel Fellesgjeld

Kr 177 369

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

03.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget står foran vesentlig behov for vedlikehold, rehabilitering og oppgradering de neste

årene. Det har nylig blitt gjennomført tak og fellesgjelden knyttet til dette er økt. Andre behov som er ønsket og viktig er ny driftsbygg og drenering. Se vedlagt protokoll fra generalforsamling for ytterligere informasjon.

Andel fellesformue

Kr 22 776

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Søndre Halset Borettslag A/l

Organisasjonsnummer

951497940

Andelsnummer

76

Om borettslaget

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Handelsbanken

Annuitet, rentesats 2,75 % Fastrente.

Første avdrag 12.01.2017. Nedbetalt i 2046.

Saldo: 28 103 519,- per 5.12.2025

Handelsbanken

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

Fastrente: 2,8 %

Saldo: 9 840 966,- per 05.12.2025

Handelsbanken

Flytende rente, pr.05.12.2025: 5,55%

Saldo: 42 016 790,- per 05.12.2025

Fellesgjelden har ingen avdragsfri periode.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er utlyst på forhånd.

Andelseiere i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget har forkjøpsrett. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart.

Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr. -9 122 462,-

- Egenkapital: Kr. 5 708 739,-

- Disponible midler: Kr. 10 253 218,-

- Årets endring i disponible midler: Kr. 4 134 237,-

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

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

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Nye Trondheim

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 100, bruksnummer 164 i Trondheim kommune. Andelsnr. 76 i Søndre Halset Borettsalg A/I med orgnr. 951497940

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

HEFTELSE

5001/100/164:

01.10.1971 - Dokumentnr: 12669 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

FERDIGATTEST

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

FASADE

- Det er gitt tillatelse til etterisolering og platekledning på gavler i vedtak datert 14.05.1985. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

- Det er gitt tillatelse til rehabilitering av fasadene 26.02.91. Tiltaket omfattet blandt annet: Tilleggisolering, ny fasadekledning, utvidelse av balkongene, nytt rekkverk på balkongene, tak over eksisterende balkonger i 3. etg med mer. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

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

brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

BYGGETEGNINGER

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger og det er funnet avvik.

- Opprinnelig sovealkove har blitt omgjort til soverom ved å montere en innerdør. Soverommet/ alkove holder ikke krav til rom med varig opphold og er ikke godkjent som soverom. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen adkomst via offentlig vei. Borettslaget har ansvaret for interne veier.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert den 27.03.2025. Boligen har nåværende sentrumsformål og ligger i byggesone 2.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan Halset søndre med planID r1051e, datert 05.11.1968. Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse.

Videre er deler av eiendommen underlagt følgende reguleringsplaner:

- Halset søndre med planID 1051i, datert 02.11.1971
- Endret reguleringsplan for et område av Selsbakk Nordre og for følgende gater i området Halset Søndre og Selsbakk Nordre, med planID r1124, datert 19.04.1969.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planleggingsarbeid.

REGULERING UNDER ARBEID

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

Plannavn: Tunnel fra Nydalsbrua til Byåsen.

PlanID: r20240026.

Formål: Det skal bygges tunnel fra Nydalsbrua opp til Byåsen.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planleggingsarbeid.

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

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

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

KORTTIDSLEIE

I henhold til borettslagslovens § 5-4 kan andelseier som selv bor i boligen, overlate bruken av deler av boligen til andre. Det er også anledning til å overlate hele boligen i inntil 30 dager per år.

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.

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

Borettslaget praktiserer at enrepresentant fra laget skal gjennomføre en befarings av leiligheten før 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

2 050 000 (Prisantydning)

177 369 (Andel av fellesgjeld)

2 227 369 (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)

2 236 932 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 244 832 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 247 632 (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.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 12 500,- oppgjørshonorar kr. 5 990,- og visninger kr. 1 990,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 25 238,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmegler
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

Ansvarlig megler bistås av

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmegler
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

26.12.2025















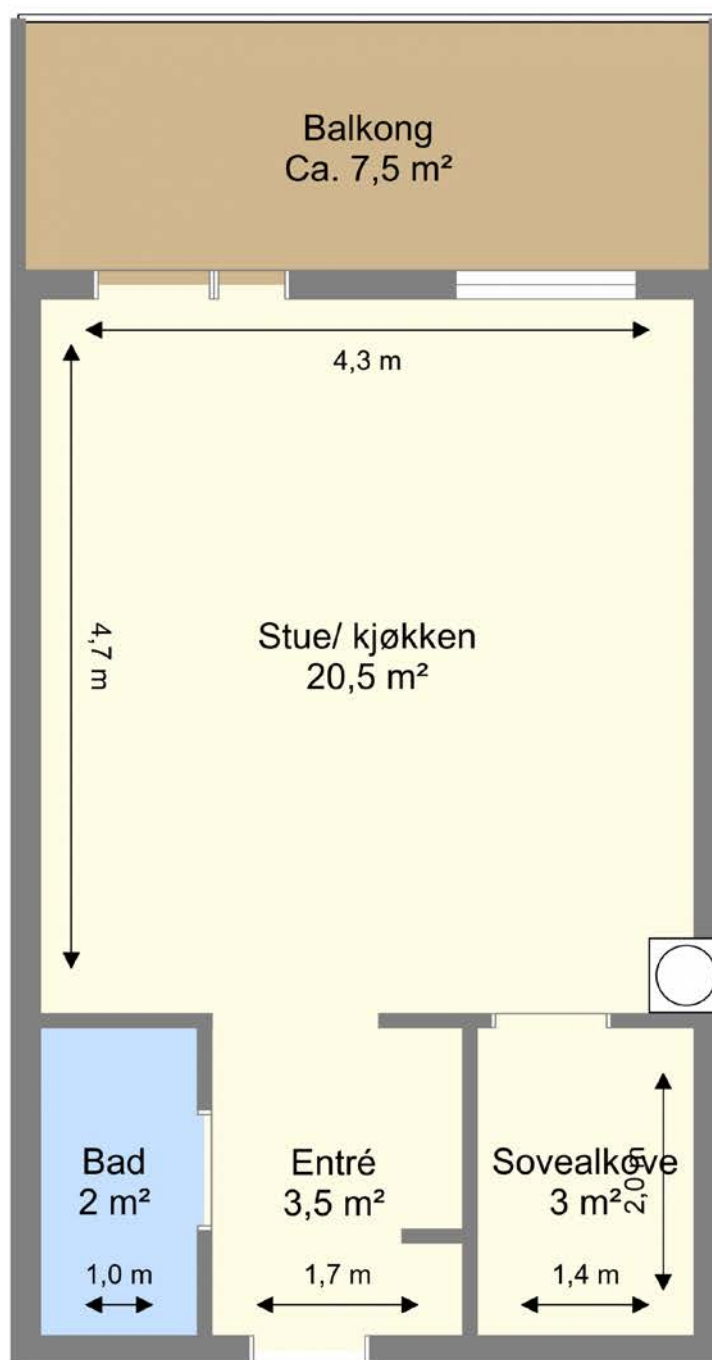




Vedlegg

Østre Hallsetvangen 4D

2. Etasje



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

Nabolagsprofil

Østre Hallsetvangen 4D - Nabolaget Hallsetvangen - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Hallset Linje 3, 23, 42, 52, 53, 105	3 min 0.3 km
Munkvoll Linje 9	10 min 0.7 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	10 min 0.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 7.8 km
Trondheim Værnes	36 min

Skoler

Hallset skole (1-7 kl.) 436 elever, 26 klasser	4 min 0.4 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 617 elever, 33 klasser	9 min 0.7 km
Dalgård skole (1-10 kl.) 571 elever, 32 klasser	21 min 1.7 km
Stavset skole (1-7 kl.) 365 elever, 24 klasser	5 min 2.7 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 356 elever, 20 klasser	3 min 0.3 km
Ugla skole (8-10 kl.) 488 elever, 33 klasser	23 min 1.8 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	4 min 0.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

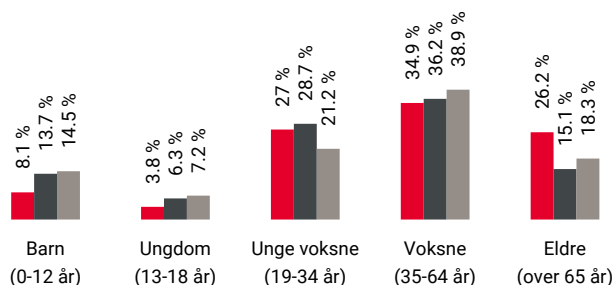
Veldig bra 84/100



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

Solvangen barnehage (0-5 år) 78 barn	4 min 0.4 km
Byåsen Kirkes barnehage (1-5 år) 60 barn	6 min 0.5 km
Hallsetreina Fus barnehage (1-5 år) 65 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Hallset Post i butikk, PostNord	5 min 0.5 km
Coop Prix Rognheim PostNord	14 min 1.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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



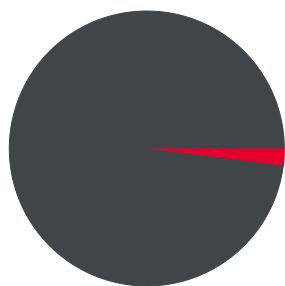
Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100

Sport

⚽ Hallset skole	2 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.2 km	
⚽ Selsbakk skole	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
🚴 3T-Byåsen	4 min	🚶
🚴 EasyFit Byåsen	6 min	🚶

Boligmasse



■ 2% enebolig
■ 98% blokk

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Byåsen Butikksenter

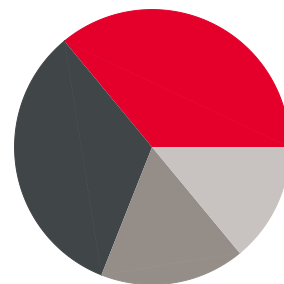
7 min 🚗



Vitusapotek Hallset Hage

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 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



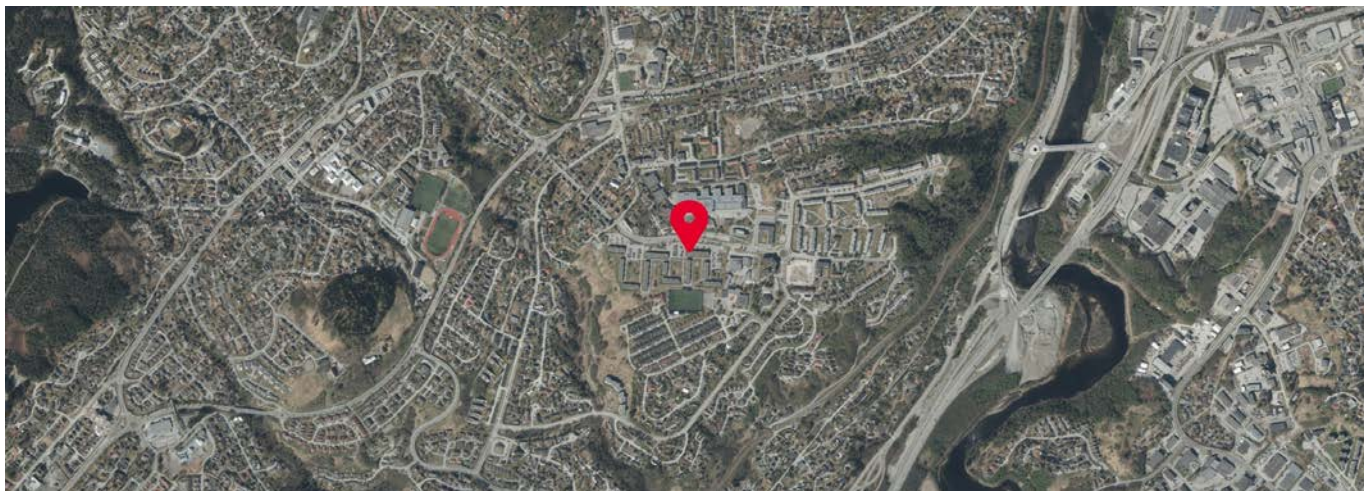
0%

58%

■ Hallsetvangen
■ Trondheim
■ Norge

Sivilstand

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



Østre Hallsetvangen 4D 7027 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1969

BRA: 30 m²

BRA-i: 30 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

7

TG-2

7

TG-3

0

TG-IU

0



GNR: 100 BNR: 164

Rune Normannseth
Takst-Forum Trøndelag

rune@tft.no
47380371

Østre Hallsetvangen 4D
7027 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/33682>

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. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Avløpsrør

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. 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.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på kjøkken og fungerte som tilenkt.

Anbefalte tiltak

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

Elektrisk

Oppsummering

Det er framvist en samsvarserklæring datert 27.04.2020. Utover dette er det ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

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 etilsyn) 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.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Oppsummering av overflater

Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging eller rehabilitering. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet.

Det registreres "hulld" på enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Ingen tiltak vurderes å være påkrevd slik det fremstår på befaringsdagen.

På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Videre er det en åpning på vegg bak rørgjennomføringer til gulv under servantskapet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres en sprekk i servant. Utover dette vurderes sanitærutstyr å fungere som tiltenkt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utskifting av servant er påregnelig.

Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Soverommet/ alkove holder ikke krav til rom med varig opphold. Dette til orientering.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.8.2025

Rapportdato
2.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Jonas Jensen Dahlberg**

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: **Østre Hallsetvangen 4D, 7027 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	100	Bruksnr:	164	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1969						
Boligtype:	Leilighet i boligblokk						

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Lavblokk oppført i 3. etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i mur og tre, utvendig kledd med fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt, tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. 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	30	30	0	0	8
Boder	4	0	4	0	0
Totalt m²	34	30	4	0	8

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. Etasje	30	30	0	0	8
Totalt m²	30	30	0	0	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. Etasje	30	30	0	Entre, bad, stue, kjøkken, sovealkove.	
Totalt m²	30	30	0		

Bygning: Boder

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje/ kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	4	0	4	0	0

Kommentar til arealberegning

Bod i 1. etasje/ kjeller blir påvist, målt/ avrundet til ca. 1 og 3 m² og medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
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.	
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør er datert 2010.	
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 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**

Kjøkkeninnredningen er oppgradert på ukjent tidspunkt. Pakning på avløp opplyses skiftet august 2025. Fremstår med normal aldringsmessig slitasje og vurderes å være i bruksmessig god stand.

Da det er etablert vaskemaskin og at rommet ikke har sluk må bruken vies ekstra oppmerksomhet og fritt vann på gulvet unngås. Dette til orientering.

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. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Soverommet/ alkove holder ikke krav til rom med varig opphold. Dette til orientering.	
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

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av 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?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på kjøkken og fungerte som tilenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er framvist en samsvarserklæring datert 27.04.2020. Utover dette er det ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. 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 øltilsyn) 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
2015	
Størrelse	
117 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

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og mekanisk avtrekk på bad.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble opplyst av tidligere eier å være oppgradert i 2012	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging eller rehabilitering. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet. Det registreres "hulld" på enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Ingen tiltak vurderes å være påkrevd slik det fremstår på befaringsdagen. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.	
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?	Ja
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-2
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. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Videre er det en åpning på vegg bak rørgjennomføringer til gulv under servantskapet.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det registreres en sprekk i servant. Utover dette vurderes sanitærutstyr å fungere som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Utskifting av servant er påregnelig.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Badet er trolig koblet på felles avtrekkssystem for bygget.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250212	

Selger 1 navn
Jonas Jensen Dahlberg

Gateadresse	
Østre Hallsetvangen 4D	

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7027

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250212

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

Nei

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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Høyere fuktighet i kjeller i underetasje

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Takrehabilitering

Arbeid utført av

Entreprenør Backe

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
- 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250212

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1710250212

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Dahlberg	2a8b9a53bf109e69b1c28 0c40690b5fa8ba30a90	05.12.2025 12:56:37 UTC	Signer authenticated by One time code

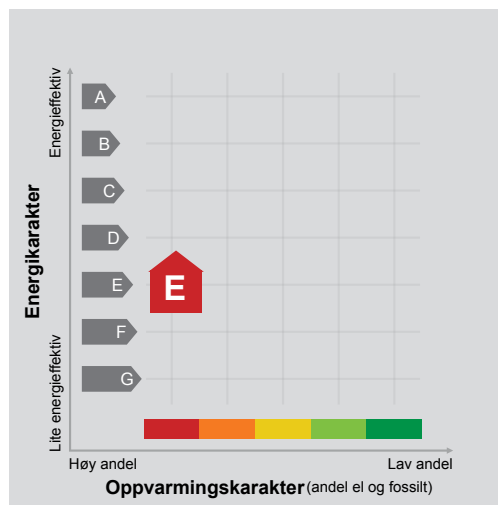
Document reference: 1710250212

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Østre Hallsetvangen 4D
Postnummer	7027
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	164
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182388629
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-160775
Dato	27.08.2025



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.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1969
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 30
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk



REGLER FOR HUSORDEN I BORETTSLAGET

Orden og bruk av leiligheten

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

Dyr

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

Orden og bruk av innvendige fellesarealer

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

Orden og bruk av utvendige fellesarealer

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

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

Bruk av balkonger og terrasser

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

Renovasjon/Avfall

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

Bruk av tørkerom og tørkeplasser

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

Baderom, toalett, kraner og vannrør

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

Ansvar

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

Styret,
17.08.2023

Vedtekter for Søndre Halset Borettslag AL

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nye Trondheim.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem

hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men er ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder, seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger med tilbehør, elektrisk anlegg fra sikringsskap inklusive varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, varmtvannsbereder, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, ledninger med tilbehør, elektriske anlegg fra sikringsskap inklusive varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fram-møtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens § 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
 - vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Parkeringsregler

REGLER FOR PARKERING PÅ BORETTSLAGETS OM RÅDE

Generell informasjon

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

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

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

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

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

Regler for bruk av gjesteparkeringen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret

Nye parkeringsregler gjelder fra 01.01.2022

SØNDRE HALLSET BORETTSLAG A/L

Postboks 3335 Hallset, 7427 Trondheim

Mail: post@sondrehalset.no

Org.nr.: NO 951 497 940

Trondheim 11.4.2025

TIL ANDELSEIERE I SØNDRE HALSET BORETTSLAG A/L

I henhold til borettslagets vedtekter innkalles det herved til ordinær generalforsamling i
Søndre Halset B/L

Sted: Byåsen VG Skole

Tid : Torsdag 24.4.2025

KL : 19.00

Til behandling foreligger følgende saker

1. Åpning og valg av møteleder og referent. 2 deltakere velges til å medundertegne protokollen.
2. Godkjenning av innkallingen
3. Årsmelding, revidert regnskap og revisors beretning
4. Disponering av resultat.
5. Honorar til styret
6. Innkomne saker fra andelseiere, eget vedlegg
7. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år. På valg er Marco Bjørklund Fria og Lill-Ann Kleveland. Det skal i tillegg velges 1 styremedlem for 1 år for Tore Dragøy som trakk seg i 2024.
8. Valg av styreleder for 1 år
9. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
10. Valg av valgkomite
11. Valg av delegater til årsmøte i Boligbyggelaget Nye Trondheim

Vedtak kan kun fattes i saker som er anmeldt og tatt med i innkallingen.

Bare andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett på generalforsamlingen.

Fullmakten må være skriftlig fra andelseier og ingen kan stille med mer enn 1 fullmakt.

Styret ønsker alle hjertelig velkommen.

Årsmelding fra styret i Søndre Halset Borettslag A/L.

Styret har siden siste ordinære generalforsamling 16. April 2024 bestått av:

Marco Bjørklund Fria	Leder
Tore Dragøy	Styremedlem (trakk seg 18.10.24)
Marthe Danielsen	Styremedlem
Jostein Eirik Gjermstad	Styremedlem
Lill Ann Kleveland	Styremedlem

Stine Eidsæther	Varamedlem
Øyvind Fredriksen	Varamedlem

Det har i perioden blitt avholdt 13 styremøter og 156 saker er behandlet, noen av disse er faste saker som behandles på alle styremøter. Dette er tall per 12. Mars, styremøte i april ikke medregnet).

Driftsleder Thomas Haugan deltar på styremøter og i saker der dette er hensiktsmessig, men deltar ikke på saker der det ikke er naturlig.

Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapets formål er å leie ut boliger til andelseierne, samt erverve, foreslå oppføring av eller oppføre andre bygg enn boligbygg, når de skal brukes til felles formål for andelseierne.

Borettslagets adresse er i Trondheim

Ansatte

Borettslaget hadde i 2024 følgende ansettelsesforhold:

Driftssjef: Thomas Haugan i 100 % stilling.

Vaktmester: Terje Kleveland i 100 % stilling frem til 1.9.2024

I tillegg er Jan Christian Skeid ansatt som brøytevakt i vintersesongen og går turnus sammen med vaktmestere. Fra 1. November har borettslaget leid inn Jonny Aunøien som vaktmester i 40 prosent stilling.

Arbeidsmiljø

Borettslaget driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljø. Arbeidsmiljøet betegnes som godt.

Det har ikke forekommet ulykker med personskade i perioden.

Driftsavdelingen har siden sommeren 2023 holdt til i leide lokaler i Selsbakkvegen 26, hos Østheimgruppen. Styret gjennomfører sine møter i dette lokalet.

Omsetning av leiligheter

Det ble i 2024 omsatt 28 leiligheter som fordeles etter størrelsen slik:

17 stk 1-roms leiligheter, snittpris:	kr.2 048 824,-
2 stk 2-roms leiligheter, snittpris:	kr.2 350 000,-
3 stk 3-roms leiligheter, snittpris:	kr 2 785 000.,
6 stk 4-roms leiligheter, snittpris:	kr 3 356 667,-

Det var 6 leiligheter på framleie i 2024

Styrets arbeid:

Det er, i tillegg til styremøter, blitt gjennomført ekstraordinær generalforsamling i juni i forbindelse med takprosjektet, samt gjentakende møter i forbindelse med takprosjektet, og dessuten noen møter og befaringer knyttet til utbyggingssaken. Styret har dessuten gjennomført noen arbeidsmøter, og enkelte møter med beboere ved særlige behov.

Det ble i 2024 – i to omganger – jobbet svært mye med forsøk på å rekruttere ny ansatt vaktmester. Det ble gjennomført intervju med mange kandidater, men styret lyktes ikke å rekruttere en vaktmester i 100 prosent stilling innenfor budsjetttrammene, noe som er bakgrunnen for at vi i dag leier inn vaktmester i 40 prosent stilling. Arbeid med rekruttering ga en vesentlig arbeidsbyrde på styret i fjor. Vi endret strategi til å forsøke å ansette en vaktmester i 50 prosent stilling i stedet. Dette arbeidet pågår fremdeles (per mars 2025).

Styret har startet og håndtert takprosjektet. Første del av året gikk til å spesifisere selve prosjektet sammen med prosjektleder fra det rådgivende ingeniørfirmaet Karl Knudsen AS, og gjennomføre anbudsrunde. I høst og vinter har det vært en del nødvendige oppfølginger, særlig med avgjørelser som måtte tas på de første par blokkene. Prosjektet har stort sett gått greit, men med noen utfordringer, som er å forvente ut fra størrelsen til prosjektet.

Styret har administrert ordning med vakttelefon på rundgang mellom styremedlemmer, som lar beboere komme i kontakt ved hendelser som ikke kan vente, og som skjer utenfor drift sin åpningstid.

Vi har gjennom hele året hatt sterkt fokus på driftsmessige kostnader, med stadig tettere økonomioppfølging. Dette vil vi fortsette med i år.

Pågående prosjekter per nå er:

- Vaktmestersituasjonen, ønske om å lande en permanent ressurs i 50 prosent stilling – dagens avtale går ut 1.5. (med opsjon til 1.6.)
- Kartlegging og videre arbeid med større tiltak
 - Driftsbygg (må beslutes av generalforsamling)
 - Drenering
 - Øvrige tiltak (virker per nå mindre aktuelt):
 - Bytte ytterdører
 - Oppussing oppganger
 - Piperehabilitering
 - Fasade
- Utbyggingssak
- Oppfølging parkeringsregler, og håndheving av 1 plass per bil (inkl. garasje)
- Arbeid mot boligbyggelaget

Det er gjort en del større tiltak de siste 15 årene i borettslaget, som har bidratt til økt kvalitet, men også økte kostnader:

- Bytte av vinduer (2010)
- Utvendig rørprosjekt (2016)
- Vask og maling av fasader (2020)
- Bytte innvendig avløpsrør (2020)
- Installasjon av røykvarslere (2023)

- Rehabilitering av tak (2024-25)
- Systematisk utbytting av varmtvannsberedere (2015-2025)

Vi har derfor stort fokus på å forvalte borettslagets budsjett, og har lyktes i å kutte driftskostnader de siste årene. Fjorårets underskudd er utelukkende på grunn av takrehabiliteringen, og det er også planlagt for et underskudd knyttet til takrehabilitering også i år. De månedlige betalingene de siste årene er primært justert for låneopptak knyttet til rehabilitering, og kraftig økning i kommunale avgifter (ca. 25 prosent økning fra 2023 til 2024).

Drifts arbeid:

- Sommerdrift/vinterdrift
- Deltatt i prosess med å få ansatt ny vaktmester
- Service og vedlikehold av maskiner og utstyr
- Vært involvert i takrehabilitering, bygge/vernemøter/befaringer, maskinkjøring
- Utført intern kontroll av alle solgte leiligheter
- Utført lekeplasskontroller og internkontroller i henhold til HMS
- Renset/ tømt sluk og sandfang
- Rengjort alle ventilasjons/røykvifter
- Fylt søppelkontainere vår og høst
- Byttet alle brannslukkere
- Det er brukt ca. 55 tonn med strøsand. (i fjor: 65 tonn)

Rettsvisende:

Styret mener at årsregnskapet gir et rettsvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat

Regnskap:

Styret betegner borettslagets økonomi som tilfredsstillende. Regnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetning for fortsatt drift er tilstede. Årets underskudd på kr. 9 122 462 foreslås ført mot annen egenkapital. Sum egenkapital pr. 31.12.2024 utgjør kr. 5 708 739,-.

Totale disponible midler pr. 31.12.2024 er kr. 10 253 218,-

Etter styrets oppfatning gir fremlagt driftsresultat og oversikt over eiendeler og gjeld med tilhørende noter, fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskifte.

Styret i Søndre Halset BL AL, sign. elektronisk

Marco Bjørklund Fria

Marthe Danielsen

Jostein Eirik Gjermstad

Lill Ann Kleveland

FULLMAKT

_____ gis herved fullmakt til å møte og stemme i mitt sted i den ordinære generalforsamlingen i Søndre Halset borettslag 16. april 2024.

Signatur andelseier

Årsmelding

Name

Danielsen, Marthe

Date

2025-03-28

Identification

 Danielsen, Marthe

Name

Gjermstad, Jostein Eirik

Date

2025-03-28

Identification

 Gjermstad, Jostein Eirik

Name

Fria, Marco Bjørklund

Date

2025-03-28

Identification

 Fria, Marco Bjørklund

Name

Kleveland,Lill Ann

Date

2025-03-28

Identification

 Kleveland,Lill Ann



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

Søndre Halset Borettslag Al

BALANSE 2024

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

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Søndre Halset Borettslag AI

BALANSE 2024

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

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

RESULTATREGNSKAP ÅR 2024

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

SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL
NOTER 2024

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Antall ansatte

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

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

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

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

4 Vedlikeholdsavsetning	2023	2024
IB pr 01.01	-	2 500 000
Tilbakeført avsetning	-	2 500 000
Årets avsetning	2 500 000	-
Sum avsetning	2 500 000	-

Dokumentet er elektronisk signert

SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL
NOTER 2024

5	Disponible midler	2023	2024
	Disponible midler fra foregående regnskapsår	6 031 605	6 118 981
	Endring i disponible midler		
	Årets resultat	-33 231	-9 122 462
	Tilbakeføring av avskrivning	74 187	163 574
	Tilbakeføring av gjennomført vedlikehold som er ført som vedlikeholdsavsetning		-2 500 000
	Fradrag for gjennomført påkostning		-2 186 192
	Fradrag for kjøpesum ved kjøp av anleggsmiddel	-1 074 375	-181 271
	Tillegg for nye langsiktige lån		29 609 742
	Fradrag for avdrag på langsiktig lån	-1 396 205	-11 598 154
	Andre poster som påvirker disponible midler		
	Vedlikeholdsavsetning	2 500 000	
	- innskuddsendring Parkering	17 000	-51 000
	Årets endring i disponible midler	671 405	4 134 237

Disponible midler	6 118 981	10 253 218
--------------------------	------------------	-------------------

Sum omløpsmidler	8 095 578	12 538 245
- Sum kortsiktig gjeld	-1 976 597	-2 285 027
Disponible midler per 31.12.	6 118 981	10 253 218

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

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

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

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

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

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

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

SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL
NOTER 2024

7 Fordringer	
Kundefordringer	154 574
Andre kortsiktige fordringer	77 500
Hjemmeside	719
Telia, kabel-tv og bredbånd	420 890
Forsikring bygning og maskiner	314 779
Gass	4 854
Promotion system	985
Avtale Boss, skadedyr	8 849
Sum kortsiktige fordringer	983 150

- 8 Øremerkede bankinnskudd**
Av selskapets bankinnskudd er kr. 30 756,- bundne midler for skattetrekk.

9 Andelskapital

Det er 304 andeler à kr 100,- i borettslaget.	30 400
--	---------------

Følgende styremedlemmer har andel:

Marco Bjørklund Fria	1 andel
Marthe Danielsen	1 andel
Jostein Eirik Gjermstad	1 andel
Lill Ann Kleveland	1 andel

10 Langsiktig gjeld

	2023	2024
Annuitetslån i Handelsbanken, saldo pr. 1. januar	30 954 576	30 030 131
Avdrag	-924 445	-949 602
Gjeld pr 31.12.	30 030 131	29 080 529

Lånet er benyttet til innfrielse av lån i DNB med tillegg av overkurs. Fastrente 2,75 %.
Gjeld som forfaller til betaling senere enn 5 år: kr, 25 790 238,-

Refinansiering og opptak av lån til utvendig maling:

	2023	2024
1. Annuitet i Handelsbanken. Fastente 2,8 %	10 128 487	10 393 301
Avdrag	-264 814	-272 122
Gjeld pr. 31.12:	10 393 301	10 121 179

2. Anuitet i Handelsebanken, flytende rente pr. 31.12.: 6,1 %

	10 169 485	10 376 431
Avdrag	-206 946	-10 376 431
Gjeld pr. 31.12:	10 376 431	-

Lånet er innfridd i sin helhet i forbindelse med opptak av nytt lån til rehabilitering av tak.

Refinansiering og opptak av lån til rehabilitering av tak:

	2023	2024
1. Annuitet i Handelsbanken. Fastente 2,65 %		29 609 742
Avdrag		
Gjeld pr. 31.12:		29 609 742

Betale avdrag i regnskapsåret:	-1 396 205	-11 598 155
---------------------------------------	-------------------	--------------------

Sum langsiktig gjeld pr 31.12.	50 799 863	68 811 450
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Borettslagets langsiktige gjeld er fordelt på andesleierne etter antall kvm.

1-roms, 76 stk.	152 637
2-roms, 38 stk.	187 327
3-roms, 76 stk.	222 017
4 roms, 114 stk.	291 398

Bokført gjeld sikret med pant i eiendommen:

Handelsbanken	68 811 450
Borettsinnskudd	3 879 800
Sum	72 691 250

Eiendeler stilt som sikkerhet:

Bokført verdi bygningene, jfr note 6	67 173 118
--------------------------------------	------------

938 Offentlig r...

Name
Gjermstad, Jostein Eirik

Date
2025-03-28

Identification

 Gjermstad, Jostein Eirik

Name
Fria, Marco Bjørklund

Date
2025-03-28

Identification

 Fria, Marco Bjørklund

Name
Kleveland,Lill Ann

Date
2025-03-28

Identification

 Kleveland,Lill Ann

Name
Danielsen, Marthe

Date
2025-03-30

Identification

 Danielsen, Marthe



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

Til generalforsamlingen i Søndre Halset Borettslag AI

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søndre Halset Borettslag AI som viser et Underskudd på kr 9 122 462. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av Årsmelding som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Tiller, 01.04.2025
Orkla Revisjon AS

Nina Christine Buås-Hansen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

BUÅS-HANSEN, NINA CHRISTINE



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

01.04.2025 10:43:12

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

INNKOMMET SAK TIL GENERALFORSAMLINGEN 24. APRIL 2025:

Innkommet fra Vibeke Myhren:

Hundegård

Det begynner å bli mange hunder som bor her i borettslaget og jeg vet at det er flere hundeeiere som etterlyser en plass der hundene kan løpe fritt og leke sammen.

En hundegård/ lekegrind går helt fint å sette opp på en dugnad sammen med andre hundeeiere.

Det er flere områder til borettslaget som vi tror egner seg til dette formålet. Blant annet er det et lite grønt område utenfor østre 5/ 6 mellom garasjene og Selsbakk Skole. Det er for eksempel et område som er usjenert og ikke vil være til hinder for noen.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å etablere en hundegård på borettslagets området. "

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til forslaget fra Vibeke Myhren om etablering av hundegård og legger frem saken for avstemming i generalforsamlingen 24. april.

Valgkomiteens innstilling til nytt styre

Den 20.01.25 ble det sendt ut en forespørsel til samtlige beboere i Søndre Halset borettslag, hvor det ble spurt om noen ønsket å melde seg som styremedlem i borettslaget.

To nye kandidater meldte seg innen fristen som var 01.03.2025.

Valgkomiteens innstilling til nytt styre 25/26 blir følgende:

Styremedlemmer:

- Marthe Danielsen
- Marco Bjørklund Fria (innstilles for 1 år)
- Lill-Ann Kleveland (innstilles for 2 år)
- Endre Øverland (innstilles for 2 år)

Styreleder for 1 år:

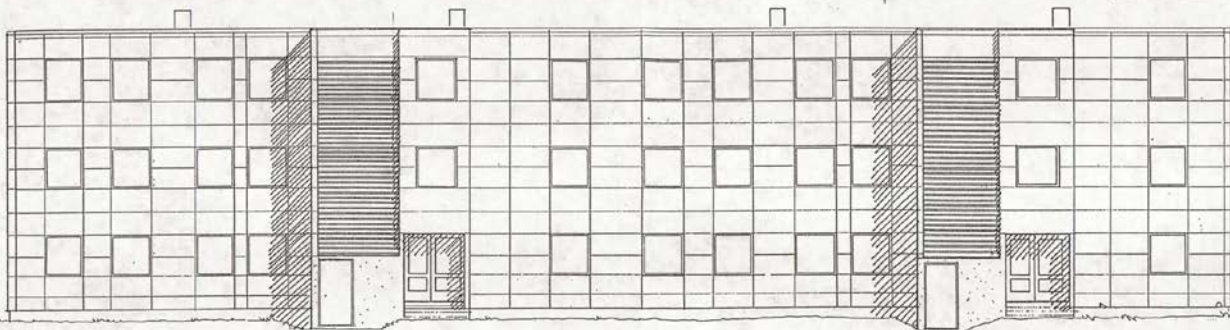
- Jostein Erik Gjermstad

Vararepresentanter for 1 år:

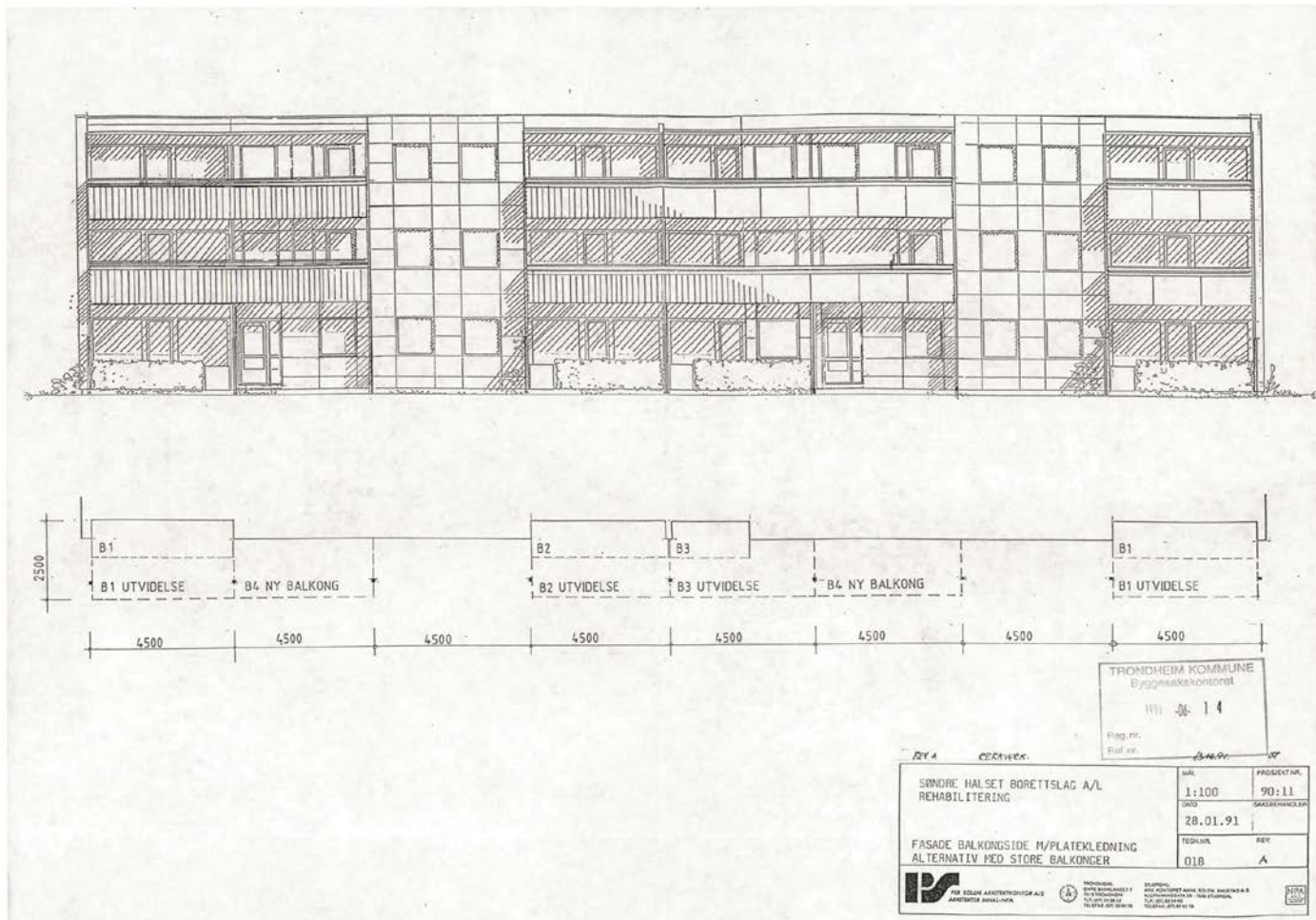
- Stine Eidsæther
- Åshild Holstad

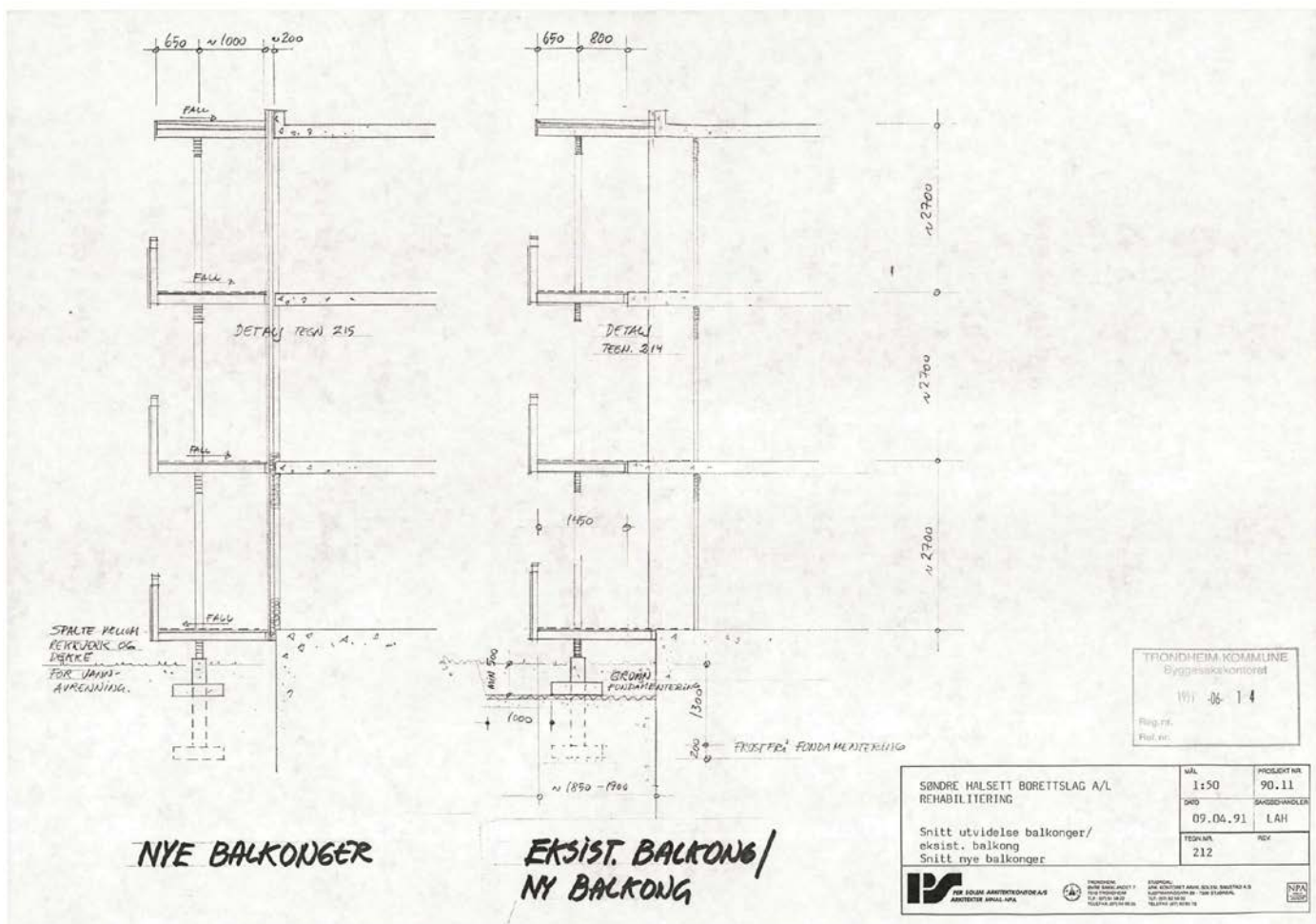
Valgkomite 25/26

Ulrikke Fermstad Vikhals stiller seg disponibel til å sitte i valgkomiteen i en periode til, men Karina Hammern ønsker å trekke seg.

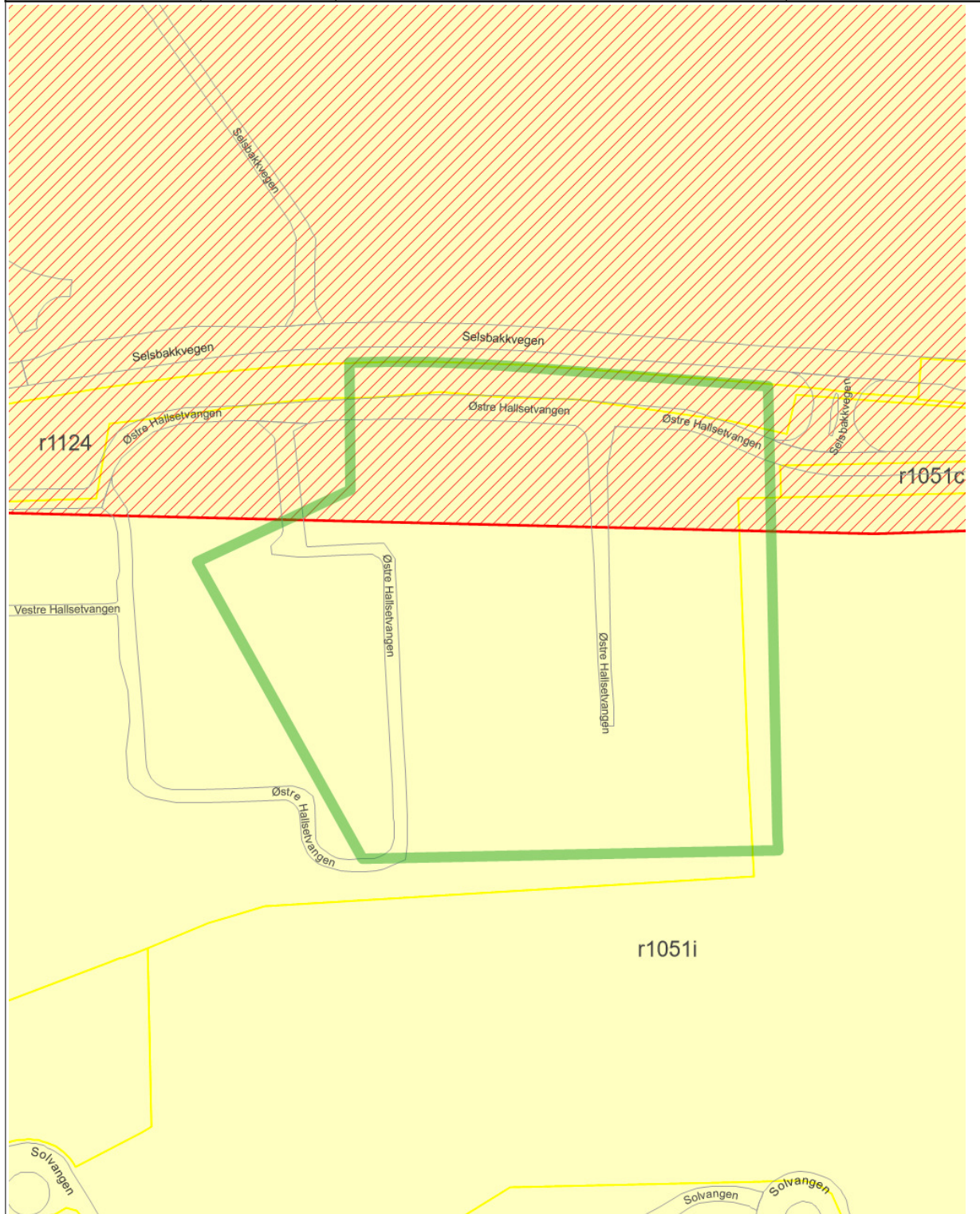
[illegible]

PIR SOLISM ABSTRAKTRONIK AV
ABSTRAKTUL MINDA-NPA





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



Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

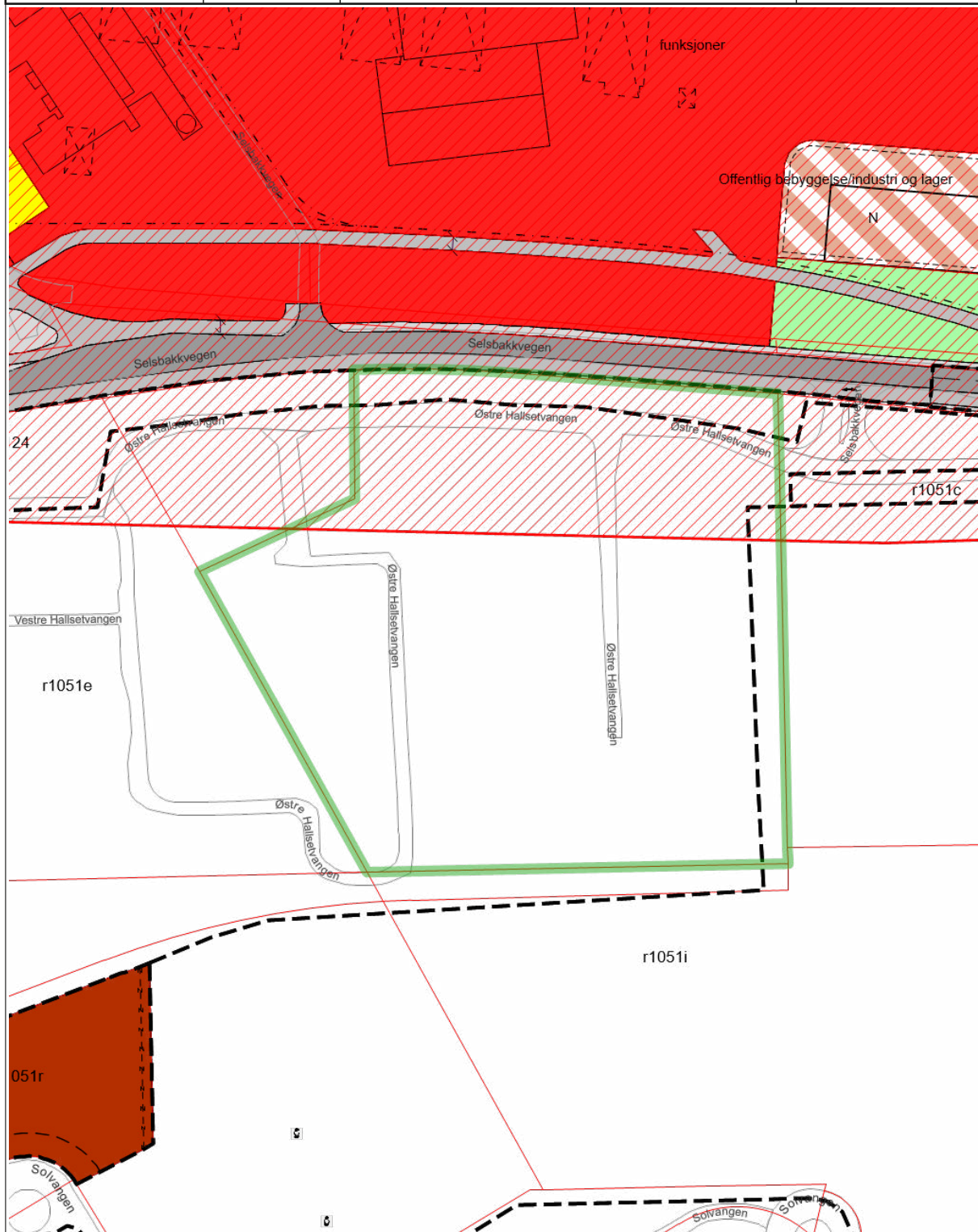


RpOmråde igangsatt



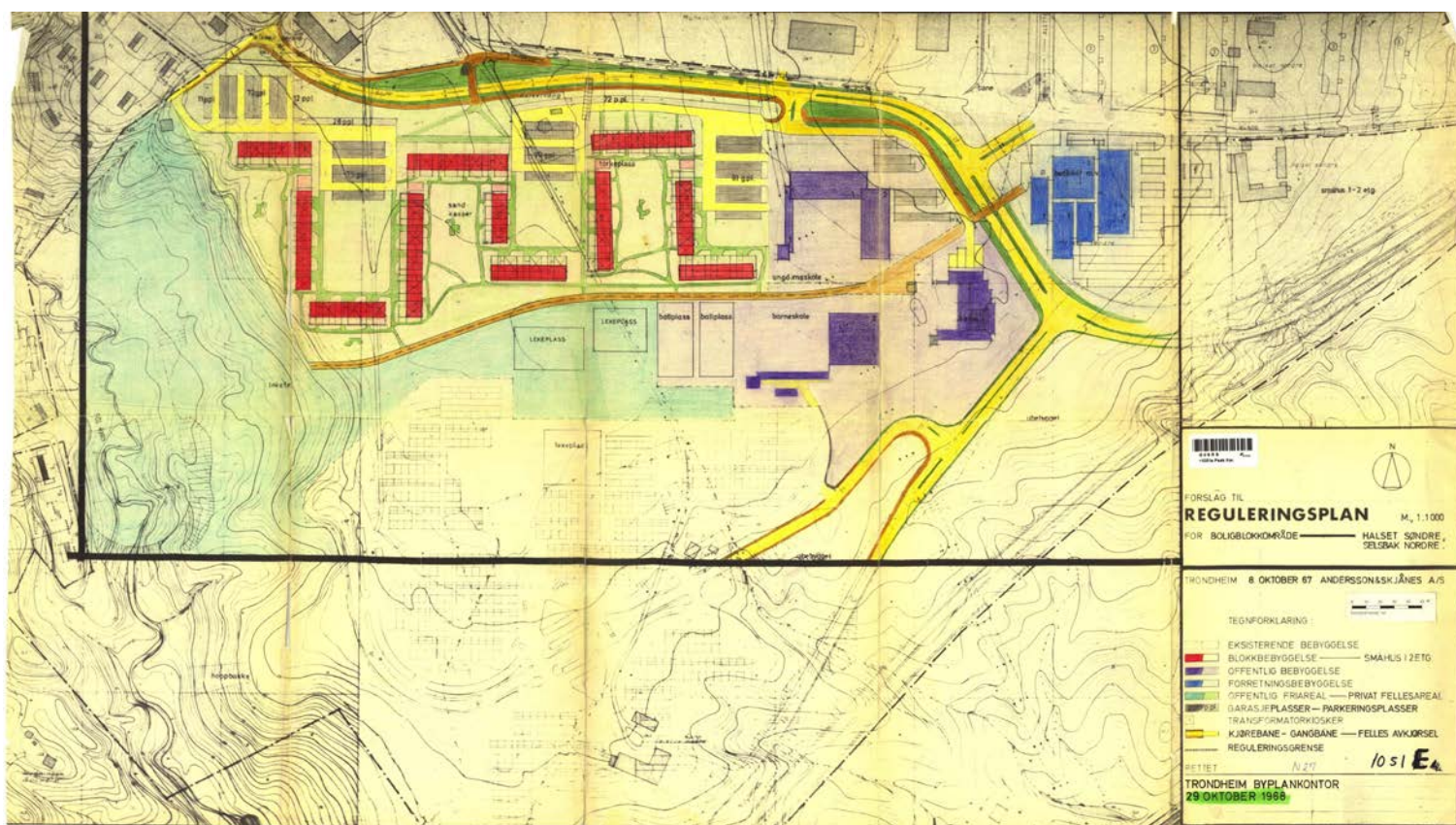
RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå

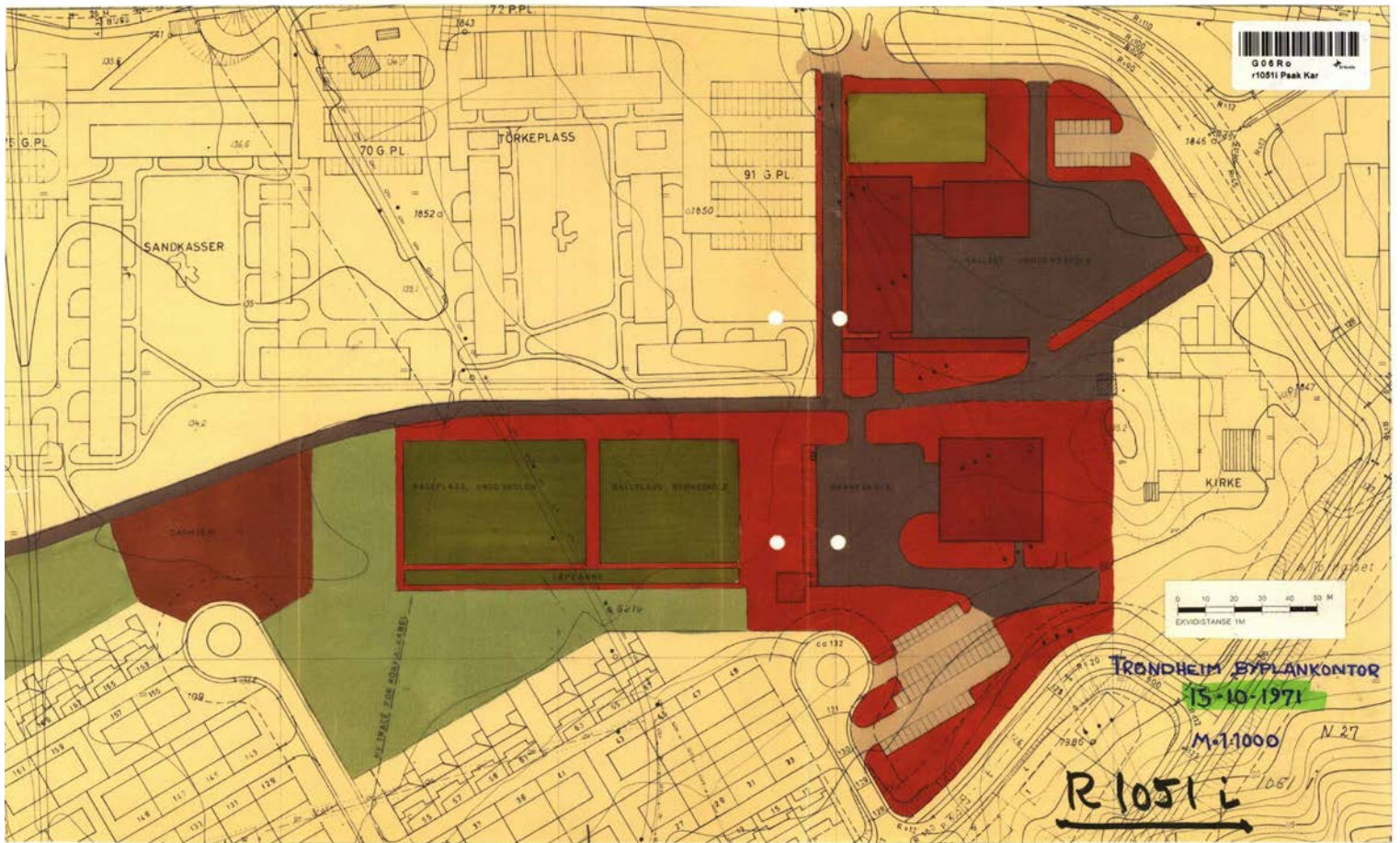
 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1500	
	Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 164	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Østre Hallsetvangen 3A 7027 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



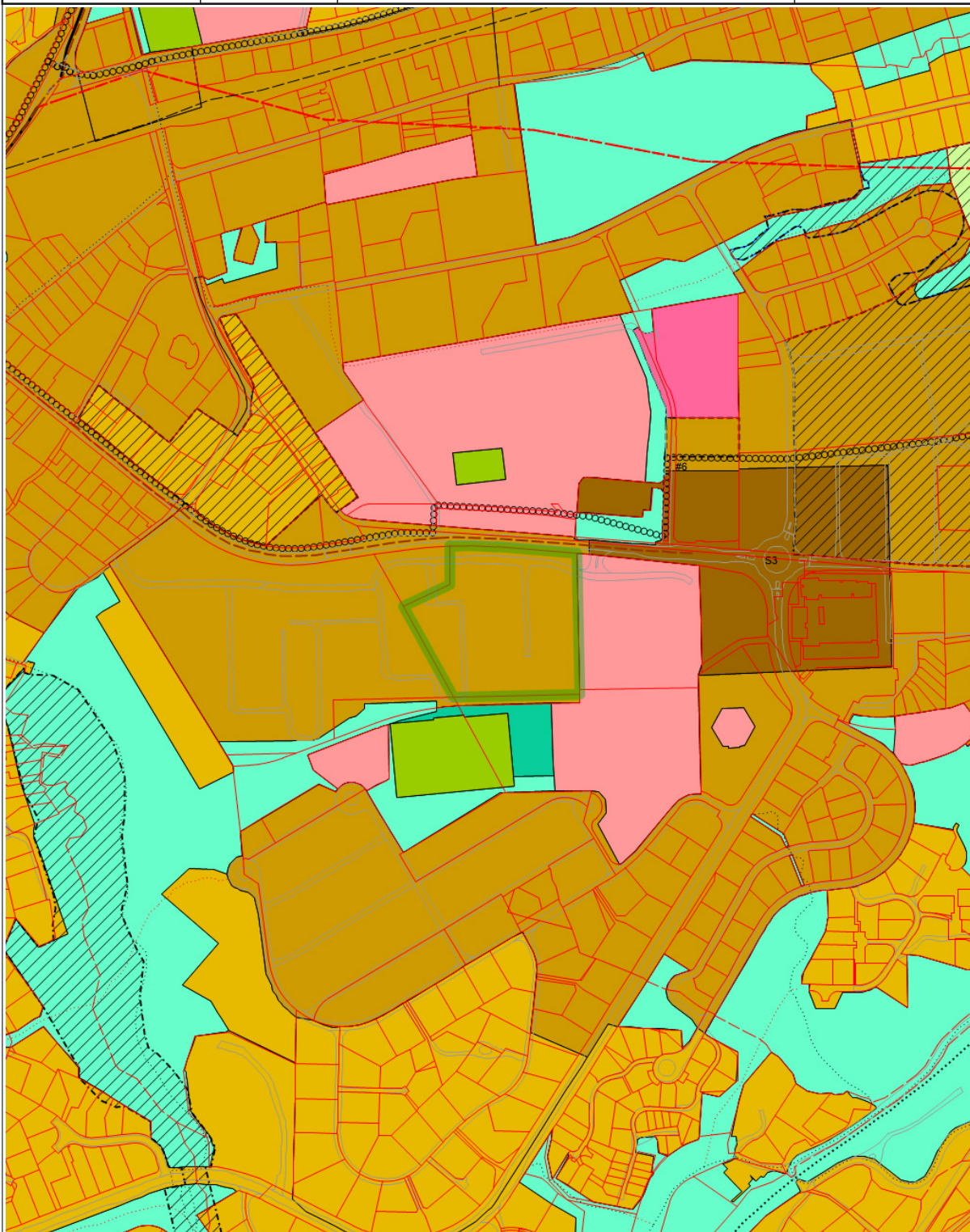
Tegnforklaring

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





 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 164	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Østre Hallsetvangen 3A 7027 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

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



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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i 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.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Østre Hallsetvangen 4D
7027 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ludvig Bøgseth

Telefon: 971 72 602
E-post: ludvig.bogseth@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre