

Velkommen til

Nordre Hallsetveg 78 B, 7023 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nordre Hallsetveg 78 B
7023 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 290 000,-	**BRA**	81 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	2 291 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	718 992,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 010 082,-	**Byggeår**	1958
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 765,-	**Etasje**	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 404 50 884
sigbjorn.vesta@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Nordre Hallsetveg 78 B, 7023 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 30 i Rognheim BL, org.nr. 959938466, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 008 992,-
Prisantydning	kr	2 290 000,-
Andel fellesgjeld	kr	718 992,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 010 082,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 017 982,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 6 765,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
- Felleskostnad renter på kr. 1 867
- Felleskostnad renter på kr. 882
- Felleskostnad avdrag på kr. 1 096
- Felleskostnad driftsdel på kr. 2 099
- Felleskostnad avdrag på kr. 253
- Tillegg elektroniske fellesavtaler på kr. 568

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 24 867 442,- pr 22-09-2026

Renter og avdrag
Lånenummer: 14638376 5 , Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 22.09.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 46
Saldo per 22.09.2026: 18 144 756
Andel av saldo: 524 619
Første termin: 01.03.2020Første avdrag: 01.03.2022 (siste termin 01.09.2049)
Fast rente - starter nedbetaling 1.3.22

Lånenummer: 90517373426, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 22.09.2026: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 56
Saldo per 22.09.2026: 6 722 686
Andel av saldo: 194 373
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2054)
Flytende rente

IN-Ordning
Avtale om IN-ordning er vedtatt (generalforsamling/stiftelsesmøte), IN-avtaler er ikke signert.

Sikringsordning
Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt.

Mer info om sikringsordningen: http://klarefinans.no/tjenester

Forretningsfører
TOBB
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis.

Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 64 m²
BRA - e: 17 m²
BRA totalt: 81 m²
TBA: 16 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at
resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet.

Etasje
3

Parkering
Rognheim Borettslag har 22 garasjeplasser i rekke.
- Ledige garasjer tildeles av styret og tildeles etter dato for mottatt søknad.
- Ved tildeling av garasje betales omkostninger til TOBB.
- Det er oppført ladestasjoner i Rognheim Borettslag.

Borettslagets eiendom
Gnr. 100, Bnr. 116, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 2 709 m².

Byggeår
1958 ifølge takstmann.

Innhold
3. etasje: Entrè, bad, stue/kjøkken, toalettrom, og 2 soverom.
Fellesareal: 3 boder.

Standard
Entrè (4,8m²):
Flislagt gulvflate. Malt strie/tapet på vegger. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Porttelefon.

Bad (3,6m²):
Flislagt gulvflate over gulvvarme. Malte betongflater over sokkelflis på vegger. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med veggmontert servant og skapinnredning med profilerte fronter. Laminert servantplate med nedfelt servantskål og ettgreps blandebatteri. Dusjnisje med termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med gulvskinne og dusjdører. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk via klaffventil på vegg.

Stue/kjøkken (32,3m²):
Flislagt gulvflate. Malt tapet/strie på vegger med flis over benker på kjøkkenet. Malte plater i himling.
Utstyr/ diverse: Vedovn. Teleuttak. Panelovn. Utgang til balkong.
Kjøkkeninnredning: Profilerte fronter med integrert stekeovn og delintegrert oppvaskmaskin, samt nisje for frittstående kjøle/fryseskap. Benkeplater i heltre med nedfelt platetopp og dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri.
Avtrekk/omluftsventilering via skapmontert kullfilterventilator over kokesonen.

Toalettrom (0,8m²):
Flislagt gulvflate. Trepanel på vegger. Trepanel i himling. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk via ventil på vegg.

Soverom 1 (6,2m²):

Flislagt gulvflate. Trepanel på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: garderobeskap. Benkeinnredning. Panelovn.

Soverom 2 (13,4m²):
Flislagt gulvflate. Trepanel på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Garderobeskap. Benkeinnredning. Panelovn.

Standard iht. takstmann.

Beliggenhet
Munkvoll er et boligområde på Byåsen som ligger mellom Kystad, Havstein, Hallset og Dalgård. Her ligger bla. Sporveismuseet, og trikken passerer gjennom området med hyppige avganger. Bydelen har også et stort utvalg av koselige spisesteder å velge mellom. Bebyggelsen i området består hovedsakelig av familieboliger, hvor de aller fleste har gangavstand til Byåsen barneskole og Munkvollhallen.

I dette området vil du trives godt om du setter pris på godt kollektivtilbud, kort vei til både sentrum og Bymarka og gangavstand til de fleste servicefunksjoner, skoler og barnehager.

Servicefunksjoner
Dagligvaretilbudet består av KIWI Havstad, Coop Prix Rognheim, REMA 1000 på Hallset Hage. På Hallset Hage er det også postkontor, apotek og legesenter. På Munkvoll er det et stort tilbud varierte spisesteder, hvor både Pizzabakeren, Palermo, Sabrura, Lille Szechuan og Bistro har mulighet for takeaway.

Skoler og barnehager
Boligen sokner til Byåsen barneskole. Videre er det Selsbakk ungdomsskole og Byåsen videregående skole som ligger nærmest. Det er også kort avstand til et flertall barnehager, blant disse FUS- og familiebarnehage.

Kollektivtilbud
Kollektivtransporten i området består a både trikk og buss. Du kan ta trikken (nr. 9) fra holdeplassen Munkvoll, og den har hyppige avganger gjennom hele dagen med 13 minutter til St. Olavs gate og 6 minutter og til Lian. Av bussruter er det nr. 42 til Buenget, nr. 3 til Hallset/Lohove og nr. 23 til Sandmoen og St. Olavs/Pirbadet.

Aktivitetstilbud og Bymarka
For den som ønsker å trene ligger Impulse treningssenter i Granåsen, og på Byåsen videregående skole er det et velutstyrt 3T-treningssenter. For den leseglade ligger Trondheim folkebibliotek i etasjen over.
Nærområdets felles park ligger i Skjermvegen og har skotthyllbane, sykkelløype, ballvegg og ei løype for diskgolf. Det er også anlagt en asfaltbane/skøytebane. For den aktive er det også nærhet til Munkvollhallen, Dalgård idrettsanlegg og Havstein golfbane.
Bydelen Byåsen er blant annet kjent for Trondheims mest populære utfartsområde, Bymarka. Bymarka har et variert turterreng med ca. 300 km sti og 120 km maskinpreparerte skiløyper, og kan også by på flere herlige badevann som ofte benyttes til skøytegåing på vinteren. For den aktive har Bymarka et helårstilbud godt tilrettelagt for sykling, ski, turer med barnevogn eller annen trim. Dersom man ønsker å drive med uorganisert eller organisert idrett er det svært godt tilbud for dette på Byåsen. Flere store idrettsanlegg og klubber tilbyr en rekke muligheter innen bla. fotball, håndball, hopp, langrenn, orientering, all idrett, friidrett, Ishockey, golf og volleyball.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen er en boligblokk på tre etasjer over kjeller + loft oppført i 1958. Grunnmur, hovedkonstruksjoner og etasjeskillere er i støpt betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Taket har saltaksform og et tekket med takstein. Vinduer med isolerglass.

Byggemåte iht. takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger og overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette. Øvrige hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest i Trondheim kommunes arkiv, men brukstillatelse datert 26.02.1960. Boligen er oppført i ca. 1957, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger ferdigattest for utskifting av vinduer datert 04.10.2010 og ferdigattest for reparasjoner og fasadeendring datert 21.11.2019.

Oppvarming
Elektrisk.
- Vedfyringen er ikke koblet på pipen og stålrøret. Det må bestilles fagfolk for påkobling.

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

Energimerking
E-ORANSJE

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med Telenor.

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Regulering
Eiendommen ligger i område som iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) er avsatt til:
- Sentrumsformål - Nåværende
- Turvegtrasè - Framtidig

Eiendommen ligger i et regulert område:
- r0134 Reguleringsplan for Halset Nordre (4.9.1954)

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:
- r20240026 Tunnel fra Nydalsbrua til Byåsen

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 908 923,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 635 693,-.

Andel felles formue
kr 16 927,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel
eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og
dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.
Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så 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 i den forbindelse 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.

Forkjøpsretten på boligen er ferdig forhåndsprøvd. Ta kontakt med megler for å få opplyst hvor mange som har meldt interesse.

Eier
Mari Krogh Bjørnstad v/ Kathrin Bjørnstad iht. fullmakt

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 306072
Dato: 12.11.1960
Gjelder fjerne eller flytte garasje
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Meglers kommentar til areal:
Originale byggetegninger er kontrollert opp mot dagens planløsning, og følgende endringer/avvik er registrert:
- Dør mellom kjøkken og bad er lukket.
- Opprinnelig separat kjøkken er åpnet mot stue.

I forbindelse med oppgradering av pipeløp i regi av borettslaget ble vedfyring på leiligheten koblet fra.

Hund/katt og annet dyrehold tillates dersom skriftlig samtykke foreligger fra samtlige andelseiere i gjeldende oppgang. Det vises til Lov om Husleieavtaler §5-2, Ro og orden. Eget registreringsskjema signert av dyrets eier, samt skriftlig samtykke fra andelseierne sendes til styret i borettslaget.

Borettslagets økonomiske status for 2025:
Driftsinntekter:2 591 199,-
Driftskostnader: -1 537 963,-
Driftsresultat: 1 053 236,-
Årsresultat: 492 800,-

Borettslagets budsjett for 2026:
Driftsinntekter: 2 965 344,-
Driftskostnader: -1 400 063,-
Driftsresultat: 1 565 281,-
Årsresultat: 445 446,-

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (inkl. mva).
Rabatt - Provisjon kr 10 000,- (inkl. mva).

Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 19 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 990,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 2108,-
Fotograf kr. 3000,-
Tilstandsrapport kr. 8900,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 5713,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6725,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker AS, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma: VerdiAnalyse
- Fotograf: Nonstad Foto

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker AS) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Erik Bromseth Mellevold i VerdiAnalyse den 11-10-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

Lovlighet:
- Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler. Det er kun registrerte mindre endringer av vegger, uten at rommene har annen bruksfunksjon eller omdisponeringer.
Det bemerkes kun at dør mellom kjøkken og bad er fjernet og erstattet med vegg, samt at vegg mellom stue og kjøkken er fjernet til fordel for åpen løsning.

TG3:
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell
- Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

TG IU:
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG2:
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Innvendig dører
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
- Tekniske Installasjoner > Innvendige vannledninger
- Toalettrom > 3. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: TT Teknikk
Beskrivelse av arbeidet: Rørfornying i gården

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Varmeforum
Beskrivelse av arbeidet: Pipefornying.Stålrør i piper. Innsatsovn i leiligheten er ikke koblet til det nye stålrøret i pipe, men alt ligger klart. Ny eier velger selv høyde på tilkobling av ovnsrør.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
2019, oppussing av fasader, etterisolering, nye balkonger, nytt glasstak med tilhørende takrenner og nedløpsrør.
Utført av Trebetong AS

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja
Kontakt styret v/Styreleder Berit N. Lerfald for ytterligere informasjon og dokumentasjon.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.
Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 11.10.2026
- Energiattest
- Signert egenerklæring datert 09.10.2026
- Ferdigattest for utskifting av vindu datert 04.10.2010
- Ferdigattest for reprasjoner og fasadeendringer datert 21.11.2019
- Byggegodkjente tegninger datert 29.07.1957
- Kommuneplanens arealdel
- Planoversikt
- Reguleringsplaner
- Husordensregler
- Vedtekter
- Innkalling med regnskap

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 404 50 884
E-post: sigbjorn.vesta@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Byåsen
Besøksadresse: Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim










CHRISTO
RUNNING FENCE, CALIFORNIEN, 1972-76
LOUISIANA
28. JANUAR - 26. FEBRUAR 1978
BJØRGVIN




CHRISTO
RUNNING FENCE, CALIFORNIEN, 1972 - 76
LOUISIANA
28. JANUAR - 26. FEBRUAR 1978










Miele
W Classic
Eco







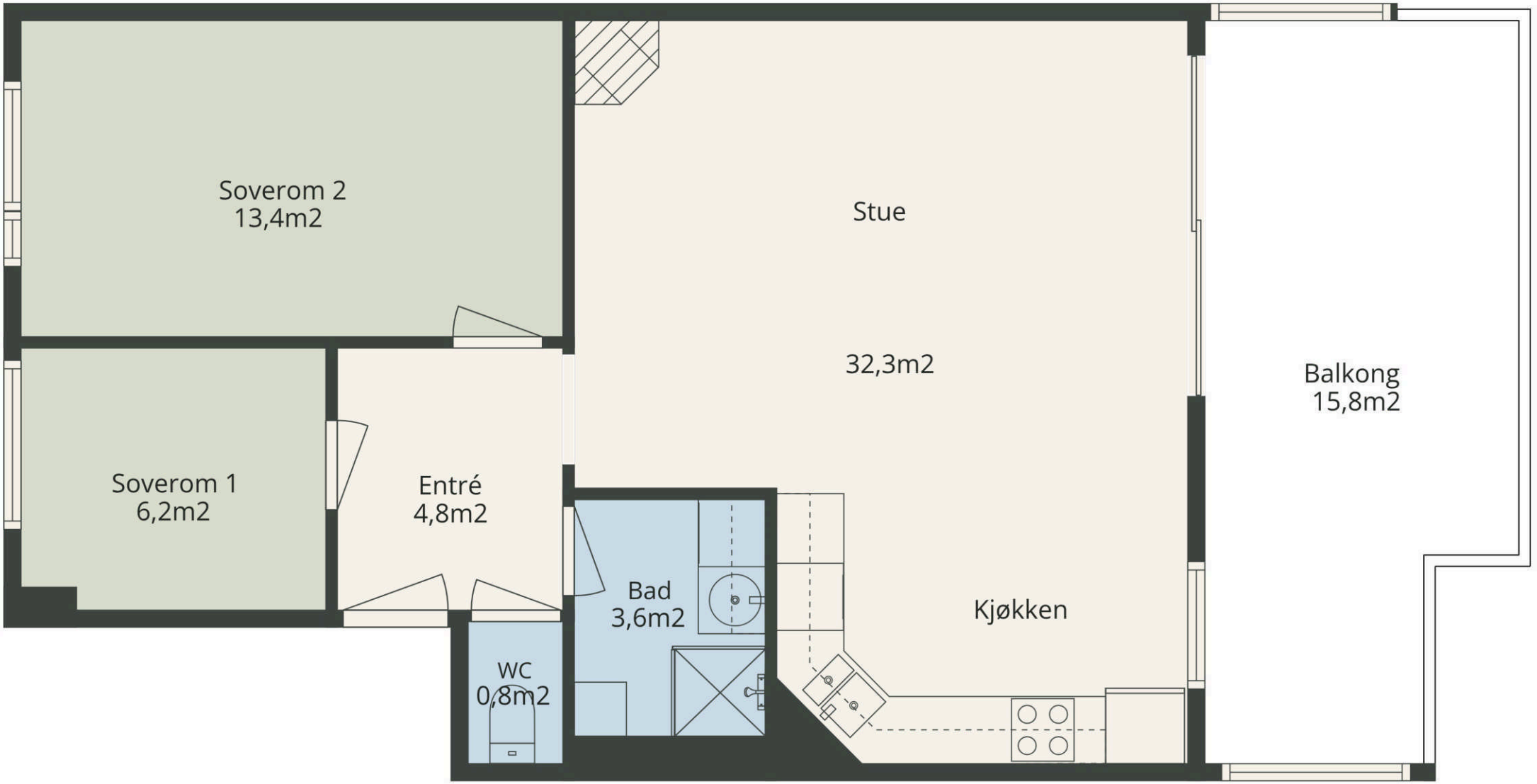

SINGER


BAUHAUS
19 July, 1923









VerdiAnalyse.

Tilstandsrapport

Leilighet i 3. etasje
Nordre Hallsetveg 78 B , 7023 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 100, bnr. 116
Andelsnummer 30

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 24.09.2026 **Rapportdato:** 11.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22331-1811 **Eiendomsverdi ref nr:** LP8478

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Bromseth Mellevold **Vår ref:** Erik Bromseth Mellevold

VerdiAnalyse.

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

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig

Erik Bromseth Mellevold
Uavhengig Takstingeniør
em@verdi-analyse.no
915 95 515

NITO

VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Nordre Hallsetveg 78 B , 7023 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 116
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3. etasje - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en boligblokk på tre etasjer over kjeller + loft oppført i 1958. Grunnmur, hovedkonstruksjoner og etasjeskillere er i støpt betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Taket har saltaksform og et tekket med takstein. Vinduer med isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Entrè (4,8m²): Flislagt gulvflate. Malt strie/tapet på vegger. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Porttelefon.

Soverom 1 (6,2m²): Flislagt gulvflate. Trepanel på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: garderobeskap. Benkeinnredning. Panelovn.

Soverom 2 (13,4m²): Flislagt gulvflate. Trepanel på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Garderobeskap. Benkeinnredning. Panelovn.

VÅTROM Gå til side

Bad (3,6m²): Flislagt gulvflate over gulvvarme. Malte betongflater over sokkelflis på vegger. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med veggmontert servant og skapinnredning med profilerte fronter. Laminert servantplate med nedfelt servantskål og ettgreps blandebatteri. Dusjnisje med termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med gulvskinne og dusjdører. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk via klaffventil på vegg.

KJØKKEN Gå til side

Stue/kjøkken (32,3m²): Flislagt gulvflate. Malt tapet/strie på vegger med flis over benker på kjøkkenet. Malte plater i himling.
Utstyr/ diverse: Vedovn. Teleuttak. Panelovn. Utgang til balkong.
Kjøkkeninnredning: Profilerte fronter med integrert stekeovn og delintegrert oppvaskmaskin, samt nisje for frittstående kjøle/fryseskap. Benkeplater i heltre med nedfelt platetopp og dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri. Avtrekk/omluftsventilering via skapmontert kullfilterventilator over kokesonen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom (0,8m²): Flislagt gulvflate. Trepanel på vegger. Trepanel i himling. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk via ventil på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Romventilasjon med varmegjenvinner.
Sikringsskap.
Varmtvannsbereder.
Teleuttak.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i 3. etasje

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

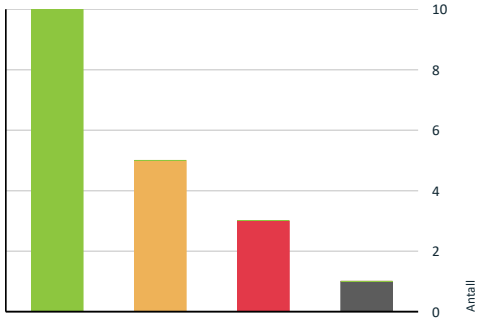
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler. Det er kun registrerte mindre endringer av vegger, uten at rommene har annen bruksfunksjon eller omdisponeringer. Det bemerkes kun at dør mellom kjøkken og bad er fjernet og erstattet med vegg, samt at vegg mellom stue og kjøkken er fjernet til fordel for åpen løsning.

Nordre Hallsetveg 78 B , 7023 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 116
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

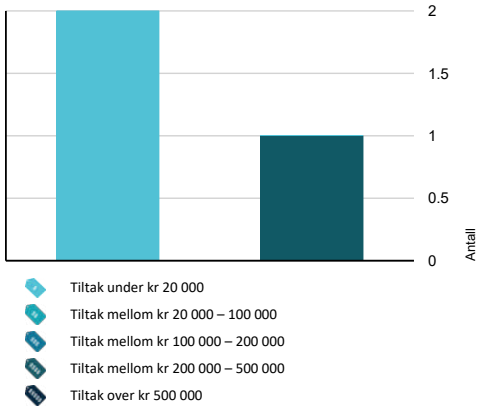
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter leiligheten med tilhørende rom og arealer som er omtalt i rapporten. Vurderingene bygger på forholdene ved befaringen, mottatte opplysninger og fremlagt dokumentasjon. Felles bygningsdeler og tekniske anlegg er vurdert i det omfanget som fremgår av rapporten. Det er ikke foretatt en fullstendig tilstandsanalyse av hele bygningen eller borettslagets fellesarealer og tekniske anlegg.

Bygningen er oppført i 1958. Det er opplyst at vinduer og skyvedør ble skiftet i 2009, fasadene rehabilitert og etterisolert i 2019, felles avløpsstammer rørfornyet i 2024 og piperehabilitering utført i 2025. Disse arbeidene innebærer ikke at øvrige bygningsdeler eller installasjoner er fornyet.

Leiligheten bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Det må påregnes arbeider for å ta igjen vedlikeholdsetterslepet, i tillegg til ordinært vedlikehold. Nærmere beskrivelser fremgår under de enkelte bygningsdelene. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt utover eventuelle undersøkelser som er særskilt beskrevet i rapporten.

Planskisser som følger rapporten, gir en forenklet oversikt over leilighetens rominndeling og planløsning ved befaringen. Skissene er ikke i målestokk og skal ikke benyttes som grunnlag for prosjektering, nøyaktige mål eller plassering av konstruksjoner og tekniske installasjoner. De dokumenterer heller ikke at rombruk eller planløsning er byggesaksmessig godkjent. Møbler, innredninger og mindre bygningsdetaljer kan være forenklet eller utelatt. Innredninger og utstyr som er vist eller omtalt, medfølger ikke nødvendigvis i salget.

Rapporten fastsetter ikke ansvarsfordelingen mellom andelseier og borettslaget for vedlikehold, utskifting eller kostnader. For avklaring av ansvarsforhold og nærmere opplysninger om utført og planlagt vedlikehold av felles bygningsdeler henvises det til borettslagets vedtekter og styre.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 3. etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Det er påvist drypplekkasje fra vannlåsen under oppvaskkummen på kjøkkenet. Avløpsinstallasjonen er ikke tett ved dette punktet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert løs overflatebehandling på vegger i dusjsonen og riss i flisfuger på gulvet. Rommet mangler tilluft fra tilstøtende rom. Det er målt en høydeforskjell på gulvflaten på ca. 10 mm. Badets utførelsesår og alderen på et eventuelt tettesjiktet er ikke kjent, samt at skjulte konstruksjoner ikke er dokumentert.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Ventilatoren fungerer ikke og gir dermed ikke forutsatt omluftsventilering og filtrering av luft.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette umulig å gjennomføre.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er registrert bom/hulromslyd under flere gulvfliser i stue og kjøkken. Dette kan tyde på hulrom eller redusert heft i sjiktene under flisene. Årsaken og hele omfanget av eventuell mangelfull heft er ikke avklart.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Innvendige dører tar i karm eller terskel ved åpning og lukking.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Det er registrert tydelig irr og korrosjonsavleiringer på enkelte synlige kobberrør og rørforbindelser. Årsaken til avleiringene er ikke avklart. Det kan ikke ut fra de synlige avleiringene alene fastslås om det forekommer en pågående lekkasje.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Berederen har høy alder, og isolasjonstrekket er stedvis revnet og skadet. Vannledninger og tilkoblinger har også høy alder. Det er i tillegg registrert fuktmerker på gulvet foran berederen. Årsaken er ikke avklart, og det er usikkert om merkene stammer fra berederen, avløpsrørene under oppvaskkummen eller andre forhold. Det er heller ikke avklart om fuktmerkene skyldes tidligere eller pågående lekkasje.

Toalettrom > 3. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Toalettrommet har naturlig avtrekk via ristventil på vegg, men mangler tilrettelagt tilluft fra tilstøtende rom.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 3. ETASJE

Byggeår
1958

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen (TBA - Tatt i bruk).

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen er oppført i 1958. Det er opplyst at vinduer og skyvedør ble skiftet i 2009, og at fasadene ble rehabilitert og etterisolert i 2019. Det er videre opplyst om rørfornying av felles avløpsstammer i 2024 og piperehabilitering i 2025. Gjennomførte rehabiliteringsarbeider på bygningen utelukker ikke behov for ytterligere vedlikehold av felles bygningsdeler og tekniske anlegg. For opplysninger om utført og planlagt vedlikehold, samt avklaring av vedlikeholdsansvaret mellom andelseier og borettslaget, henvises det til styret.

Leiligheten bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Det må påregnes arbeider for å ta igjen vedlikeholdsetterslepet, i tillegg til ordinært, løpende vedlikehold. Nærmere beskrivelser av tilstand og behov for tiltak fremgår under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og skyvedør

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer/skyvedør med fabrikkmalte trekarmer/rammer og isolerglass datert 209. Utvendig omramminger er inndekt med lakkerte aluminiumbeslag.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Leiligheten har brann og lydklassifisert entrédør i metall som er foliert. Døren er av nyere dato.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Balkongen har tilkomst fra stuen og består av en betongkonstruksjon som er utkraget fra vegglivet, med understøttelse på søylefundamenter i front. Gulvet er oppforet og belagt med royalimpregnerte terrassebord med rillet overflate. Rekkverket er utført i galvanisert metall og glass. Skillevegger mot nabobalkongene er kledd med fasadeplater og glass. Takoverbygget har ramme og understøttelse i galvanisert metall og er tekket med glassplater. Det er montert dobbel stikkontakt og belysning på veggen.

Konstruksjonen er fornyet i forbindelse med fasaderehabiliteringen i 2019.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Leilighetens overflater er av eldre, ukjent dato og fremstår i hovedsak med normal og forventet bruksslitasje. Gulvene er flislagt, vegger har malte flater og kledd med panel.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert bom/hulromslyd under flere gulvfliser i stue og kjøkken. Dette kan tyde på hulrom eller redusert heft i sjiktene under flisene. Årsaken og hele omfanget av eventuell mangelfull heft er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Dersom flisene har utilstrekkelig feste til underlaget, kan de løsne, og det kan oppstå sprekker i fliser og fuger. Bomlyd alene innebærer likevel ikke nødvendigvis at flisene er løse eller at gulvet har redusert funksjon.

Omfanget bør kartlegges nærmere, og flisenes feste og stabilitet bør kontrolleres av flislegger. Eventuelle løse eller skadde fliser må utbedres, og underlaget kontrolleres ved utbedring. Dersom flisene sitter stabilt og ikke viser tegn til skade, kan forholdet holdes under oppsyn. Behovet for lokal utbedring eller mer omfattende utskifting avklares ut fra funnene.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bygget har etasjeskillere i betong. Enkel nivellering med krysslaser er utført som stikkontroll på stue/kjøkken og i soverom 2. Det ble kun registrert høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav på kontrollerte flater.

Radon

Beskrivelse

Bygningen er oppført i 1958. Det er ikke kjent om det er utført radonmålinger eller radonforebyggende tiltak.

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje, hvor risikoen for radonpåvirkning fra grunnen normalt er redusert. Plasseringen alene dokumenterer likevel ikke radonnivået i leiligheten. For opplysninger om eventuelle tiltak og tidligere måleresultater henvises det til styret i borettslaget. Dersom måleresultater ikke foreligger og radonnivået ønskes avklart, må det utføres en egen radonmåling i leiligheten.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Bygningen har teglsteinspipe fra byggeåret, rehabilitert med nytt innvendig stålrør i 2025. Arbeidene er utført i regi av borettslaget.

Leiligheten har ildsted som ikke er tilkoblet bygningens felles pipe på befaringstidspunktet. Ved ønske om tilkobling må dette avklares med styret i borettslaget og eventuelt det lokale brann- og feiervesenet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har innvendige dører med karmer og profilerte dørblader i tre.

Vurdering av avvik:
• Innvendige dører tar i karm eller terskel ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet gir redusert funksjon og kan medføre økt slitasje på dørblad, karm og terskel. Dørene må derfor justeres eller tilpasses slik at de kan åpnes og lukkes friksjonsfritt.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om tidligere eller pågående forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten. Det foreligger heller ingen kjente opplysninger som tilsier at bygget har hatt problemer med slike forhold.

Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn til aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter på tilgjengelige og undersøkte områder. Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige områder er ikke kontrollert. Leiligheten bør holdes under normalt oppsyn, særlig i områder med risiko for fukt, redusert ventilasjon eller konstruksjoner nær terreng. Tegn som gnagemerker, ekskrementer, boremel, lukt, misfarging eller annen unormal aktivitet bør undersøkes nærmere dersom dette oppstår.

Nordre Hallsetveg 78 B , 7023 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 116
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er av eldre dato, med ukjent utførelsesår. Gulvet er flislagt og har gulvvarme. Veggene har malte betongflater med sokkelfliser, og himlingen har slett, malt overflate. Rommet har skapinnredning med profilerte fronter og laminert servantplate med nedfelt servantskål og ettgreps blandebatteri. Dusjnisjen er utstyrt med termostatbatteri og dusjgarnityr og er avgrenset med dusjdører og gulvskinne. Det er opplegg for vaskemaskin, synlige rørføringer og gulvsluk av støpejern. Rommet har naturlig avtrekk via klaffventil på vegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert løs overflatebehandling på vegger i dusjsonen og riss i flisfuger på gulvet. Rommet mangler tilluft fra tilstøtende rom. Det er målt en høydeforskjell på gulvflaten på ca. 10 mm. Badets utførelsesår og alderen på et eventuelt tettesjiktet er ikke kjent, samt at skjulte konstruksjoner ikke er dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med nytt tettesjikt, våtsoner, slukskifte og lignende må dokumenteres.

Den løse overflatebehandlingen i dusjsonen gir usikkerhet om veggens beskyttelse mot direkte vannbelastning. Dersom overflatebehandlingen inngår i det vanntette sjiktet, kan skaden gi fuktinntrengning i underlaget og videre til tilstøtende konstruksjoner. Det må derfor avklares om skaden er begrenset til overflaten eller også berører tettefunksjonen eller bakenforliggende konstruksjoner før ny oppbygning. Manglende tilluft til rommet kan begrense luftutskiftingen og forlenge uttørkingen etter bruk, og bør derfor etableres.

På bakgrunn av badets eldre utførelse og de påviste avvikene vurderes det som nødvendig å gjennomføre en helhetlig renovering av rommet fremfor lokale utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da tilliggende konstruksjoner er utført i støpt betong. Det er derfor ikke foretatt inspeksjon og fuktmåling inne i konstruksjonene gjennom inspeksjonshull. Dette begrenser vurderingen av skjulte fuktforhold og eventuelle følgeskader. I forbindelse med den anbefalte helhetlige renoveringen må underliggende konstruksjoner undersøkes for fukt og skader.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette umulig å gjennomføre.

Konsekvens/tiltak
• Manglende hulltaking begrenser muligheten til å undersøke fuktforhold og avdekke eventuelle skjulte skader i tilliggende konstruksjoner. Dette innebærer usikkerhet om tilstanden, men dokumenterer ikke i seg selv at det foreligger fuktskader. Eventuelle skjulte skader kan medføre ytterligere utbedringsarbeider ved renovering.

I forbindelse med den anbefalte helhetlige renoveringen av badet må underliggende og tilliggende konstruksjoner undersøkes for fukt og skader når de gjøres tilgjengelige. Eventuelle skader må utbedres og nødvendig uttørking gjennomføres før nye tettesjikt og overflater etableres.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen og overflatene er av ukjent alder og ble etablert før selgers eiertid. Rommet har flislagt gulv, malt tapet/strie på veggene, fliser over kjøkkenbenkene og malte plater i himlingen. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, integrert stekeovn og delintegrert oppvaskmaskin, samt nisje for frittstående kjøle-/fryseskap. Benkeplatene er utført i heltre, med nedfelt platetopp og dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri.

Innredningen fremstår med normal og forventet bruksslitasje. Det er registrert noe lokal overflateslitasje på benkeplaten. Slitasjen vurderes som begrenset og kan håndteres med ordinært vedlikehold og lokal overflatebehandling. Overflateslitasjen tilsier behov for vedlikehold for å begrense videre slitasje og bevare benkeplatens bruksegenskaper. Benkeplaten anbefales pusset og lakkert på nytt, med en behandling tilpasset eksisterende overflate og

bruk som kjøkkenbenk. Lokalt vedlikehold og fornyet overflatebehandling vil bidra til å bevare benkeplaten, motvirke videre nedbrytning og forlenge brukstiden.

Registrert bomlyd i gulvflisene er nærmere vurdert og beskrevet under posten «Overflater». Ved varmtvannsberederen er det skjulte konstruksjoner som kan være berørt av lekkasjen fra oppvaskkummen. Disse var ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon ved befaringen. Det er derfor ikke avklart om det foreligger fukt eller følgeskader i disse delene av innredningen. Eventuelle skjulte skader kan medføre behov for utbedringer utover det som kan vurderes ut fra synlige forhold. De aktuelle konstruksjonene anbefales gjort tilgjengelige for inspeksjon og fuktkontroll, slik at eventuell lekkasjepåvirkning, eventuelt skadeomfang og behov for utbedring kan avklares.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har skapmontert omluftsventilator med kullfilter over kokesonen.

Vurdering av avvik:
• Ventilatoren fungerer ikke og gir dermed ikke forutsatt omluftsventilering og filtrering av luft.

Konsekvens/tiltak
• Funksjonssvikten kan medføre økt spredning av matos og lukt i boligen, fettavsetninger på innredning og overflater samt redusert luftkvalitet ved matlaging. Som helhet er omluft er en mindre gunstig løsning enn avtrekk til det fri for å fjerne fukt og forurensninger fra matlaging. Luften tilbakeføres til rommet etter filtrering, og fukten må håndteres av boligens øvrige ventilasjon. Kullfilter har også begrenset effekt på enkelte forurensninger i matos.

Som tiltak må ventilatoren repareres eller skiftes slik at funksjonen gjenopprettes. Det anbefales samtidig å avklare muligheten for å etablere avtrekk fra kokesonen til det fri, enten direkte eller via et egnet felles kanalsystem. Løsningen må vurderes av ventilasjonsfagkyndig og tilpasses bygningens ventilasjonssystem.
Borettslagets vedtekter, husordensregler og tekniske retningslinjer kan legge føringer for hvilke løsninger som tillates. Eventuell etablering av avkast gjennom yttervegg eller tilkobling til felles kanalsystem må derfor avklares med styret på forhånd. En ventilator med egen motor må ikke kobles til felles kanal uten at det er avklart at anlegget er beregnet for dette.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOALETTROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rommet fremstår med flislagt gulvflate og har trepanel på vegger og i himling.

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett av ukjent alder.

Toalettet fungerer som tiltenkt ved enkel funksjonstest.

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har naturlig avtrekk via ristventil på vegg

Vurdering av avvik:
• Toalettrommet har naturlig avtrekk via ristventil på vegg, men mangler tilrettelagt tilluft fra tilstøtende rom.

Nordre Hallsetveg 78 B , 7023 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 116
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluft kan begrense avtrekket og gi utilstrekkelig luftutskifting, særlig når døren er lukket. Dette kan medføre at lukt/fukt blir værende lenger i rommet og gi redusert luftkvalitet. Det må derfor etableres tilluft fra tilstøtende rom i leiligheten, eksempelvis gjennom en egnet luftespalte under døren eller en overstrømningsventil i dør eller innvendig vegg. Åpningen må tilpasses ventilasjonsbehovet, slik at luft kan tilføres også når døren er lukket. Avtrekkets funksjon må kontrolleres etter at tilluft er etablert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er utført i kobber og er av eldre, ukjent dato. Synlige og tilgjengelige deler av røropplegget er visuelt kontrollert. Tilstanden til skjulte rørføringer er ikke vurdert. Stoppekran er etablert i felles kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert tydelig irr og korrosjonsavleiringer på enkelte synlige kobberrør og rørforbindelser. Årsaken til avleiringene er ikke avklart. Det kan ikke ut fra de synlige avleiringene alene fastslås om det forekommer en pågående lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Berørte rør og koblinger bør undersøkes nærmere av rørlegger for å avklare årsaken til avleiringene, kontrollere at forbindelsene er tette og vurdere behovet for utbedring eller utskifting. På bakgrunn av høy alder og påviste forhold anbefales det at vannledninger vurderes for full utskiftning i stede for lokale tiltak.

TG 3 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten har lokale avløpsrør i plast av ukjent alder som er tilkoblet bygningens felles avløpsstamme. Det er opplyst at felles avløpsstamme ble rørfornyet i 2024 i regi av borettslaget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist drypplekkasje fra vannlåsen under oppvaskkummen på kjøkkenet. Avløpsinstallasjonen er ikke tett ved dette punktet.

Konsekvens/tiltak
• Lekkasjen kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredningen, gulvet og nærliggende konstruksjoner. Fortsatt bruk uten utbedring kan medføre økt fuktbelastning og behov for reparasjon av berørte materialer.

Lekkasjen må utbedres snarest. Rørlegger bør kontrollere vannlåsen og tilkoblingene og utbedre utettheten, med utskifting av pakninger eller andre deler ved behov. Området under vannlåsen og nærliggende materialer må undersøkes for fukt og eventuelle følgeskader. Oppvaskkummen bør derfor ikke brukes før lekkasjen er stanset.

Tilstandsgrad 3 settes ut i fra påvist lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har lokale romventilatorer med innebygd varmegjenvinner, montert i yttervegger i oppholdsrom. Enhetene fremstår som nyere, men installasjonsår og nøyaktig alder er ikke kjent.

Romventilatorene fremstod som fungerende ved befaringen. Det er ikke registrert funksjonssvikt. Det anbefales uavhengig av dette regelmessig kontroll av filtre og luftåpninger. Filtre rengjøres eller skiftes etter produsentens anvisninger for den aktuelle filtertypen. Rengjøring av varmegjenvinner, vifter og øvrige komponenter utføres etter produktets drifts- og vedlikeholdsanvisning. Luftåpningene skal holdes fri for støv og andre hindringer. Vedlikeholds- og serviceintervaller må tilpasses den aktuelle modellen og belastningen på anlegget

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er montert en varmtvannsbereder på 80 liter i kjøkkenbenken. Berederen, tilhørende vannledninger og tilkoblinger er av eldre dato. Det er ikke avklart hvor vann fra sikkerhetsventilen ledes.

Vurdering av avvik:
• Berederen har høy alder, og isolasjonstrekket er stedvis revnet og skadet. Vannledninger og tilkoblinger har også høy alder. Det er i tillegg registrert fuktmerker på gulvet foran berederen. Årsaken er ikke avklart, og det er usikkert om merkene stammer fra berederen, avløpsrørene under oppvaskkummen eller andre forhold. Det er heller ikke avklart om fuktmerkene skyldes tidligere eller pågående lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Høy alder på bereder, vannledninger og tilkoblinger gir økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt. Dersom vann fra sikkerhetsventilen ikke ledes forsvarlig bort, kan dette medføre fuktskader i kjøkkeninnredning, gulv og tilstøtende konstruksjoner. Fuktmerkene gir grunnlag for nærmere undersøkelser, da eventuell fukt eller skade under innredningen og i gulvkonstruksjonen ikke er avklart.

På bakgrunn av alder og registrert tilstand anbefales berederen skiftet ut nå. Utskifting av berederen anbefales som et forebyggende tiltak på bakgrunn av høy alder og registrert slitasje. Årsaken til fuktmerkene og avrenningen fra sikkerhetsventilen bør avklares snarlig. Eventuelle lekkasjer må utbedres. Arbeidet bør utføres av rørlegger, som samtidig bør kontrollere og ved behov skifte ut eldre vannledninger og tilkoblinger. Avrenningen fra sikkerhetsventilen må avklares og sikres, og behovet for lekkasjesikring må vurderes ut fra plasseringen.

Elektrisk anlegg

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.

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

Beskrivelse

Leiligheten har elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i felles trappegang. Skapet er utstyrt med automatsikringer/jordfeilautomater og elektronisk strømmåler.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget utover samsvarserklæring for installasjon av strømmåler i 2018. Denne erklæringen gjelder det beskrevne arbeidet og dokumenterer ikke utførelsen av øvrige deler av anlegget. Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet om utførelsen, men betyr ikke i seg selv at anlegget er feil utført. Tilgjengelig dokumentasjon gir ikke tilstrekkelig grunnlag for å avklare anleggets samlede tilstand og eventuelle utbedringsbehov. Elektriske feil som ikke er avdekket, kan ha betydning for brann- og personsikkerheten. Dokumentasjonsmangelen alene påviser imidlertid ikke at slike feil foreligger.

Det anbefales el-kontroll av leilighetens elektriske anlegg, inkludert tilhørende sikringsskap, utført av kvalifisert elektrofaglig person fra en registrert elektrovirksomhet. Kontrollen bør omfatte relevante målinger, funksjonsprøving og gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon for å avklare tilstanden og behovet for eventuelle utbedringer. Det bør utarbeides en kontrollrapport med beskrivelse av eventuelle feil og anbefalte tiltak.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med lokal røykvarsler. Det er i tillegg registrert håndholdt slokkeapparat på 6 kg i leiligheten.

Som eier må man til en hver tid sørge for at det finnes tilgjengelig og riktig slukkeutstyr, samt at røykvarslere/varslingssystemer jevnlig kontrolleres og funksjonstestes.

Øvrige branskillere/celler mot andre boenheter eller fellesareal er ikke videre vurdert. Om dette ønskes, må det utføres særskilt vurdering av brannrådgivere eller lignende.

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

Nordre Hallsetveg 78 B , 7023 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 116
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget utover samsvarserklæring for installasjon av strømmåler i 2018. Denne erklæringen gjelder det beskrevne arbeidet og dokumenterer ikke utførelsen av øvrige deler av anlegget. Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet om utførelsen, men betyr ikke i seg selv at anlegget er feil utført. Tilgjengelig dokumentasjon gir ikke tilstrekkelig grunnlag for å avklare anleggets samlede tilstand og eventuelle utbedringsbehov. Elektriske feil som ikke er avdekket, kan ha betydning for brann- og personsikkerheten. Dokumentasjonsmangelen alene påviser imidlertid ikke at slike feil foreligger.

Det anbefales el-kontroll av leilighetens elektriske anlegg, inkludert tilhørende sikringsskap, utført av kvalifisert elektrofaglig person fra en registrert elektrovirksomhet. Kontrollen bør omfatte relevante målinger, funksjonsprøving og gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon for å avklare tilstanden og behovet for eventuelle utbedringer. Det bør utarbeides en kontrollrapport med beskrivelse av eventuelle feil og anbefalte tiltak.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

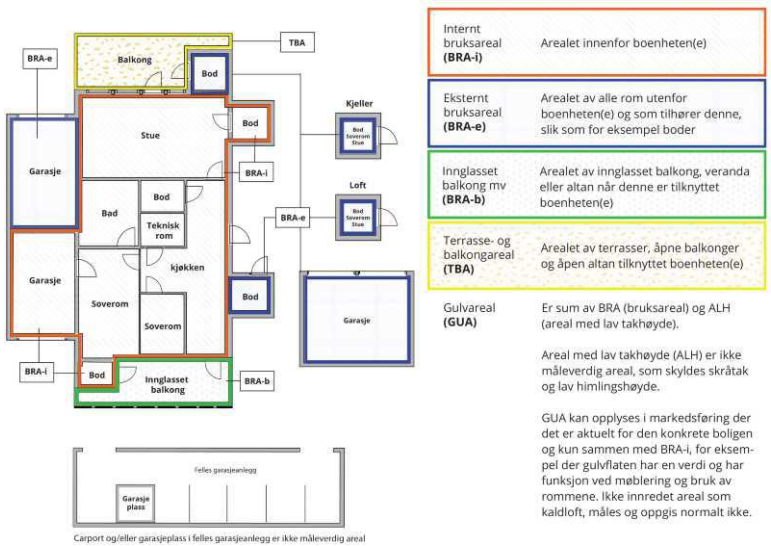
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Nordre Hallsetveg 78 B , 7023 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 116
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Arealer

Leilighet i 3. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	64			64	16
Loftsetasje		5		5	
Kjelleretasje		12		12	
SUM	**64**	**17**			**16**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, bad, toalettrom, stue/kjøkken, 2 soverom		
Loftsetasje		Bod	
Kjelleretasje		2 boder	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler. Det er kun registrerte mindre endringer av vegger, uten at rommene har annen bruksfunksjon eller omdisponeringer. Det bemerkes kun at dør mellom kjøkken og bad er fjernet og erstattet med vegg, samt at vegg mellom stue og kjøkken er fjernet til fordel for åpen løsning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til selgers egenerklæring og rapporten kapitler for videre beskrivelser av utført arbeid.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2026	Erik Bromseth Mellevold	Takstingeniør
	Mari Krogh Bjørnstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	100	116		0	2709.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nordre Hallsetveg 78 B

Hjemmelshaver
Rognheim Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ROGNHEIM BORETTSLAG	959938466			Bjørnstad Mari Krogh

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
30

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland		Byggemeldte og godkjente tegninger, samt kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

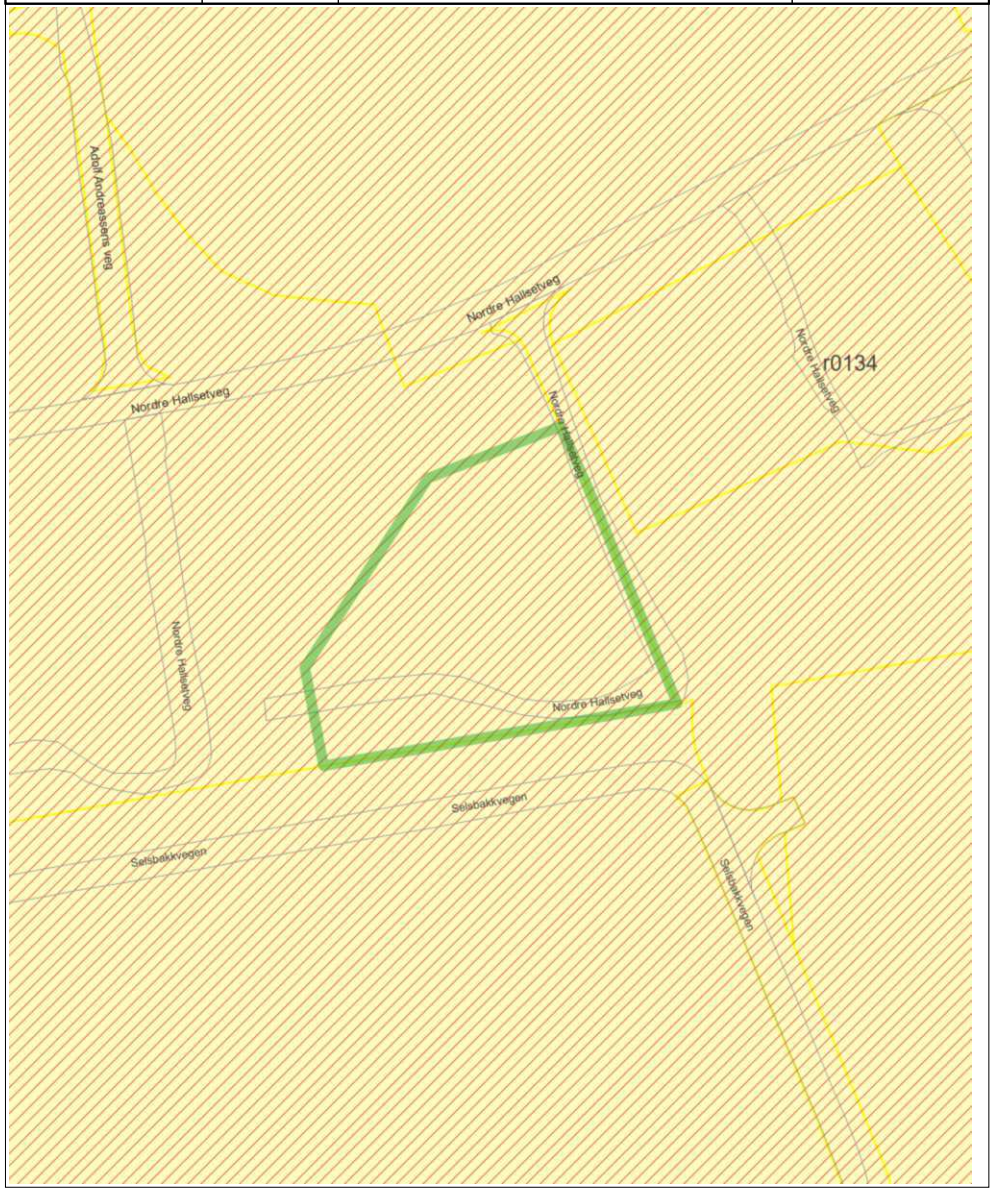
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 116	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nordre Hallsetveg 78B 7023 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg

RpOmråde igangsatt

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Privatveg gatenavn .

enova

Energiattest



Adresse	
Nordre Hallsetveg 78B, 7023 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **24.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359322**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182368466**
Gårdsnummer **100**	Bruksnummer **116**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **243,52**

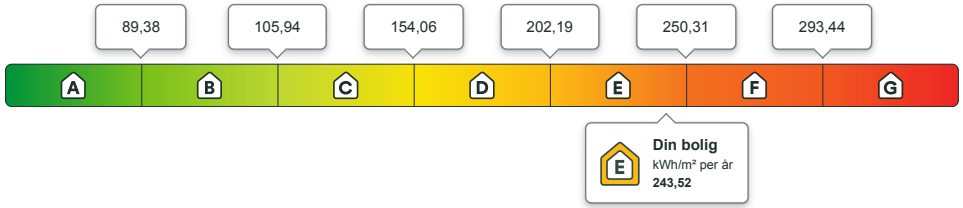
Nordre Hallsetveg 78B, 7023 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
16 691,69	**260,81**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Nordre Hallsetveg 78B, 7023 TRONDHEIM

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Nordre Hallsetveg 78B, 7023 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 10: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 20: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bjørnstad, Kathrin Krogh
09.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kathrin Bjørnstad

Boligen

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

Nordre Hallsetveg 78B
7023 TRONDHEIM

5001-100/116/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: TT Teknikk

   Beskrivelse av arbeidet: Rørfornying i gården

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Varmeforum

Beskrivelse av arbeidet: Pipefornying.Stålrør i piper. Innsatsovn i leiligheten er ikke koblet til det nye stålrøret i pipe, men alt ligger klart. Ny eier velger selv høyde på tilkobling av ovnsrør.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

2019, oppussing av fasader, etterisolering, nye balkonger, nytt glasstak med tilhørende takrenner og nedløpsrør. Utført av Trebetong AS

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Kontakt styret v/Styreleder Berit N. Lerfald for ytterligere informasjon og dokumentasjon.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

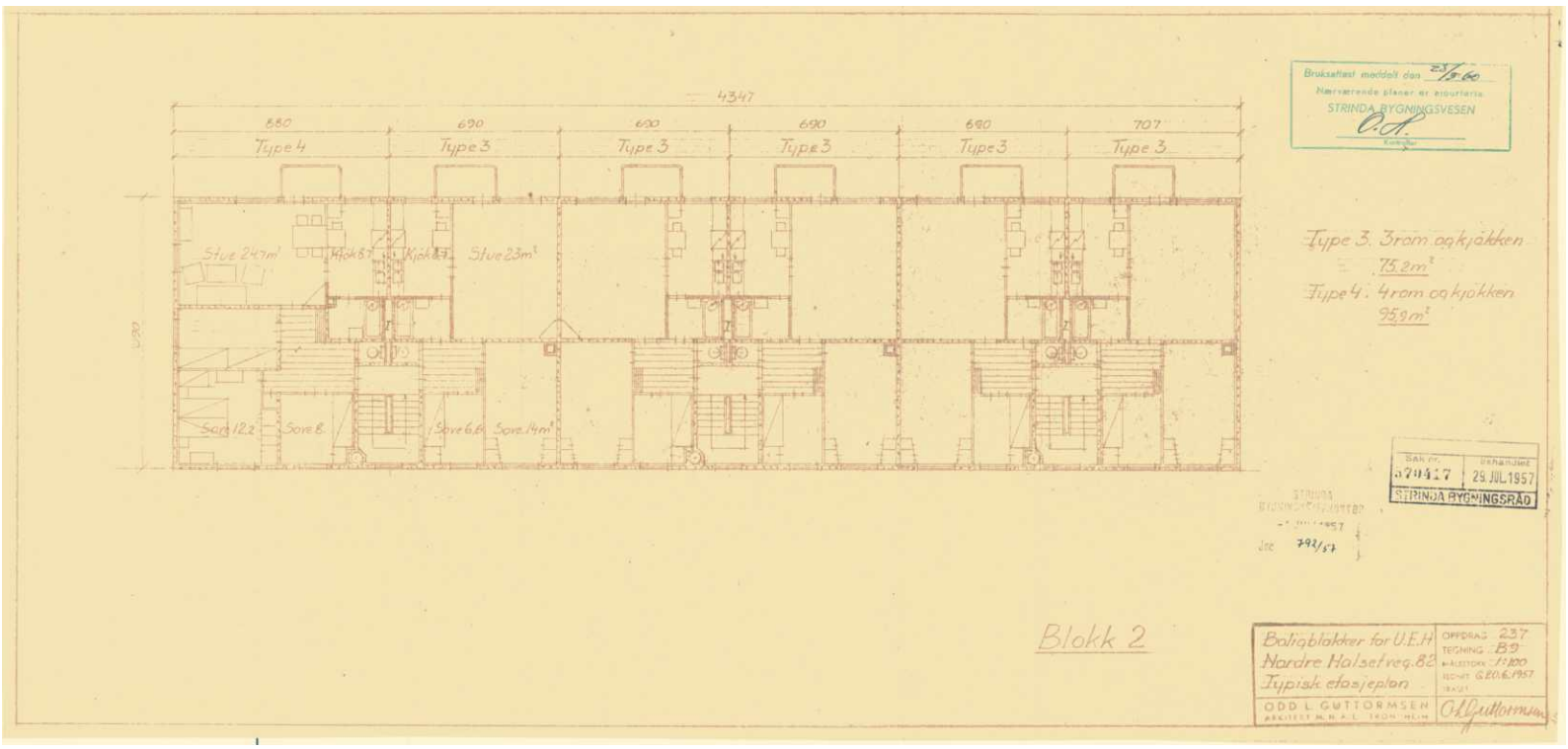
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

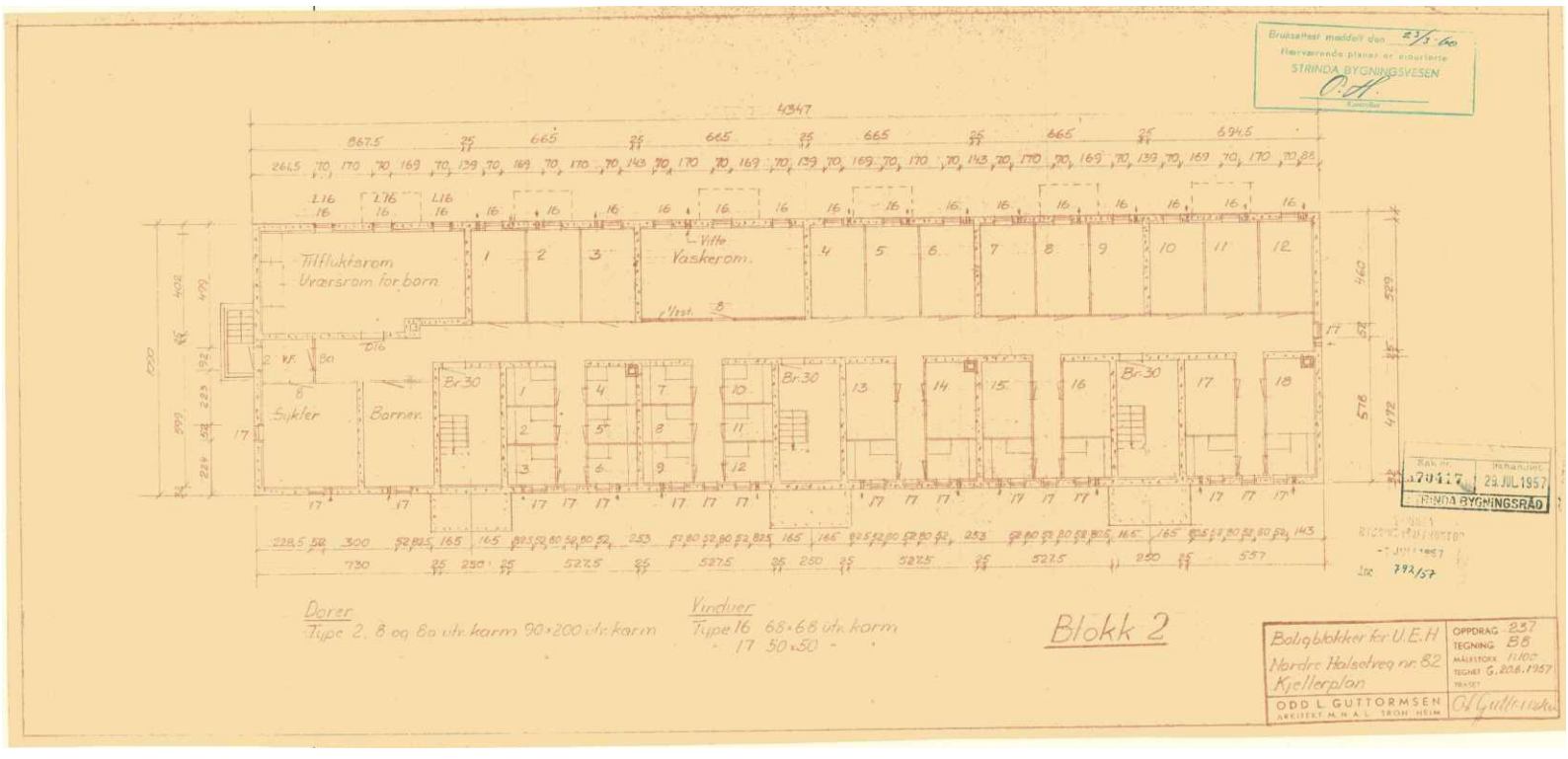
• **Nei**

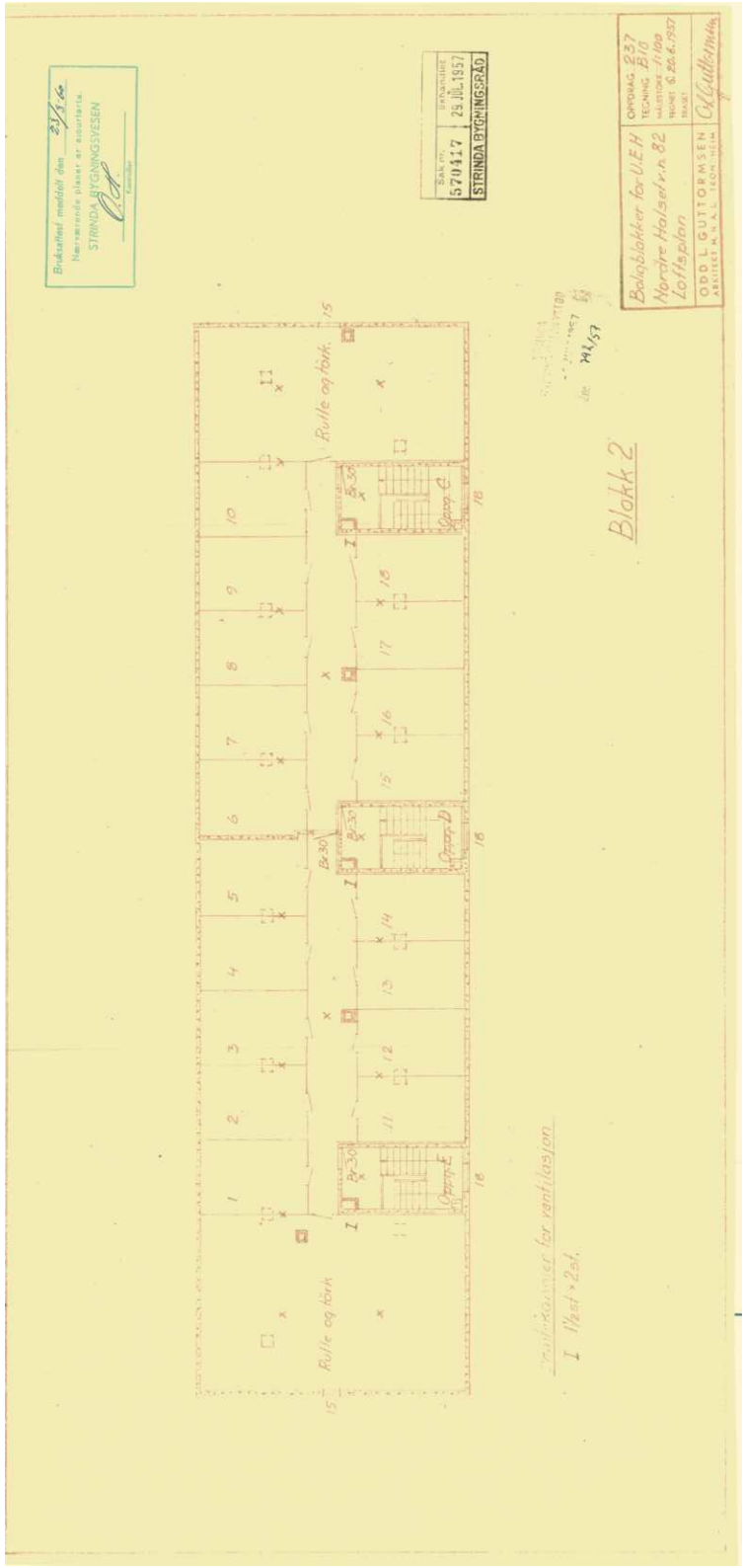
33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**


4347
880
690
690
690
690
707
Type 4
Type 3
Type 3
Type 3
Type 3
Type 3
Stue 24m²
Kjøk 8,7
Kjøk 8,7
Stue 23m²
Sove 12,2
Sove 8
Sove 6,6
Sove 14m²
Bruksattest meddelt den 23/5-60
Nærværende planer er ajourførte
STRINDA BYGNINGSVESEN
Type 3. 3rom og kjøkken
75,2m²
Type 4. 4rom og kjøkken
95,9m²
Bnr. 70417
Innkommet 29. JUL. 1957
STRINDA BYGNINGSRÅD
Inc 792/57
Blokk 2
Boligblokker for U.E.H
Nordre Halsetveg 82
Typisk etasjeplan
OPPDRAG 237
TEGNING B9
MÅLESTOKK 1:100
TEGNET G. 20.6.1957
TRASET
ODD L. GUTTORMSEN
ARKITEKT M.N.A.L. TRØNDHEIM

58


4347
Bruksattest meddelt den 23/5-60
Nærværende planer er ajourførte
STRINDA BYGNINGSVESEN
Tilfluktsrom
Vaskerom
Sykler
Barner
Br.30
Br.30
Br.30
Bnr. 70417
Innkommet 29. JUL. 1957
STRINDA BYGNINGSRÅD
Inc 792/57
Dører
Type 2. 8 og 8a utv. karm 90×200 utv. karm
Vinduer
Type 16 68×68 utv. karm
17 50×50 -
Blokk 2
Boligblokker for U.E.H
Nordre Halsetveg nr. 82
Kjellerplan
OPPDRAG 237
TEGNING B8
MÅLESTOKK 1:100
TEGNET G. 20.6.1957
TRASET
ODD L. GUTTORMSEN
ARKITEKT M.N.A.L. TRØNDHEIM



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 3591/10

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5

N-7010 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Anders Nohre	09/42417 oppgis ved alle henvendelser	Tor Kalland Wigum	04.10.2010

Nordre Hallsetveg 78 og 80, ferdigattest for utskifting vinduer

Byggested: **Nordre Hallsetveg 78** Gnr./Bnr.: **100/115**
Bygningsnummer: **182368458**
Ansvarlig søker: **Per Knudsen Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Rognheim Borettslag v/Berit Lerfald**
Tiltaksart: **Fasadeendring**
Bygningstype: **Boligblokk på 3 eller 4 etasjer**

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 28.09.2010.

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

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR ENT 39/10.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS

Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Ingrid Solbakken	BYGG-18/82042 oppgis ved alle henvendelser		21.11.2019

Nordre Hallsetveg 78, ferdigattest for reparasjoner og fasadeendringer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	100/116/0/0
Ansvarlig søker:	PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS
Tiltakshaver:	ROGNHEIM BORETTSLAG

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Ingrid Solbakken
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: ROGNHEIM BORETTSLAG

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

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

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 116	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Nordre Hallsetveg 78B 7023 TRONDHEIM, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

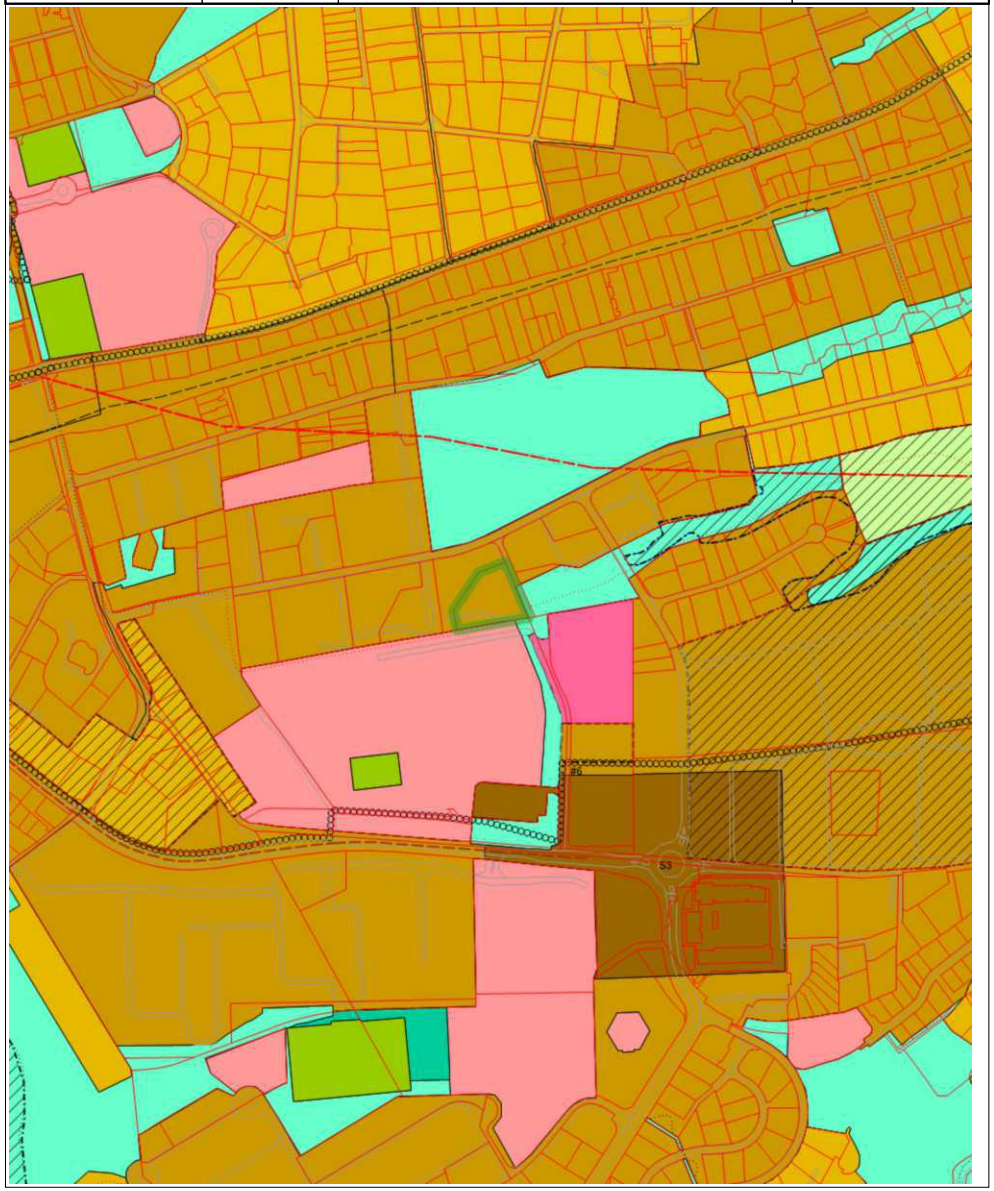
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Restriksjonsområde flyplass
- Bolig
- Industri
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Felles avkjørsel
- Kontor/Industri
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 116	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nordre Hallsetveg 78B 7023 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Forbudsgrense vassdrag
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Sporveg
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- 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

ORDENSREGLER FOR ROGNHEIM BORETTSLAG

(Vedtatt 25.05.1998, sist endret på generalforsamling 24.04.2003)

1. Leiligheten med tilhørende fellesrom må nyttes med aktsomhet. Beboere er erstatningspliktig for skader som oppstår ved uaktsomhet.
2. Meld fra til vaktmester evt. styret om oppståtte feil ved leilighet eller bygning.
3. Sportsutstyr, sykler, barnevogner etc. må ikke oppbevares i trapp- eller kjellergang. Dette grunnet renhold og offentlig restriksjoner.
4. Hold orden i fellesrom på loft og i kjeller. Dører til loft og kjeller skal **alltid** holdes låst.
5. Lufting skal foregå gjennom vinduer og ved god ventilasjon, ikke gjennom entredør. Dette for å unngå at matlukt og annet spres til oppgang og andre leiligheter. Risting av matter, sengetøy og annet gjennom vindu eller fra balkong må unngåes. Heller ikke skal dette henges over vinduskarm eller balkongrekkverk. Tøy som henges til tørk på balkong skal ikke henges høyere enn til balkongens overkant.
6. Tilse at vannkraner/pakninger er i orden, at de er stengt når hovedledning er avstengt. Spar på vannet når dette er nødvendig. Unngå vanntapping i størst mulig grad sent på kvelden og om natten av hensyn til naboene. Det må brukes kun vanlig toalettpapir til toalettene. Kast ikke annet papir, filler, bleier, bind osv, i klosettet. Dette fører til tette rør. Erstatningskrav kan pålegges beboere i slike tilfeller.
7. Restavfall kastes i avfallsboksene i søppelrommene ved hver oppgang. Miljøavfall og papp/papir kastes i containeme som er plassert ved 78-blokka. Spesialavfall plasseres i rød boks som er utlevert til hver enkelt andelshaver.

   Vi anbefaler hver enkelt andelshaver til å sortere sitt avfall best mulig slik at borettslaget unngår ekstragebyr for manglende sortering/ feil.
8. Det skal være stille mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. TV, musikk, radio og lignende skal være til underholdning for deg selv og ikke til naboene. Vis hensyn ved sene besøk. Det er svært lytt mellom leilighetene og i oppgangene. Biler skal ikke stå med motoren i gang, støy og forurensing unngås.
9. Påse at barna ikke gjør hærverk, foresatte kan holdes økonomisk ansvarlig. Fellesrom (ganger, loft og kjeller) kan ikke brukes som lekeplass. Ballek, fotballsparking skal ikke foregå på gressplenene eller mot vegger, men på friarealet bortenfor nr. 78.
10. Hund/katt og annet dyrehold tillates dersom skriftlig samtykke foreligger fra samtlige andelseiere i gjeldende oppgang. Det vises til *Lov om Husleieavtaler §5-2, Ro og orden*. Eget registreringsskjema signert av dyrets eier, samt skriftlig samtykke fra andelseierne sendes til styret i borettslaget.
11. Til fellesantenneanlegg må det brukes godkjent utstyr/ledninger. Ekstra antenner kan ikke settes opp. Det må i tilfelle søkes om dette til styret.
12. Trapper, gulv og vinduer i fellesrom rengjøres av beboerne etter turnusordning. Styret kan pålegge enkelte oppganger eller beboere hyppigere renhold omnødvendig. Bruk av fellesvaskeri skjer i samsvar med regler for dette, dette gjelder også ut- og innendørs tørkeplass/-rom.

13. Ved vedlikehold og oppussing av leiligheter må det også vises hensyn. Banking og boring og lignende må unngås på søndager og helligdager. Det skal for øvrig ikke forekomme slikt arbeid på noen dager i tidsrommet kl 22.00 – 07.00.
14. Reglene gjelder også for besøkende i borettslaget. Et borettslag er en kollektiv boform og det er helt nødvendig at alle viser hensyn, slik at trivsel og god orden er til stede til enhver tid!
15. Parkering. Det skal parkeres i garasjene for dem som disponerer slike. Garasjene skal holdes låst. Ellers skal det parkeres nærmest mulig nr 78 c, på skrå, slik at arealet benyttes best mulig. Det skal ikke parkeres ved innkjørselen til nr. 78. Langs hele arealet skal det være god klaring for forbikjøring, bl.a. for ambulanse-/brann-/ og Renholdsverkets biler. Beboerne er ansvarlige for at deres besøkende også overholder reglene. Biler som er til hinder for nevnte trafikk kan borttaues på eiers regning.

    Vis hensyn ved bilkjøring på området! Barn leker!

16. Grilling er kun tillatt med gassdrevet eller elektrisk grill på verandaen.
17. Styret kan eller ved rundskriv, oppslag eller skriv til den enkelte borettshaver gi melding om opprettholdelse av bestemmelser, ro, orden og hygiene!

Styret i Rognheim Borettslag.

Vedtekter for Rognheim Borettslag

org.nr. 959 938 466

Vedtatt på ordinær generalforsamling 15. mars 2007.

Revidert på ordinær generalforsamling 12. mars 2020.

§1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Rognheim Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er frittstående med forretningsfører engasjert av borettslaget.

§2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere (3-1 — 4-3)
(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

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

2-2 Sameie i andel (5-2)
(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 sameiere ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier (4-5)
(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 vedtektenes punkt 2.

(3) Nekter 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 andelseier 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 (4-11/14)
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som 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 (4-15)(4-21)
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra den dato andelseieren overtok den andel vedkommende har på det tidspunkt forkjøpsretten gjøres gjeldende. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Forkjøpsretten skal kunngjøres gjennom borettslagets faste informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets oppslagstavle.

(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) Styret kan fravike prioritetsreglene i første ledd når særlige grunner tilsier det.

§4. Borett/bruk og bruksoverlating

4-1 Boretten (5-1)(5-11)
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal 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 nødvendig 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 vedtas 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 (5-3/10)
(1) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie). Bruksoverlating ut over dette krever samtykke fra styret.

(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 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 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 som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 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 (5-11/16)
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør,

sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås, oppstaking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rense eventuelle sluk på balkonger.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (5-17/18)
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

Borettslagets ansvar for skifte av sluk, gjelder kun skifte av sluk i gulv, og ikke for generell oppgradering av bad/vaskerom etter skifte av sluk. Andelshavere som ønsker å oppgradere bad/vaskerom plikter å gi melding herom til borettslagets styre slik at utskifting av sluk kan bli utført ***før*** *oppgradering av bad/vaskerom.*

(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 (5-22)
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, herunder manglende betaling av felleskostnader, 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 (5-23)
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 **tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.**

§7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader (5-19)
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med i måneds varsel.

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

7-2 Borettslagets pantsikkerhet (5-20)
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret (8-1)
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst fire styremedlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. De øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges deretter. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver (8-8)
(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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak (8-6)
(1) Styret er vedtaksført når minst 5 medlemmer 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 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 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt (8-16)
Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§9. Faste utvalg og komiteer

9-2 Valgkomite
(1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.

(2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg.

(3) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret at det kan bli tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.

§10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet (7-1)
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling (7-4)
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling (7-4)
(I) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

(2) I innkallingen skal de saker 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 10-3 (1).**

(3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (7-7/8)
På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

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

10-5 Møteledelse og protokoll (7-9)
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte andelseieme. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.

10-6 Stemmerett og fullmakt (7-10)
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.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen (7-8)(7-11)
(1) Foruten saker som nevnt i **punkt 10-4 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, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Generalforsamlingen bestemmer om valg skal skje skriftlig.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§11. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet (8-14)
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende 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.**

11-2 Taushetsplikt (13-1)
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.

11-3 Mindretallsvern (8-15)
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.

§12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer (7-11)
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i **lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39** med senere endringer.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Rognheim Borettslag

Tid: Tirsdag 17.03.2026 - kl. 18:00
Sted: Møterom 78-blokka

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2025

Vedlagt årsmelding blir orientert om på generalforsamlingen

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

5. Valg

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Berit Møbius

Thomas Nilssen

Forslag til vedtak: Berit Møbius - gjenvalg

Thomas Nilssen - gjenvalg

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

Lillian Henriksen

Heidi Arstad Lind

Generalforsamlingen kan bare behandle saker som står i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett. Ektefelle, samboer, bruker av boligen eller annet husstandsmedlem kan være til stede og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt ved å sende den på e-post, SMS eller skrive den på et ark. Fullmakten må inneholde navn på andelseier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

05.03.2026
Rognheim Borettslag
styret

Rognheim Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		785 808	721 320	757 363	870 968
Felleskostnader kapitaldel		1 414 962	1 231 824	1 363 806	1 701 000
Inntekter garasjer		126 500	121 887	120 000	126 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		235 872	235 872	235 872	245 376
Andre driftsinntekter	1	28 057	30 489	12 000	22 000
Sum driftsinntekter		**2 591 199**	**2 341 392**	**2 489 041**	**2 965 344**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-60 378	-78 115	-70 000	-89 726
Styrehonorar		-58 700	-58 700	-58 700	-58 700
Avskrivninger		-125 361	-113 395	-113 395	-125 361
Forretningsførerhonorar		-55 013	-53 256	-55 000	-56 800
Honorar administrative tjenester		-32 703	-21 092	-18 200	-19 300
Eksterne honorar	3	-17 226	-77 265	-11 200	-18 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-9 221	-8 798	-9 400	-9 200
Vaktmestertjenester		-50 103	-66 955	-44 600	-44 600
Renholdstjenester		-17 599	-15 230	-16 000	-17 800
Løpende vedlikehold	5	-118 019	-128 581	-80 000	-80 000
Periodisk vedlikehold	6	-27 959	-2 026 574	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-277 330	-250 727	-235 872	-245 376
Forsikring		-147 187	-115 723	-132 400	-157 200
Kommunale tjenester og renovasjon		-297 033	-257 455	-249 000	-268 400
Eiendomsavgifter		-121 882	-131 422	-138 000	-126 800
Energi, felles		-51 393	-49 154	-42 600	-50 000
Andre driftsutgifter	7	-70 857	-55 329	-15 800	-32 800
Sum driftskostnader		**-1 537 963**	**-3 507 769**	**-1 290 167**	**-1 400 063**
DRIFTSRESULTAT		**1 053 236**	**-1 166 376**	**1 198 874**	**1 565 281**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		17 177	22 900	24 000	21 165
Finanskostnader		-577 613	-539 163	-598 265	-1 141 000
Netto finansposter		**-560 436**	**-516 263**	**-574 265**	**-1 119 835**
Resultat før skattekostnad		**492 800**	**-1 682 640**	**624 609**	**445 446**
Ordinært resultat etter skatt		492 800	-1 682 640	624 609	445 446
ÅRSRESULTAT	**8, 12**	**492 800**	**-1 682 640**	**624 609**	**445 446**
Disponering av totalresultat:		492 800	-1 682 640	624 609	445 446
Overført til udekket tap		0	-1 682 640	0	0
Reduksjon av udekket tap		492 800	0	0	0

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	9 733 930	9 752 555
Garasjer	9, 13	170 891	260 050
Maskiner	9	10 286	15 896
Andre anleggsmidler	9	23 932	35 898
Sum anleggsmidler		**9 939 038**	**10 064 399**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		154 252	398 552
Andre fordringer	10	496	0
Mellomregning Klare Finans	10	40 228	28 072
Opptjente renter		17 177	22 900
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	648 305	529 935
Sum omløpsmidler		**860 458**	**979 458**
SUM EIENDELER		**10 799 497**	**11 043 857**

Rognheim Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-15 135 388	-15 628 188
Sum egenkapital		**-15 131 788**	**-15 624 588**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	25 394 000	26 026 854
Borettsinnskudd	13, 15	216 900	216 900
Sum langsiktig gjeld		**25 610 900**	**26 243 754**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		200 218	307 261
Skyldig off. myndigheter		806	6 312
Forskudd kunder		40 228	28 072
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		5 713	7 658
Påløpte renter		67 000	71 399
Påløpte kostnader		6 420	3 825
Annen kortsiktig gjeld		0	165
Sum kortsiktig gjeld		**320 384**	**424 691**
Sum gjeld		**25 931 284**	**26 668 445**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 799 497**	**11 043 857**
Pantstillelser	13	25 610 900	26 243 754

Sted:_____, dato:_____

Berit Nilssen Lerfald
Leder

Thomas Nilssen
Styremedlem

Yngvil Andersen
Styremedlem

Berit Møbius
Styremedlem

Ann Kristin Sæther
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Alle tall i avdelingsregnskapet for garasjene er også inkludert i hovedregnskapet, årets resultat er kr. 15.825,-

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Strømavgift elbil	14 238	10 895
Tilskudd	0	19 594
Offentlige tilskudd	7 684	0
Ekstrainnbetaling	2 500	0
Salg fra Vippsløsning	3 635	0
Sum andre inntekter	**28 057**	**30 489**

Offentlige tilskudd gjelder dugnadspakken TrøndelagKraft 2025.
Ekstrainnbetaling gjelder beising av verandadekke.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Lønn	37 450	53 550
Arbeidsgiveravgift	14 715	16 907
Feriepenger	5 713	7 658
Andre lønnskostnader	2 500	0
Sum personalkostnader	**60 378**	**78 115**

Samlet antall årsverk: 0,08
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	9 592	8 884
Fakturerte tjenester	7 634	0
Teknisk rådgivning	0	68 381
Sum eksterne honorarer	**17 226**	**77 265**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder konsulenttjenester.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	0	1 950
Avtale om skadedyrbekjempelse	5 693	5 378
Avtale om kontroll av el-anlegg	3 528	1 470
Sum drifts- og serviceavtaler	**9 221**	**8 798**

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	84 075	71 336
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	20 450	32 356
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	9 163	7 512
Reparasjon og vedlikehold uteområde	427	12 561
Reparasjon og vedlikehold annet	3 905	4 815
Sum vedlikehold	**118 019**	**128 581**

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Prosjektvedlikehold	27 959	2 026 574
Sum periodisk vedlikehold	**27 959**	**2 026 574**

Prosjektvedlikehold gjelder rørfornying.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Leiekostnader	0	21 944
Verktøy, driftsmateriell, inventar	34 180	5 677
Drift maskiner	10 096	8 525
Gaver	5 485	7 060
Kostnader vedr. styrearbeid	159	700
Generalforsamling/årsmøte	3 005	2 065
Bankgebyrer	803	708
Andre gebyrer	8 194	3 398
Tilskudd bomiljø	5 504	666
Hjemmeside/internett/TV-abo	3 434	4 585
Andre kostnader	0	1
Sum andre driftsutgifter	**70 857**	**55 329**

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**554 767**	**763 857**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	492 800	-1 682 640
Tilbakeført avskrivning	125 361	113 395
Tilgang av anleggsmidler	0	-35 898
Opptak lån	300 000	6 812 931
Avdrag lån	-932 854	-5 416 879
Årets endring i disponible midler	**-14 693**	**-209 091**
Disponible midler i periodens slutt	**540 074**	**554 767**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**540 074**	**554 767**

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Rehabilitering	Rehabilitering	Garasjer	Fast teknisk installasjon i bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	216 900	9 346 625	3 011 630	1 783 192	186 250	83 488
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	216 900	9 346 625	3 011 630	1 783 192	186 250	83 488
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	3 011 630	1 612 301	99 333	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	216 900	9 346 625	0	170 891	86 917	83 488
Årets avskrivninger :	0	0	0	89 160	18 625	0
Antatt levetid i år :			33	20	10	

	Vaskerianlegg	Arbeidsmaskin	Verktøy o.l.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	35 898	28 053	25 063
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	35 898	28 053	25 063
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	11 966	17 767	25 063
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	23 932	10 286	0
Årets avskrivninger :	11 966	5 610	0
Antatt levetid i år :	3	5	5

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20% og for andre eiendeler 20-33%.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Tomt og bygninger er anskaffet i år 1958
Rehabilitering kr 3.011.630,- er gjennomført til og med 1982. Rehabilitering kr 9.346.624,- er gjennomført i perioden 2017-2019.
Garasje er anskaffet i år 2007.

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	29	4 026
Bankinnskudd	648 276	525 909
Sum bankinnskudd	**648 305**	**529 935**

Note 12 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**-15 624 588**	**-13 941 948**
Andelskapital 01.01	3 600	3 600
Andelskapital 31.12	**3 600**	**3 600**
Annen egenkapital 01.01	-15 628 188	-13 945 548
Årets resultat	492 800	-1 682 640
Annen egenkapital 31.12	**-15 135 388**	**-15 628 188**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**-15 131 788**	**-15 624 588**

Andelskapitalen er kr 3 600,- fordelt på 36 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Boligselskapet har negativ egenkapital, men bygningenes verdi er langt høyere enn bokført verdi. Negativ egenkapital skyldes at deler av rehabilitering er vurdert som vedlikehold. Det er budsjettert med overskudd i årene fremover, noe som sammen med nedbetaling av lån vil bidra til en positiv egenkapital over tid.

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2025
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**9 904 820**
Restgjeld 31.12	**25 610 900**

Pålydende pantstillelser var 32.916.900,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Den Norske Stats Husbank**
Formål:		Rehabilitering
Lånenummer:	**90517373426**	**14638376 5**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2019
Rentesats:	5.30 %	1.077 %
Betingelser:	Flytende rente	Fast rente
Beregnet innfridd:	30.06.2054	01.09.2049
Opprinnelig lånebeløp:	5 612 931	21 273 720
Lånesaldo 01.01:	6 738 487	19 288 367
Avdrag i perioden:	106 467	676 387
Opptak i perioden:	150 000	0
Lånesaldo 31.12:	**6 782 020**	**18 611 980**
Saldo 5 år frem i tid:	6 192 787	16 065 883

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14638376 5	2	608 266	1 216 532
	1	601 011	601 011
	14	538 128	7 533 792
	7	529 663	3 707 641
	4	480 083	1 920 332
	2	475 246	950 492
	4	449 851	1 799 404
	2	441 386	882 772
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517373426	2	221 646	443 292
	1	219 002	219 002
	14	196 089	2 745 246
	7	193 004	1 351 028
	4	174 937	699 748
	2	173 175	346 350
	4	163 921	655 684
	2	160 837	321 674

Note 15 - INNSKUDD

	2025	2024
Borettsinnskudd	216 900	216 900
Sum innskudd	**216 900**	**216 900**

Resultat og balanse med noter for Rognheim Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rognheim Borettslag

Styreleder	Berit Nilssen Lerfald (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Thomas Nilssen (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Ann Kristin Sæther (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Berit Møbius (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Yngvil Andersen (sign.)	17.02.2026

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ROGNHEIM BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ROGNHEIM BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 borettslaget 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 avviklet.

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 de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VHVA7-UX53D-BI80I-ZZTJG-ZOIOB-0C6FO

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Geir Ove Frostad
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-19 10:43:13 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VHVA7-UX53D-BI80I-ZZTJG-ZOIOB-0C6FO

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 for Rognheim Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Rognheim Borettslag for 2025.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Berit Nilssen Lerfald
Styremedlem, Berit Møbius
Styremedlem, Ann Kristin Sæther
Styremedlem, Yngvil Andersen
Styremedlem, Thomas Nilssen
Varamedlem, Lillian Henriksen
Varamedlem, Heidi Arstad Lind

Styrets arbeid i siste periode

Styret har avholdt 7 styremøter og behandlet 21 saker.

Vedlikeholdsarbeid: Forefallende arbeid ute og inne.

Dugnad vår og høst ble gjennomført med bra oppmøte. Servering av pizza, brus og kaffe. Spesielt fokus på beskjæring av busker og trær, samt rydding og renhold av fellesarealer i kjeller og på loft.

Avfallskonteinere ble som vanlig plassert ved hver blokk. Et godt tiltak for å unngå at privat "rask" hensettes på fellesarealene.

Adventsstund på "platten" med bålpanne m pølser. Gløgg og pepperkaker. Julemusikk, lys og god stemning. Utdeling av Juleblomster!

Beising av platter:

Styret ønsker minne på vedlikeholdsansvaret for balkongen. Dette betyr i praksis og sørge for å rengjøre platten med lunket vann (ikke med vaskemiddel), for å få av grønske og annet. Deretter skal den beises med Møre Royal sin beis. Styret står for innkjøp av beis, slik at det blir riktig til alle verandaene. Beis får man ved å henvende seg til vaktmester. Frekvens på beising av plattene skjer hvert 4 år.

Styret i Rognheim Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.02.2026

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rognheim Borettslag tirsdag 17.03.2026 kl. 18:00 - Møterom 78-blokka.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Berit Lerfald

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Yngvil Andersen

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Lillian Henriksen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 17

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 18

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2025

Vedlagt årsmelding blir orientert om på generalforsamlingen

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 58.700,-

5. Valg

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Berit Møbius

Thomas Nilssen

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Berit Møbius

Thomas Nilssen

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

Lillian Henriksen - stiller til gjenvalg

Heidi Arstad Lind - stiller til gjenvalg

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Lillian Henriksen

Heidi Arstad Lind

Protokoll for Rognheim Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Berit Nilssen Lerfald (sign.)	17.03.2026
Sekretær	Yngvil Andersen (sign.)	17.03.2026
Protokollvitne	Lillian Henriksen (sign.)	17.03.2026

NORDRE HALLSETVEG 78B

Nabolaget Hallsetvangen - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Munkvoll	Linje 42, 52, 105	7 min / 0.6 km
Rognheim	Linje 9	9 min / 0.7 km
Selsbakk stasjon	Linje R60, R70	14 min / 1.2 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min / 7.1 km
Trondheim Værnes		36 min

SKOLER

Byåsen skole (1-7 kl.)	613 elever, 34 klasser	9 min / 0.7 km
Hallset skole (1-7 kl.)	434 elever, 30 klasser	9 min / 0.8 km
Dalgård skole (1-10 kl.)	565 elever, 31 klasser	24 min / 1.9 km
Selsbakk skole (8-10 kl.)	342 elever, 20 klasser	8 min / 0.7 km
Ugla skole (8-10 kl.)	481 elever, 33 klasser	5 min / 2.4 km
Byåsen videregående skole	1000 elever	6 min / 0.5 km
Skansen Videregående Steinerskole		11 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

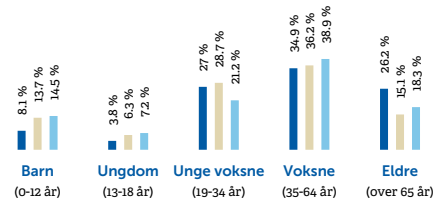
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Høflige 64/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Skjermvegen barnehage (1-5 år)	63 barn	4 min / 0.4 km
Byåsen Kirkes barnehage (0-5 år)	60 barn	8 min / 0.7 km
Selsbakkhøgda barnehage (1-5 år)	53 barn	9 min / 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hallset	Post i butikk, PostNord	5 min / 0.5 km
Coop Prix Rognheim	PostNord	7 min / 0.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

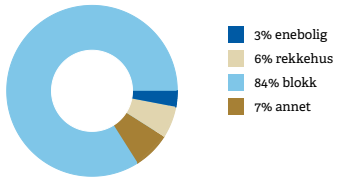
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 91/100

SPORT

Byåsen videregående	Aktivitetshall, ballspill	6 min / 0.5 km
Rognheim balløkke	Ballspill	7 min / 0.6 km
3T-Byåsen		6 min
EasyFit Byåsen		8 min

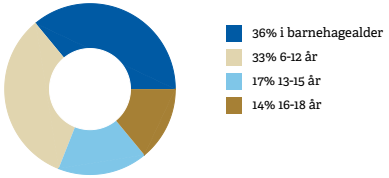
BOLIGMASSE



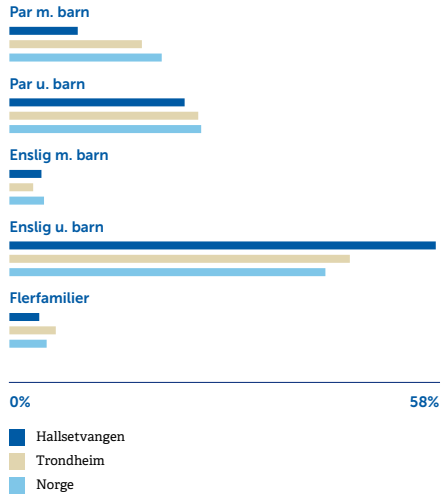
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	8 min
Vitusapotek Hallset Hage	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



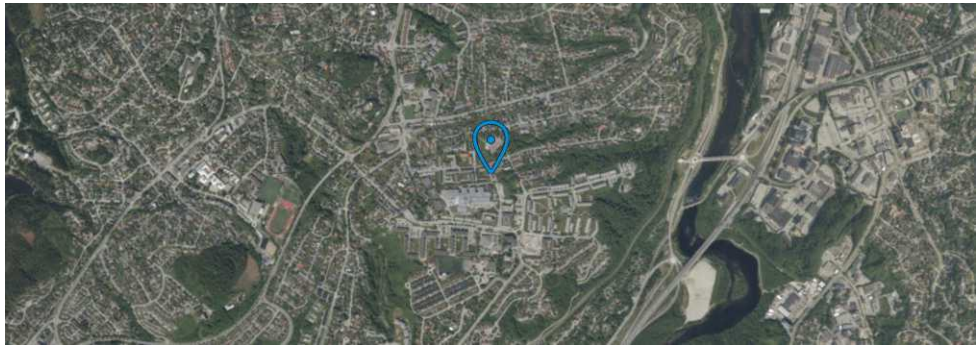
FAMILIESAMMENSETNING

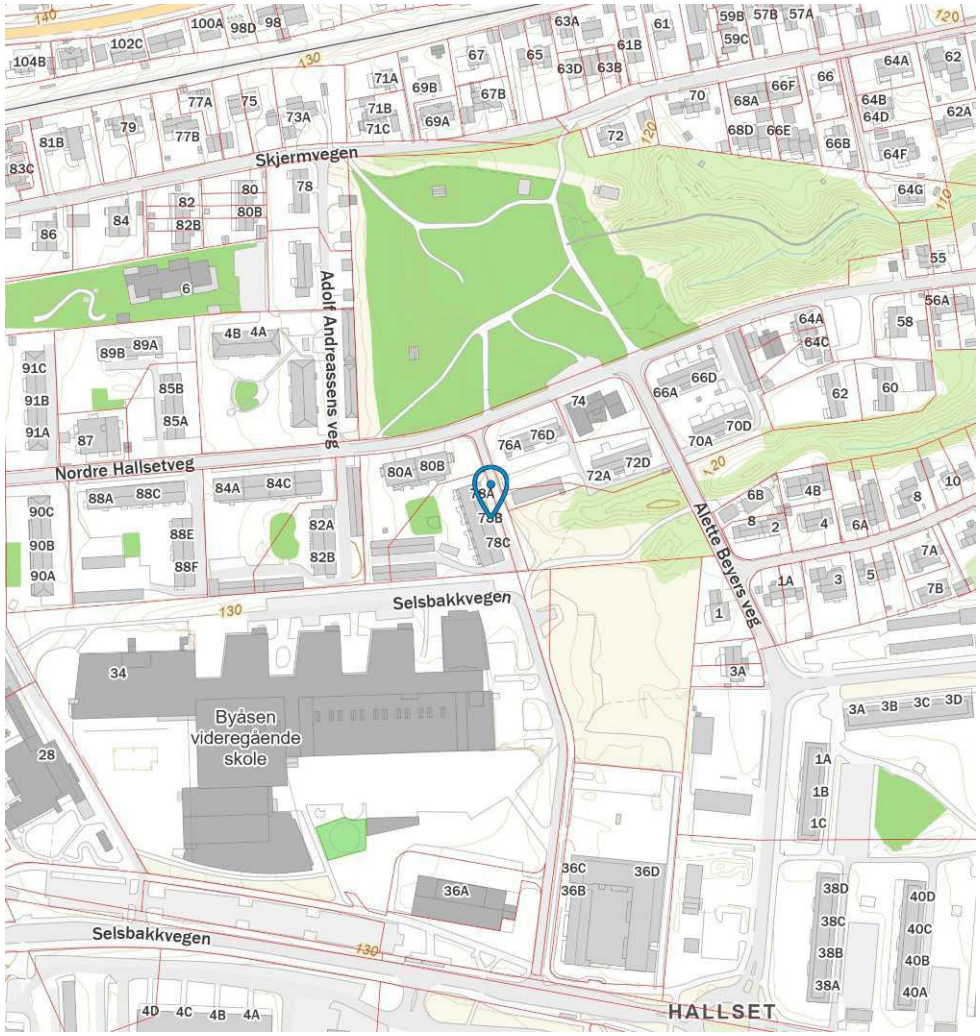


SIVILSTAND

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

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Advokathjelp innen Plan- og byningsrett
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 35260247 / Sigbjørn Shaswar-Vestå, tlf. 404 50 884
Nordre Hallsetveg 78 B, 7023 Trondheim.
Andelsnr. 30 i Rognheim BL, org.nr. 959938466, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 7 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 35260247
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.10.2026

EiendomsMegler 1

Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

404 50 884
sigbjorn.vesta@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no