

Velkommen til

Serinelystveien 42C, 7020 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Serinelystveien 42C
7020 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 990 000,-	**BRA/BRA-i**	82 / 74 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	3 991 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	197 504,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 188 594,-	**Byggeår**	1963
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 009.07,-	**Etasje**	2

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!



Ivar Lindrupsen
Eiendomsmegler

+47 482 10 060
ivar.lindrupsen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Serinelystveien 42C, 7020 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 68 i VALSET BORETTSLAG A/L, org.nr. 955228936, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	4 187 504,-
Prisantydning	kr	3 990 000,-
Andel fellesgjeld	kr	197 504,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 188 594,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 198 294,-

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

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 6 900,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

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

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 009.07,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader: 4 509,07,-
Kabel-tv/Bredbånd: 500,00,-
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 17 238 242,- pr 18-09-2025

Renter og avdrag
Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207911895
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 9 101 715,00
Innfrielsesdato: 30.11.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208049364
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 6 142 586,00
Innfrielsesdato: 30.09.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208553208
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 1 993 941,00
Innfrielsesdato: 30.05.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

IN-Ordning
Borettslaget tilbyr ikke IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld).

Sikringsordning
Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

Forretningsfører
OBOS

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 boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

Areal
BRA - i: 74 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 82 m²
TBA: 12 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

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 bestemt bolig. 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
2

Parkering
Uteparkering med elbillader, motorvarmer eller garasje kan søkes styret. Det tillates kun en parkeringsplass per boenhet.

Borettslagets eiendom
Gnr. 425, Bnr. 24, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 11 778 m². Borettslagets felles eiet tomt.

Byggeår
1963 ifølge takstmann.

Innhold
Kjeller: Leiligheten disponerer en bod.

2. etasje: Entré, bad, kjøkken, vaskerom, stue og 2 stk. soverom.

Standard
Entré (6,4 m²):
Laminat på gulv. Gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeskap.

Bad (4,9 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett flate i himling med downlights belysning.
Badet har servantinnredning med plane fronter. Varme i speil. Laminert benkeplate med 2 stk. toppmonterte servantskåler og 2 stk. innfelte 1-greps blandebatteri samt 2 stk. veggmonterte speil med integrert belysning. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med 1 stk. dusjvegg i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.
Mekanisk avtrekk.

Kjøkken (13,8 m²):
Laminat på gulv. Gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter og laminerte benkeplater med underlimt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Quooker installert.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap og mikrobølgeovn.
Veggmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

Vaskerom (3,7 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Vaskerommet har baderomsinnredning med plane fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Kran og avløp for vaskemaskin. Rørskap. Varmtvannsbereder.
Mekanisk avtrekk.

Stue (19,7 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Vedovn. Utgang til balkong.

Soverom 1 (11,2 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 2 (10,1 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: To garderobeskap.

Standard iht. takstmann.

Beliggenhet
Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet på Nyborg.
Nyborg ligger sør for Sverresborg og grenser også til Hammersborg og Havstad. Nyborg er et veldig rolig og barnevennlig område med kort vei til flere skoler og barnehager, samt kort vei til det meste av fasiliteter. Blant annet til Byåsen butikksenter, Bymarka, Kollektivtilbud og idrettsanlegg.

Kollektivtilbud
Leiligheten har svært god tilgang på kollektivtilbud. Buss nr , 11, 13 og 3 har alle hyppige avganger direkte til blant annet Sentrum, Pirsenteret, st. Olavs, NTNU og Dragvoll. Estimert tid på Atb.no er 9 minutter til Trondheim Torg (Kongens gate).

Bymarka og bredt idrettstilbud
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. Ikke langt fra leiligheten ligger Theisendammen og Kyvannet hvor det er svært populært å bade eller gå tur på varme sommerdager. For den som er aktiv 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 som byr på en rekke muligheter innen blant annet fotball, håndball, hopp, langrenn, orientering, allidrett, friidrett, Ishockey, golf og volleyball. Det er også bredt utvalg dersom man ønsker å trene på treningssenter, her kan man velge mellom blant annet 3 - T og Easyfit.

Skoler og barnehager
Boligen sogner til Nyborg barneskole og Sverresborg ungdomsskole, og ligger i et svært barnevennlig område med bredt tilbud på barnehager, lekeplasser og uteområder.

Servicefunksjoner

Bare en spasertur fra leiligheten finner du Byåsen Butikksenter med blant annet REMA 1000, Apotek, frisør, blomsterbutikk, legesenter og Café. Rett over veien ligger også Sverresborg senter, med Meny og vinmonopol. Dersom man ønsker å spise mat ute eller bestille Takeaway er det flere muligheter i nærheten, blant annet Pizzabakeren, Bistro, Szechuan og Palermo.

Adkomst
For adkomst til boligen henvises det til kartløsninger som Google Maps, 1881, gulesider og finn.no.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen, som er en boligblokk, oppført i 1963, er på 3 etasjer + kjeller.
Hovedkonstruksjonen over grunnmur består av betong.
Etasjeskillere av betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater.
Den flate takkonstruksjonen er tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags 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 midlertidig innflytningstillatelse fra 01.04.1964 og byggegodkjente tegninger datert 12.05.1961.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

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.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

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

Eiendommen ligger i et regulert område:

- r0446 Nyborg skole, 96/240,241 og 425/25,364. (6.11.2003)
- r0623 Valset. Byåsen (16.3.1962)
- r0623j Johan Falkbergets vei. (14.6.1966)

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:
- r20220041 Sverresborg allé og deler av Gamle Oslovei, Fjellseterveien og Breidablikkveien:
Sverresborgruta blir en sammenhengende sykkelvei med fortau fra Hammersborg til Stavset. Ruta inkluderer i tillegg General Bangs veg og Dalgårdvegen samt sidearmer i krysset ved Byåsen butikksenter. Målet er å sikre et sammenhengende og tydelig hovednett for sykkel som gir god fremkommelighet for syklister og gående, og som er trafikksikkert og oppleves trygt for alle

- r20240006 Gamle Oslovei 28A:
Det finnes ikke noen opplysninger fra kommunen som beskriver planarbeidet. I forbindelse med oppstart av reguleringsarbeidet i april 2024 fikk borettslaget nabovarsel, og det ble levert innspill med synspunkt på vegne av boretttslaget for å ivareta borettslaget interesser. Det er usikkert hvor lang tid prosessen med reguleringsplan vil ta og hvilket omfang et prosjekt i Gamle Oslovei 28 eventuelt vil få. Ta kontakt med Trondheim kommune ved spørsmål.

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
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 966 294,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 865 176,-.

Andel felles formue
kr 5 456,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

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.

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.

Etter nærmere avtale med selger.

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.

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Eier
Catrine Bringsli

Heftelser og servitutter
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:
- Bad er forstørret med areal fra soverom 2
- WC og bad er slått sammen til et stort bad

Boden som leiligheten disponerer i kjeller er medregnet i BRA.

Dyrehold:
Andelseierne som har fått tillatelse til å ha husdyr, må påse
at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater seg ekskrementer på borettslagets fellesområder. Husdyr skal ikke luftes mellom blokkene.

Sameiets/Borettslagets økonomiske status for 2024:
Driftsinntekter: 5 015 233,-
Driftskostnader: -4 164 326,-
Driftsresultat: 850 907,-
Årsresultat: -6 156,-

Sameiets/Borettslagets budsjett for 2025:
Driftsinntekter: 5 157 000,-
Driftskostnader: -3 671 000,-
Driftsresultat: 1 486 000,-
Årsresultat: 597 000,-

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % 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).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Rabatt provisjon kr-12 000,- (inkl. mva).
Markedspakke nettannonsering kr 13 900,- (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. 2.011,-
Fotograf kr. 3.950,-
Tilstandsrapport kr. 9.300,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca. kr. 700,-
Info for.fører kr. 4.038,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.570,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind forsikring
•HELP Forsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Visma by Broker
•SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

Tilstandsrapport/takst
Utført av Ole-Einar Fjeldheim i VerdiAnalyse AS den 01-10-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

TG2:
- Utvendig > Balkong
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Veggmonterte blandebatterier
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Lovlighet:
Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:
- Opprinnelig toalettrom er innlemmet i badet, videre er badet litt utvidet mot soverom 2.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.
Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja
Sprekk i flis på vegg bak toalett. Kun av estetisk betydning.

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

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Stiftstaden Rør
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av sluk på vaskerom

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Rørlegger 1
Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad. Byttet sluk, ny membran, og alle rør byttet til rør-i-rør. Nye fliser og nytt inventar.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: GK Rør AS
Beskrivelse av arbeidet: Spyling av avløp på kjøkken og vaskerom utført av borettslaget våren 2025.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Trondheim Mur og Flis AS
Beskrivelse av arbeidet: Ny silikon i deler av dusj sonen høst 2025
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
2019: Totalrenovert bad. Byttet sluk, ny membran, og alle rør byttet til rør-i-rør. Slukbytte på vaskerom utført av Stiftstaden rør(rørlegger i samarbeid med borettslaget). Resterende utført av rørlegger1 AS. Nye fliser og nytt inventar. Faglært arbeid utført av Stiftstaden rør og Rørlegger1 AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2019. Spyling av avløp
utført av GK rør i regi av boretteslaget i vår 2025. Ny silikon i deler av dusj sonen høst 2025 lagt av Trondheim Mur og Flis.

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?: 2019
Firmanavn: Rørlegger 1 AS
Beskrivelse av arbeidet: 2019: Byttet til rør- i - rør system, avløp er lagt om på bad.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Stiftstaden Rør As
Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av blandebatteri vaskerom.

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

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Lovel AS
Beskrivelse av arbeidet: Alt ble byttet ut, foruten opplegg for komfyr/platetopp. Skjult innstallasjon, foruten to
stikk på soverom. Varmefolie kjøkken, stue og entre. Varmekabel vaskerom og bad. Nye sikringer. Utført av
faglært, Lovel AS. Faglært arbeid utført av Lovel AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2019. Sluttkontroll utført av Rune Haugland i Lovel AS januar 2020.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for
boligen?
- Ja
Tilstandsrapport ved salg 2024 og tidligere salg. Begge salg ble utført av Eiendomsmegler 1.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja

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
- takstrapport datert 01.10.2025
- energiattest
- egenerklæring datert 24.09.2025
- planoversikt
- kommuneplanens arealdel
- reguleringsplaner
- midlertidig brukstillatelse
- byggegodkjente tegninger
- husordensregler
- vedtekter
- innkalling til årsmøte 2025
- årsrapport
- regnskap
- protokoll

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
Ivar Lindrupsen
Eiendomsmegler
Telefon: 482 10 060
E-post: ivar.lindrupsen@em1.no

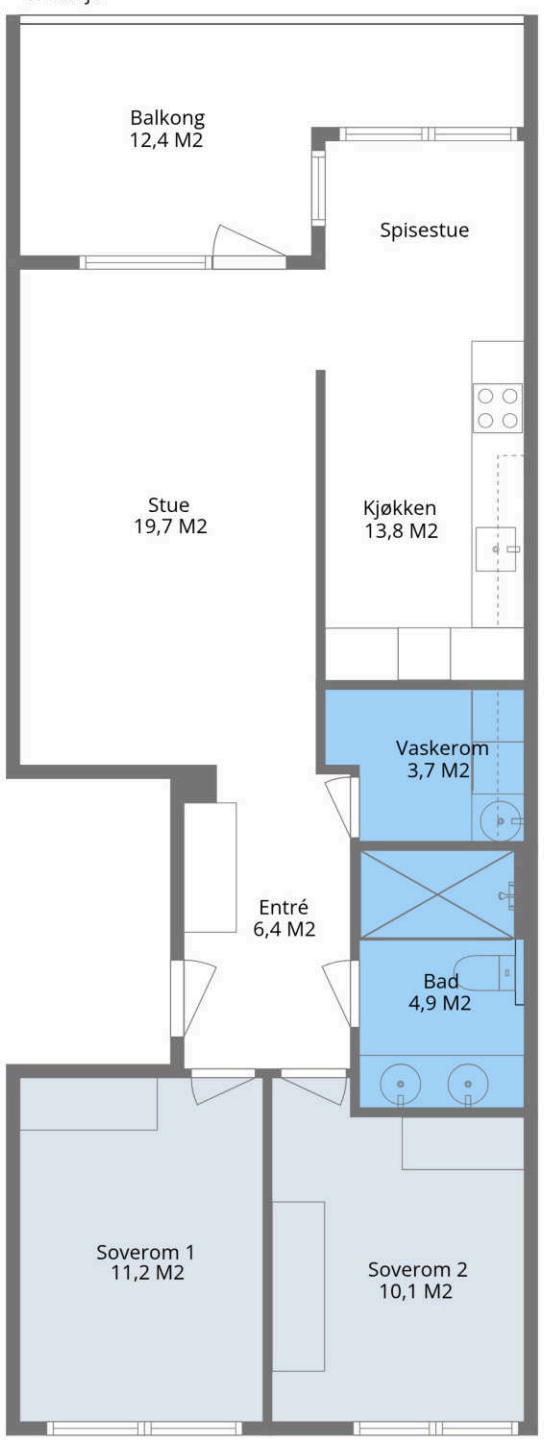
Avdeling
EiendomsMegler 1 Byåsen
Besøksadresse: Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim








CLAUDE MONET



VerdiAnalyse.
























SIEMENS
LÉZI


SIEMENS




NATURAL










WASHED
LINEN


REF


REF
















OPPG.
C


GJESTE
PARKERING







SERINELYSTVEIEN 42C

Nabolaget Valset/Nyborg nordøst/Sverredalsveien - vurdert av 52 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Nyborg	Linje 11, 13, 50, 108	2 min / 0.2 km
Breidablikk	Linje 9	18 min / 1.5 km
Marienborg stasjon	Linje R60, R70	8 min / 4 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min / 5 km
Trondheim Værnes		37 min

SKOLER

Nyborg skole (1-7 kl.)	257 elever, 16 klasser	4 min / 0.3 km
Åsveien skole og ressurssenter (1-10 kl.)	534 elever, 36 klasser	13 min / 1.1 km
Byåsen skole (1-7 kl.)	617 elever, 33 klasser	22 min / 1.9 km
Sverresborg skole (8-10 kl.)	570 elever, 34 klasser	13 min / 1 km
Ugla skole (8-10 kl.)	488 elever, 33 klasser	22 min / 1.8 km
Byåsen videregående skole	1000 elever	7 min / 3.1 km
Skansen Videregående Steinerskole		8 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

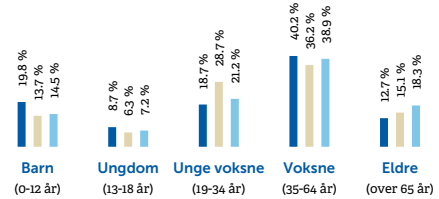
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Valset/Nyborg nordøst/Sve...	1 260	501
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Valset barnehage (1-5 år)	62 barn	3 min / 0.3 km
Nyborg barnehage (1-5 år)	67 barn	4 min / 0.3 km
Havsteinaunet barnehage (1-5 år)	58 barn	8 min / 0.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris & Gourmet Nyborg	Post i butikk	4 min / 0.3 km
Coop Prix Sverresborg		6 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 99/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 93/100

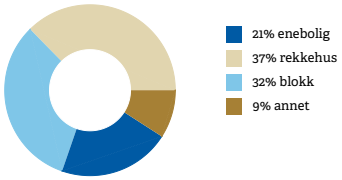
GATEPARKERING

Lett 90/100

SPORT

Nyborg skole	Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand...	5 min / 0.4 km
Lagmann Lindboesvei - ballplass	Fotball	8 min / 0.7 km
3T-Byåsen		7 min
Nidarø Treningssenter		8 min

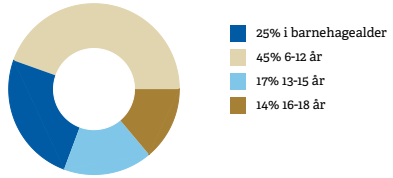
BOLIGMASSE



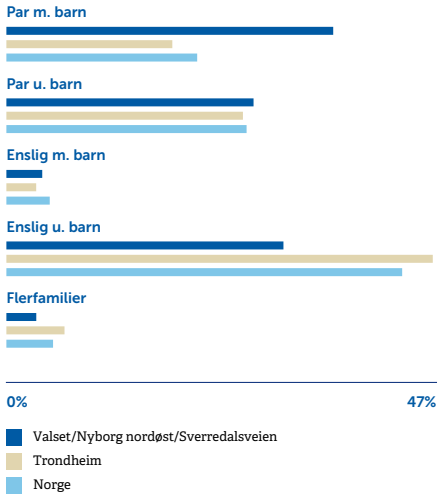
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	9 min
Apotek 1 Sverresborg	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



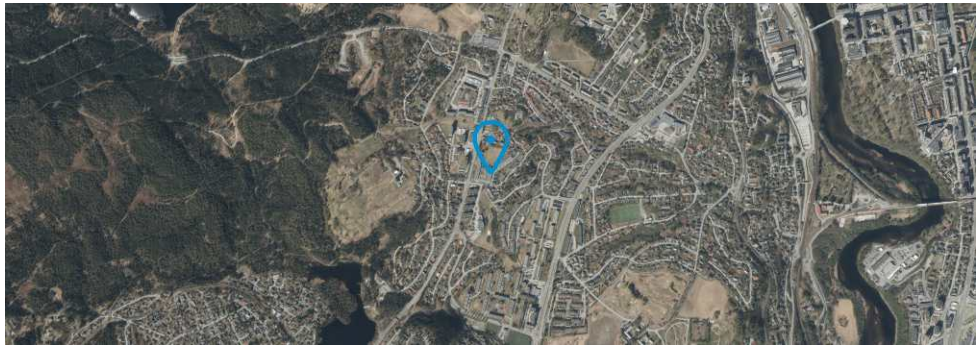
FAMILIESAMMENSETNING

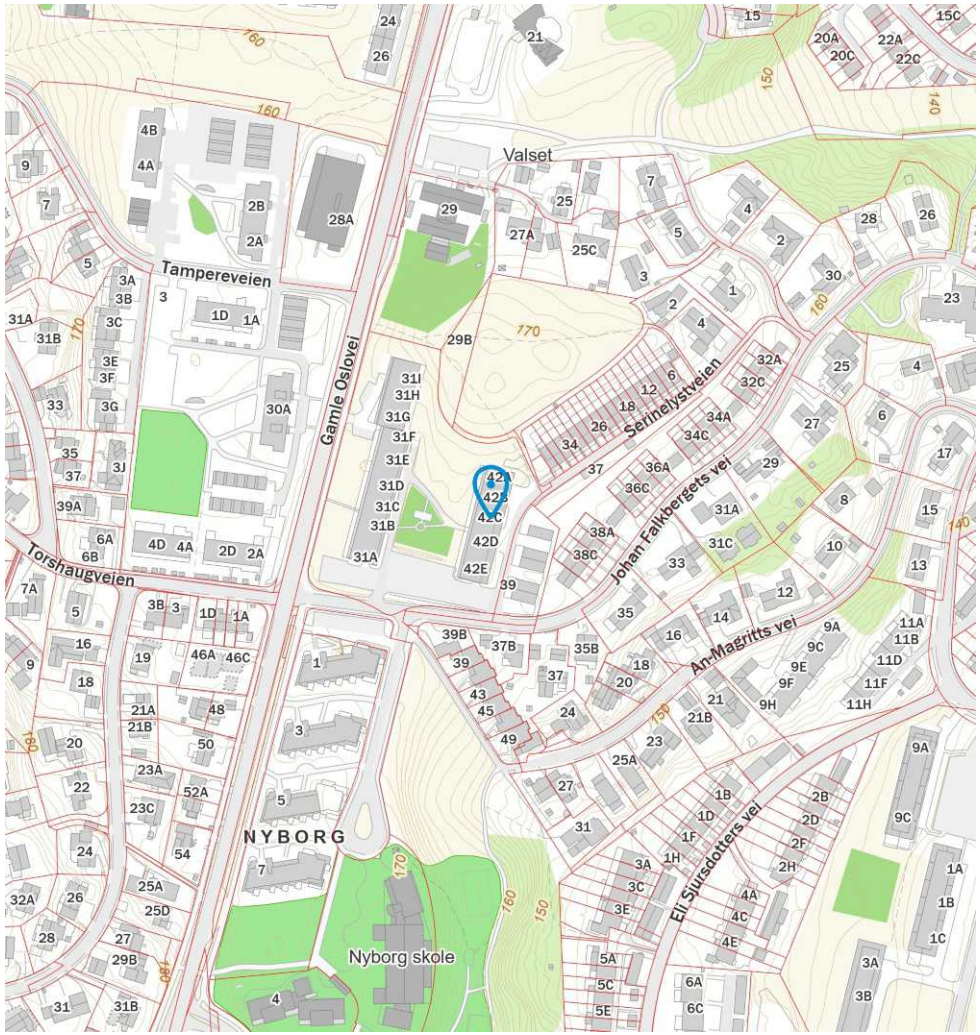


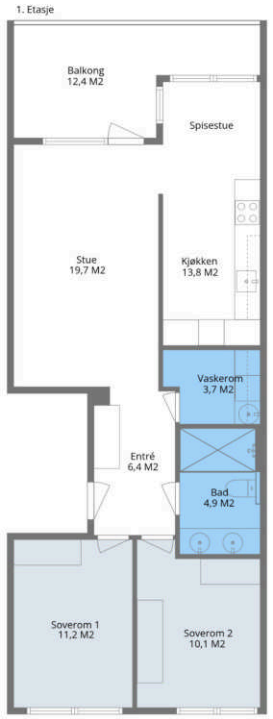
SIVILSTAND

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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







VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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

Tilstandsrapport

Leilighet i 2. etasje
Serinelystveien 42C , 7020 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 425, bnr. 24
Andelsnummer 68

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 24.09.2025 **Rapportdato:** 01.10.2025 **Oppdragsnr.:** 21667-1885 **Referansenummer:** QJ6371

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole-Einar Fjeldheim

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

Ole-Einar Fjeldheim
Uavhengig Takstingeniør
of@verdi-analyse.no
482 13 674

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 vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 2023

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

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

Serinelystveien 42C , 7020 TRONDHEIM
Gnr 425 - Bnr 24
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2. etasje - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Bygningen, som er en boligblokk, oppført i 1963, er på 3 etasjer + kjeller.
Hovedkonstruksjonen over grunnmur består av betong.
Etasjeskillere av betong.
Utvendige fasader er kledd med fasadeplater.
Den flate takkonstruksjonen er tekket med takmembran.
Vinduer med 3-lags isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Entré (6,4 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeskap.

Stue (19,7 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Vedovn. Utgang til balkong.

Soverom 1 (11,2 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 2 (10,1 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

VÅTROM Gå til side

Bad (4,9 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett flate i himling med downlights belysning.
Badet har servantinnredning med plane fronter. Laminert benkeplate med 2 stk. toppmonterte servantskåler og 2 stk. innfelte 1-greps blandebatteri samt 2 stk. veggmonterte speil med integrert belysning. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med 1 stk. dusjvegg i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.
Mekanisk avtrekk.

Vaskerom (3,7 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Vaskerommet har baderomsinnredning med plane fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Kran og avløp for vaskemaskin. Rørskap.
Varmtvannsbereder.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (13,8 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter og laminerte benkeplater med underlimt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap og mikrobølgeovn.
Veggmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap.
Varmtvannsbereder.
Fordelerskap.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i 2. etasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:
- Opprinnelig toalettrom er innlemmet i badet, videre er badet litt utvidet mot soverom 2.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

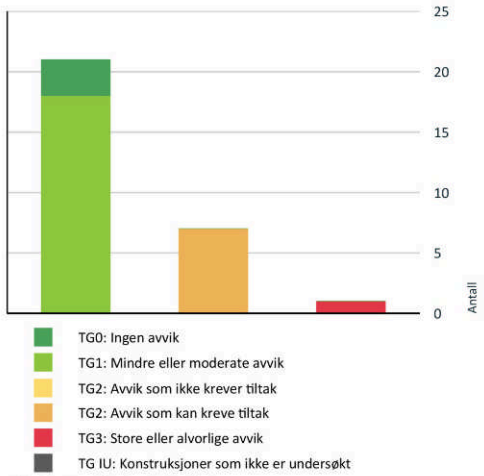
Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Serinelystveien 42C , 7020 TRONDHEIM
Gnr 425 - Bnr 24
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie og i tilstandsrapporten er det kun selve leiligheten innenfor yttervegger som er vurdert, samt vinduer, dører og balkong som disponeres av gjeldende objekt. Planskisser og beskrivelser av overflater/innredninger i rom baseres på bruk på befaringstidspunkt, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskissen er kun ment som illustrasjon og er ikke i målestokk.

Ved arbeid som ikke er utført av faglærte håndverkere, kan det forekomme løsninger eller utførelser som avviker fra det som normalt forventes etter fagmessig standard. Slike avvik er ikke nødvendigvis i strid med funksjonskrav, men de kan skille seg fra utførelse gjort av profesjonelle. Dette gjelder særlig detaljer, overganger og teknisk utførelse som kan fremstå visuelt ujevnt eller utypisk for håndverksmessig arbeid.

Tilstandsrapporten bygger på visuell befaring og uten inngrep i konstruksjoner, og det tas derfor forbehold om forhold som ikke lar seg avdekke

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 2. etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er usikkert om tettesjikt er ført opp på vegger ihht. til gjeldende forskrift og produsentens monteringsanvisning. Det er demontert en gulvlist noe som synliggjør manglende membranoppkant på veggen mot badet. Utførelse av badets tettesjikt er derfor ikke tilfredsstillende utført mtp. at alle våte soner skal utføres med tettesjikt. Ved en lekkasje på vaskerommet vil dette medføre økt risiko for følgeskader ved en ev. i tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkong Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Rekkverkshøyden er like under dagens krav, som er 100 cm.
- Det bemerkes trefiberplater under terrassebord. Materialvalget er uheldig mtp at trefiberplater er sårbare for fuktopptrekk og fuktsvellinger. Det registreres fuktsvellinger i platekledning under terrassebord, særlig i front.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsgrad 2 benyttes der det ikke er radonsperre eller hvor radonmålinger ikke er foretatt/tilstrekkelig dokumentert. Dette gjelder selv om det ikke var krav ved byggeår.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 19 mm. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er under dagens anbefalte nivåforskjell på 25 mm. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader i tilstøtende rom ved en ev. vannlekkasje. Det er ikke tilfredsstillende fall mot sluk. Gulvet er tilnærmet flatt. Dette medfører økt risiko for over-renning i tilstøtende rom ved en eventuell vannlekkasje.

- Det registreres stedvis bom i flis, videre registreres sprekker i flisfuger i gulvet foran døren. Bom i flis er ikke direkte skadelig, men dersom en tyngre gjenstand faller ned på flis med bom, vil flisen kunne sprekke pga manglende understøttelse (flislim).

Våtrom > 1. etasje > Bad > Veggmonterte blandebatterier Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke synlig drenering fra innebygde armaturer. Det er ikke registrert/dokumentert evt. alternative løsninger som tilfredsstiller krav om synliggjøring av ev. lekkasjevann fra innebygde vannførende installasjoner.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt.

- Det benyttes gulvlister av tre noe som er uegnet for bruk i våte soner da de ikke er fuktbestandige.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

For TG:0 eller TG:1 bør rommet ha mekanisk avtrekk. Kjøkkenventilator med kullfilter (omluft) tilfredsstiller ikke dagens krav til luftutskiftning på kjøkken. Løsningen kan imidlertid fungere godt ved jevnlige filterskifte og vedlikehold iht. bruksanvisning. Det gjøres også oppmerksom på at det kan være vanskelig å etablere andre løsninger i boligblokker o.l.

Serinelystveien 42C , 7020 TRONDHEIM
Gnr 425 - Bnr 24
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 2. ETASJE



Byggeår
1963

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Leiligheten ble rehabilitert i 2019.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer/balkongdør

Leiligheten har vinduer/balkongdør med karmer/rammer i tre med fabrikkmalt utførelse og 3-lags glass.

Vinduer og balkongdører hører normalt under felles ansvar i større borettslag. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i borettslaget.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Entrédør

Entrédør med glatte flater i lakkert utførelse av ukjent dato. Det er synlig merking i karm for brannklasse B30.

TG 2 Balkong

Balkongen er oppført som en trekonstruksjon og ble oppgradert og utvidet i ca. 1998 i følge byggesøknad datert 13.12.1997. Tettesjikt er skjult under terrassebord på gulv, uten mulighet for kontroll. Rekkverket er oppført i tre. Det er avrenning fra gulv via renne i front.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Rekkverkshøyden er like under dagens krav, som er 100 cm.
- Det bemerkes trefiberplater under terrassebord. Materialvalget er uheldig mtp at trefiberplater er sårbare for fuktopptrekk og fuktsvellinger. Det registreres fuktsvellinger i platekledning under terrassebord, særlig i front.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkonger hører normalt under felles ansvar i større borettslag. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i borettslaget.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendige overflater ble oppusset i regi av tidligere eier i 2019.

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom. Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betongdekke fra byggeår. Nivelleringer i stue og kjøkken er utført med registrerte høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsgrad 2 benyttes der det ikke er radonsperre eller hvor radonmålinger ikke er foretatt/tilstrekkelig dokumentert. Dette gjelder selv om det ikke var krav ved byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få TG 0/1 må det utføres radonmåling. Det vil ikke være krav om radonmåling med mindre boligen/deler av boligen skal leies ut.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår.
Sotluke er plassert i kjelleren.
Det er tilkoblet en vedovn av fra 2019 i stuen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rehabilitering av pipeløp nærmer seg. Det er ikke opplyst at det foreligger pålegg om fyringsforbud eller at tiltak må utføres, men vær obs på at det kan komme for eldre piper. Pipen er derfor i hovedsak funksjonell, men alder tilsier at store deler av forventet brukstid er oppbrukt. Naturlig aldring kan over tid føre til svekkede fuger, økt risiko for sprekker, forvitring av murverk og redusert sikkerhet ved bruk. For å ivareta funksjon, sikkerhet og forskriftsmessige krav anbefales jevnlig oppfølging av pipens tilstand, herunder kontroll av murverk og beslag, samt vurdering av rehabilitering ved videre aldring eller ved påviste skader. Feiervesenets tilsyn og anbefalinger bør følges opp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med glatte flater i fabrikkmalt utførelse, ble skiftet i 2019 i regi av tidligere eier.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble oppusset i 2019 i regi av tidligere eier.
Ingen dokumentasjon for utførelse av skjulte bygningsdeler eller om arbeider er utført av innleide håndverkere foreligger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Serinelystveien 42C , 7020 TRONDHEIM
Gnr 425 - Bnr 24
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Det er flislagte veggflater. Himlingen har malt slett flate med downlights belysning.
Det registreres sprekk i en flis ved toalettet. Avviket anses å være av estetisk betydning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 19 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 19 mm. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er under dagens anbefalte nivåforskjell på 25 mm. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader i tilstøtende rom ved en ev. vannlekkasje. Det er ikke tilfredsstillende fall mot sluk. Gulvet er tilnærmet flatt. Dette medfører økt risiko for over-renning i tilstøtende rom ved en eventuell vannlekkasje.

- Det registreres stedvis bom i flis, videre registreres sprekker i flisfuger i gulvet foran døren. Bom i flis er ikke direkte skadelig, men dersom en tyngre gjenstand faller ned på flis med bom, vil flisen kunne sprekke pga manglende understøttelse (flislim).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Vanntett oppkant ved dørterskel anbefales etablert som et kompenserende tiltak for lite fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

- Tiltak i form av utskifting av flis må påregnes om flisene/flisfuger sprekker.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne i plast og metall fra 2019 ved vegg i dusjsonen. Smøremembran/mansjett med udokumentert utførelse, er synlig klemt til sluket med klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantinnredning med plane fronter. Laminert benkeplate med 2 stk. toppmonterte servantskåler og 2 stk. innfelte 1-greps blandebatteri samt 2 stk. veggmonterte speil med integrert belysning. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med 1 stk. dusjvegg i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Veggmonterte blandebatterier

Dusjen og servanter har veggmonterte 1-greps blandebatteri med skjulte vannføringer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke synlig drenering fra innebygde armaturer. Det er ikke registrert/dokumentert evt. alternative løsninger som tilfredsstiller krav om synliggjøring av ev. lekkasjevann fra innebygde vannførende installasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser/innhenting av dokumentasjon av ev. skjulte løsninger anbefales for å avklare forholdet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, og tilluftsspalte under dørbladet.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra soverommet, med formål å vurdere fuktforhold i konstruksjonen bak våtsonen på badet. Det ble boret et hull og foretatt fuktkvotemåling (vektprosent) på treverk i konstruksjonen, som viste verdier under 7 %. Dette indikerer normale fuktforhold og ingen tegn til pågående fuktskade på måletidspunktet.

I tillegg ble det gjennomført fuktsøk på overflater inne på badet, spesielt i typisk utsatte områder som ved dusj, sluk og overgang vegg/gulv. Det ble benyttet fuktindikator, og det ble ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner ved befaring.

Undersøkelsen er basert på tilgjengelige målepunkter og gir ikke fullstendig garanti mot skjulte skader, men det er ikke påvist unormale forhold på befaringstidspunktet.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet ble oppusset i 2019 i regi av tidligere eier.
Ingen dokumentasjon for utførelse av skjulte bygningsdeler eller om arbeider er utført av innleide håndverkere foreligger.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malte slette veggflater og malt slett himlingsflate.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 10 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt.

- Det benyttes gulvlister av tre noe som er uegnet for bruk i våte soner da de ikke er fuktbestandige.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det anbefales å etablere en vanntett membranoppkant ved dørterskel for å lukke avviket.

- Utskifting av gulvlister til et tilsvarende alternativ som er fuktbestandig, anbefales for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra 2019 i gulvet under vaskekaret. Membran/mansjett med ukjent utførelse, er klemt til sluket med klemring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er usikkert om tettesjikt er ført opp på vegger ihht. til gjeldende forskrift og produsentens monteringsanvisning. Det er demontert en gulvlist noe som synliggjør manglende membranoppkant på veggen mot badet. Utførelse av badets tettesjikt er derfor ikke tilfredsstillende utført mtp. at alle våte soner skal utføres med tettesjikt. Ved en lekkasje på vaskerommet vil dette medføre økt risiko for følgeskader ved en ev. i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Serinelystveien 42C , 7020 TRONDHEIM
Gnr 425 - Bnr 24
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Det må etableres membranoppkant på vegger for at rommet skal være tilfredsstillende tett iht. forskrift. Det anbefales jevnlig tilsyn mtp. lekkasjer inntil lokal utbedring rundt vegger er utført.

Vaskerommet har generelt lite bruk av fritt bruksvann og det er i tillegg etablert lekkasjeskring med føler i skap noe som i kombinasjon gir rommet redusert risiko for følgeskader ved en ev. vannlekkasje. Forskriftskrav for våtrom er absolutte hvor det ikke skilles mellom bad og vaskerom iht. vurdering og krav til utførelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har baderomsinnredning med plane fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Kran og avløp for vaskemaskin. Rørskap. Varmtvannsbereder.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, og tilluftsspalte under dørbladet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra entré, med formål å vurdere fuktforhold i konstruksjonen bak våtsonen på badet. Det ble boret et hull og foretatt fuktkvotemåling (vektprosent) på treverk i konstruksjonen, som viste verdier under 7 %. Dette indikerer normale fuktforhold og ingen tegn til pågående fuktskade på måletidspunktet.

I tillegg ble det gjennomført fuktsøk på overflater inne på badet, spesielt i typisk utsatte områder som ved dusj, sluk og overgang vegg/gulv. Det ble benyttet fuktindikator, og det ble ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner ved befaring.

Undersøkelsen er basert på tilgjengelige målepunkter og gir ikke fullstendig garanti mot skjulte skader, men det er ikke påvist unormale forhold på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet ble oppusset i regi av tidligere eier i 2019.
Det er laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter og laminerte benkeplater med underlimt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap og mikrobølgeovn.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Veggmontert kjøkkenventilator med kullfilter over stekesonen.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

For TG:0 eller TG:1 bør rommet ha mekanisk avtrekk. Kjøkkenventilator med kullfilter (omluft) tilfredsstiller ikke dagens krav til luftutskiftning på kjøkken. Løsningen kan imidlertid fungere godt ved jevnlige filterskifte og vedlikehold iht. bruksanvisning. Det gjøres også oppmerksom på at det kan være vanskelig å etablere andre løsninger i boligblokker o.l.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For TG:0 eller TG:1 bør rommet utstyres mekanisk avtrekk. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Eier har kontaktet styret mtp. mulighet for å koble avtrekk fra kjøkken til kanaler for avtrekk fra bad og vaskerom, men dette tillates ikke iht. uttalelser fra styret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har vannrør av plast (rør i rør) fra 2019. Rørfordeling og stoppekraner ble besiktiget i rørskapet, som er plassert på vaskerommet.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast på bad, vaskerom og kjøkken, er fra 2019.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering via åpningsvinduer samt ventiler i vinduskarmer og yttervegger.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i vaskerommet.
Tanken har fast el-tilkobling og er plassert i rom med sluk.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Det elektriske anlegget ble oppgradert i regi av tidligere eier i 2019.
Sikringsskapet, som er plassert i felles trappeoppgang, har automatsikringer og kursfortegnelse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019 Oppgradering av det elektriske anlegget og sikringer i sikringsskapet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Samsvarserklæring datert 08.01.2020 er fremvist, som omhandler rehabilitering av leilighet.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Serinelystveien 42C , 7020 TRONDHEIM
Gnr 425 - Bnr 24
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Samsvarserklæring datert 05.01.2024 er fremvist, som omhandler fjerning av kabel i dusjnisje.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og 6 kg brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

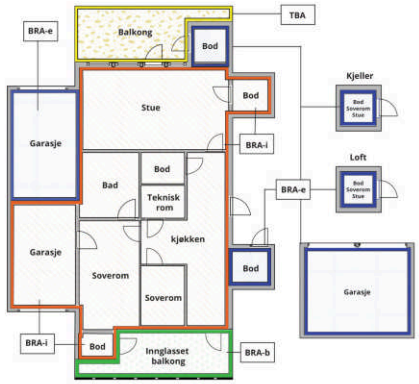
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Serinelystveien 42C , 7020 TRONDHEIM
Gnr 425 - Bnr 24
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Arealer

Leilighet i 2. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		8		8	
1. etasje	74			74	12
SUM	**74**	**8**			**12**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
1. etasje	Entré, bad, vaskerom, kjøkken, 2 stk. soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:
- Opprinnelig toalettrom er innlemmet i badet, videre er badet litt utvidet mot soverom 2.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i 2. etasje	74	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2025	Ole-Einar Fjeldheim	Takstingeniør
	Catrine Bringsli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	425	24		0	11778.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Serinelystveien 42C

Hjemmelshaver
Valset Borettslag A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VALSET BORETTSLAG A/L	955228936			Bringsli Catrine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
68

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.09.2025	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
Fra Infoland	28.09.2025	Kommunepakke med kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

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.

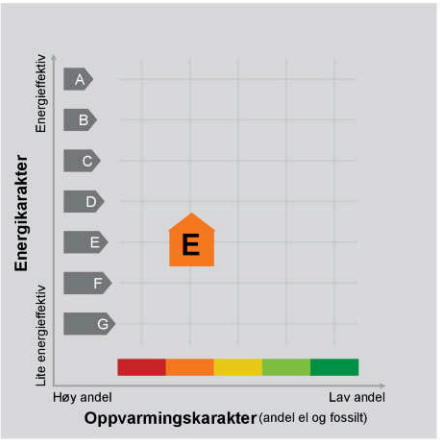
Personvern

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.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Serinelystveien 42C
Postnummer	7020
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	425
Bruksnummer	24
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182273058
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	770f15f7-b128-4fe5-9cf1-8318fcd8a889
Dato	08.11.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1963
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Catrine Bringsli

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Serinelystveien 42C
7020 TRONDHEIM

5001-425/24/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Sprekk i flis på vegg bak toalett. Kun av estetisk betydning.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Stiftstaden Rør

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av sluk på vaskerom

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Rørlegger 1

   Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad. Byttet sluk, ny membran, og alle rør byttet til rør-i-rør. Nye fliser og nytt inventar.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: GK Rør AS

   Beskrivelse av arbeidet: Spyling av avløp på kjøkken og vaskerom utført av borettslaget våren 2025.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Trondheim Mur og Flis AS

   Beskrivelse av arbeidet: Ny silikon i deler av dusj sonen høst 2025

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

• **Ja**

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

2019: Totalrenovert bad. Byttet sluk, ny membran, og alle rør byttet til rør-i-rør. Slukbytte på vaskerom utført av Stiftstaden rør(rørlegger i samarbeid med borettslaget). Resterende utført av rørlegger1 AS. Nye fliser og nytt inventar. Faglært arbeid utført av Stiftstaden rør og Rørlegger1 AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2019. Spyling av avløp utført av GK rør i regi av boretteslaget i vår 2025. Ny silikon i deler av dusj sonen høst 2025 lagt av Trondheim Mur og Flis.

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, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er 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?:** 2019

   Firmanavn: Rørlegger 1 AS

   Beskrivelse av arbeidet: 2019: Byttet til rør- i - rør system, avløp er lagt om på bad.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Stiftstaden Rør As

   Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av blandebatteri vaskerom.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Lovel AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt ble byttet ut, foruten opplegg for komfyr/platetopp. Skjult innstallasjon, foruten to stikk på soverom. Varmefolie kjøkken, stue og entre. Varmekabel vaskerom og bad. Nye sikringer. Utført av faglært, Lovel AS. Faglært arbeid utført av Lovel AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2019. Sluttkontroll utført av Rune Haugland i Lovel AS januar 2020.

Eiendommen og omgivelsene

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

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

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller 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 er utført målinger for boligen?
• **Ja**

Tilstandsrapport ved salg 2024 og tidligere salg. Begge salg ble utført av Eiendomsmegler 1.

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 øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

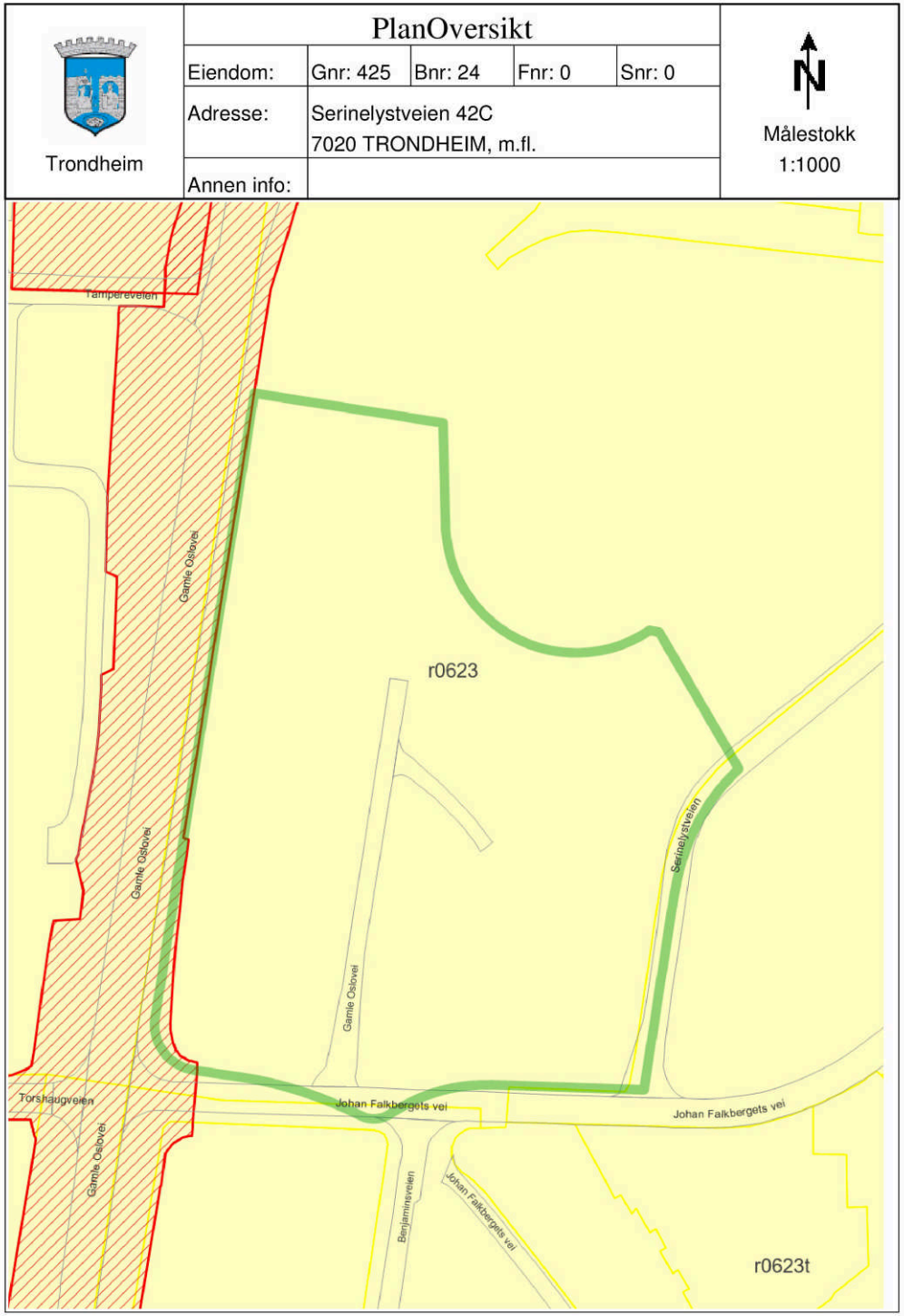
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

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



Tegnforklaring

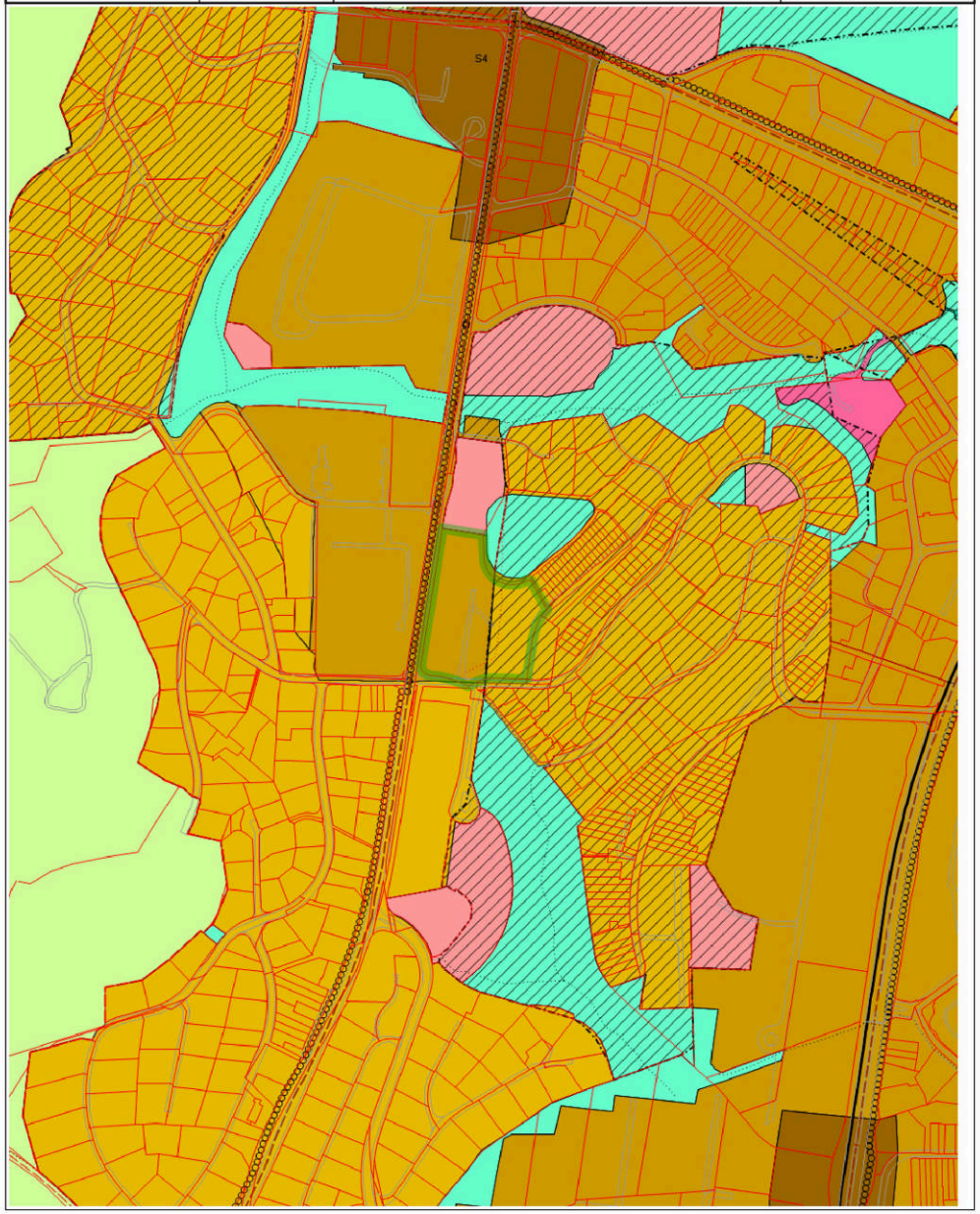
Veg	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
RpOmråde igangsatt	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 24	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Serinelystveien 42C 7020 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

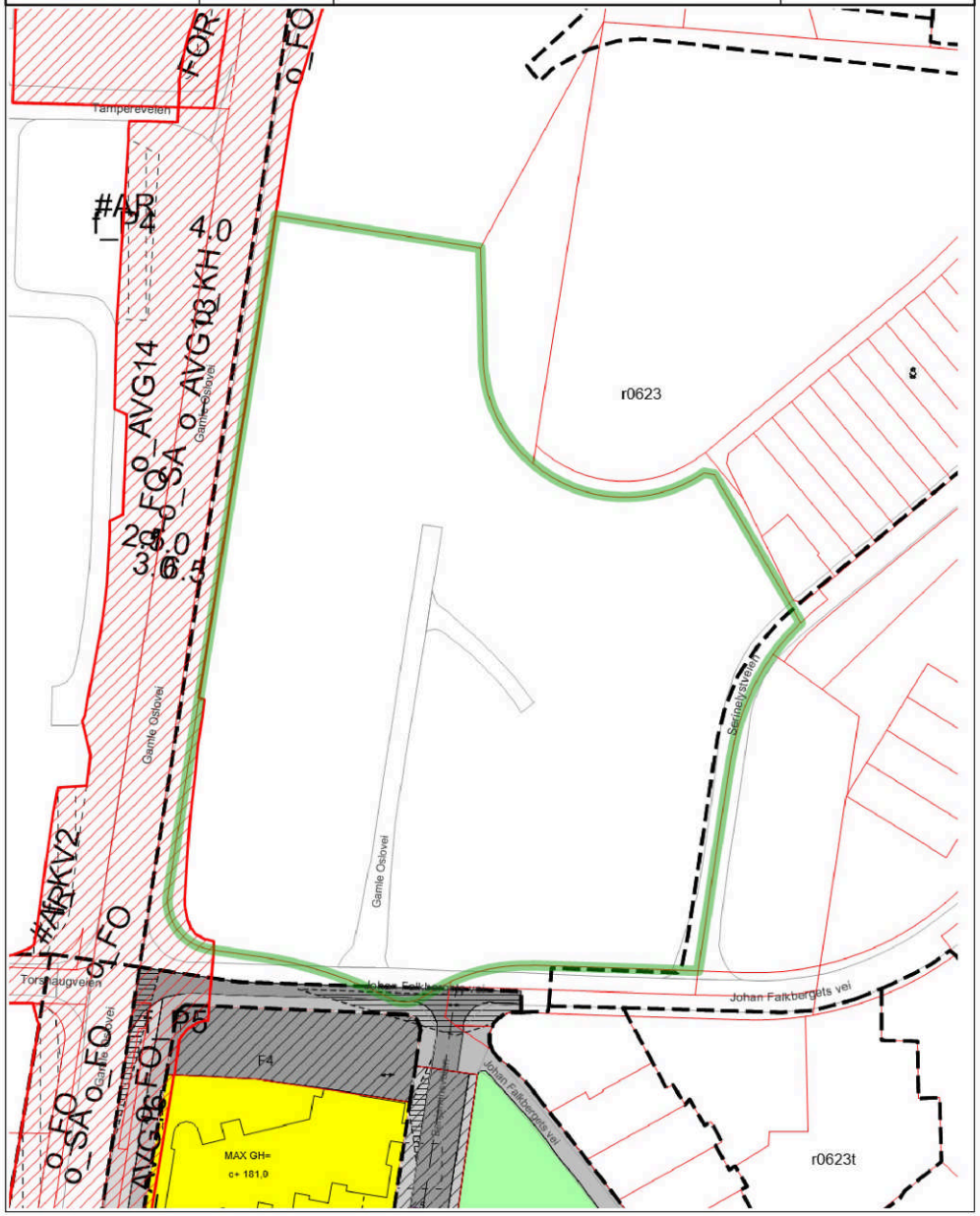
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense fiktiv
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Byggegrense - marka
- Kollektivtrase
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Turveg / turdrag
- Hovedveg
- Byggesone 2
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- LNFR

Trondheim

Reguleringsplaner

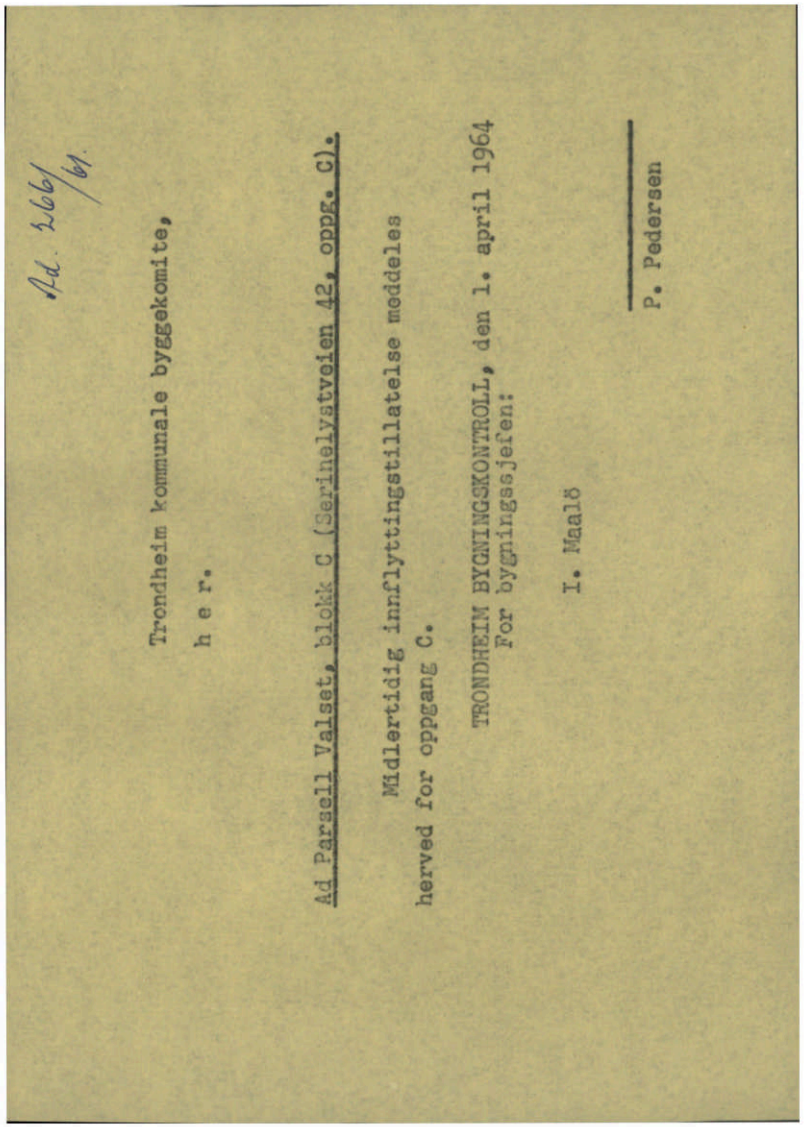
Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 24	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Serinelystveien 42C 7020 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Bolig
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal



Ad. 266/61.

Trondheim kommunale byggekomite,

h e r.

Ad Parsell Valset, blokk C (Serinelystveien 42, oppg. C).

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles herved for oppgang C.

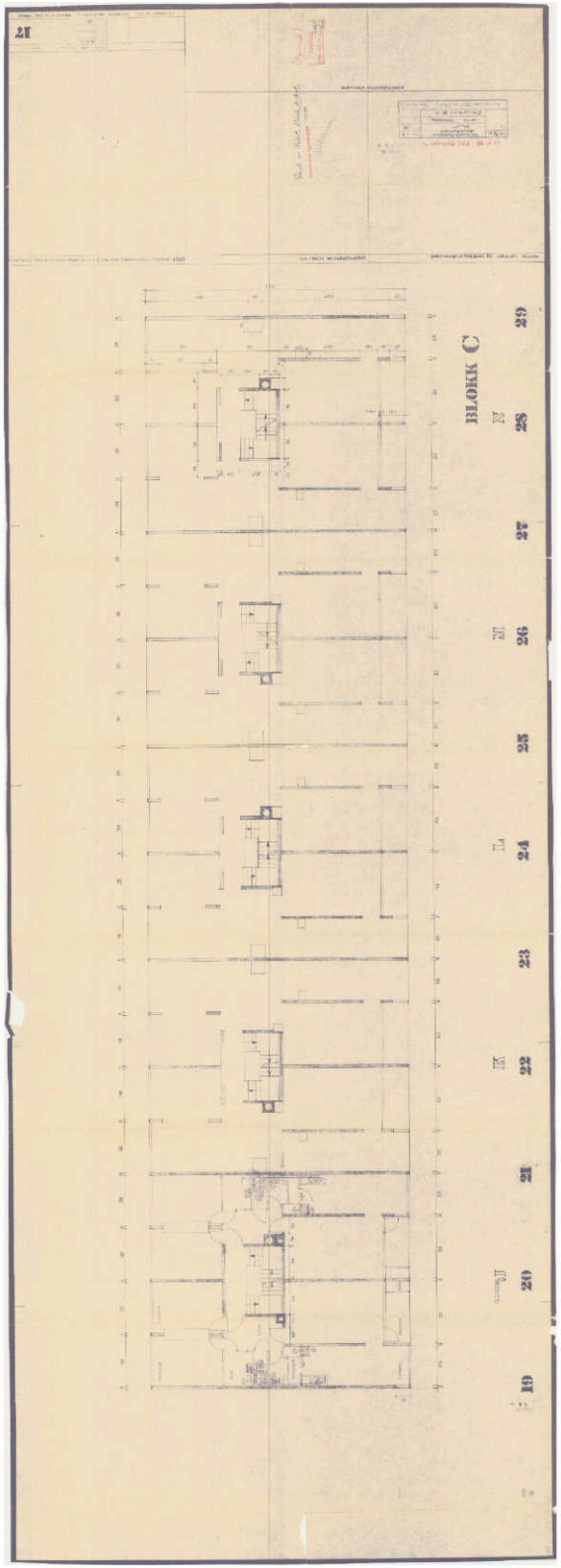
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 1. april 1964
For bygningssjefen:

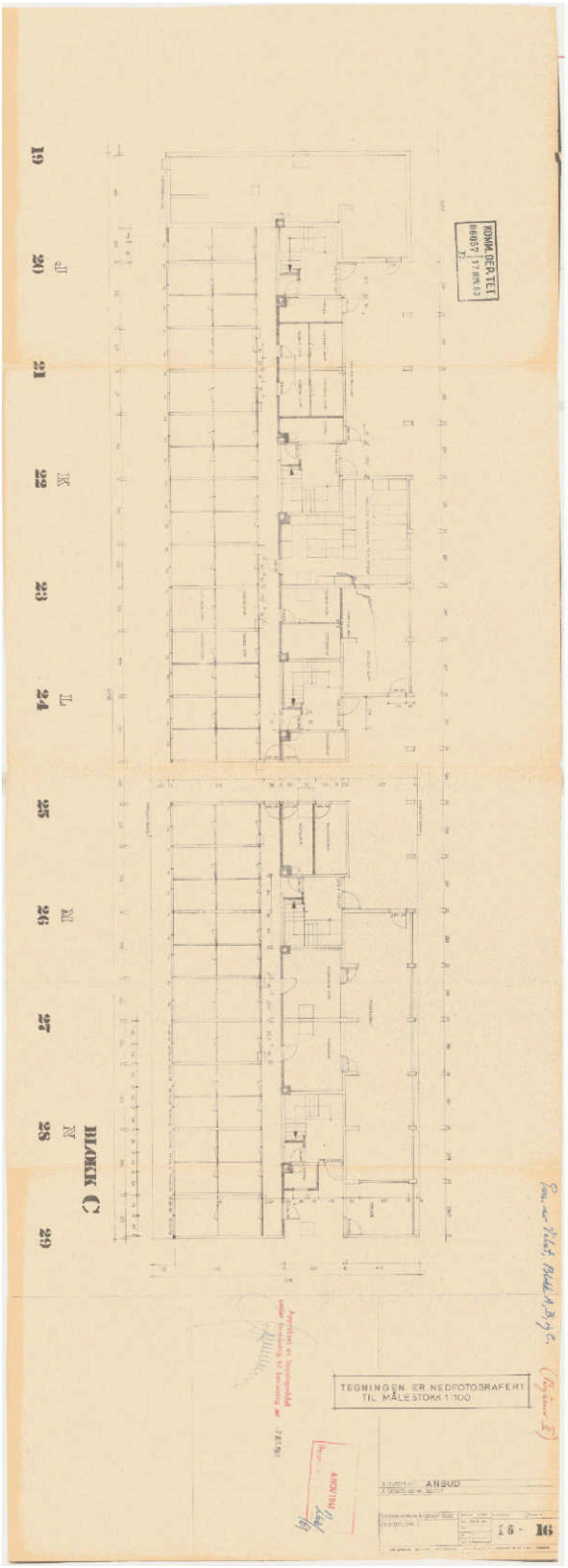
I. Maalø

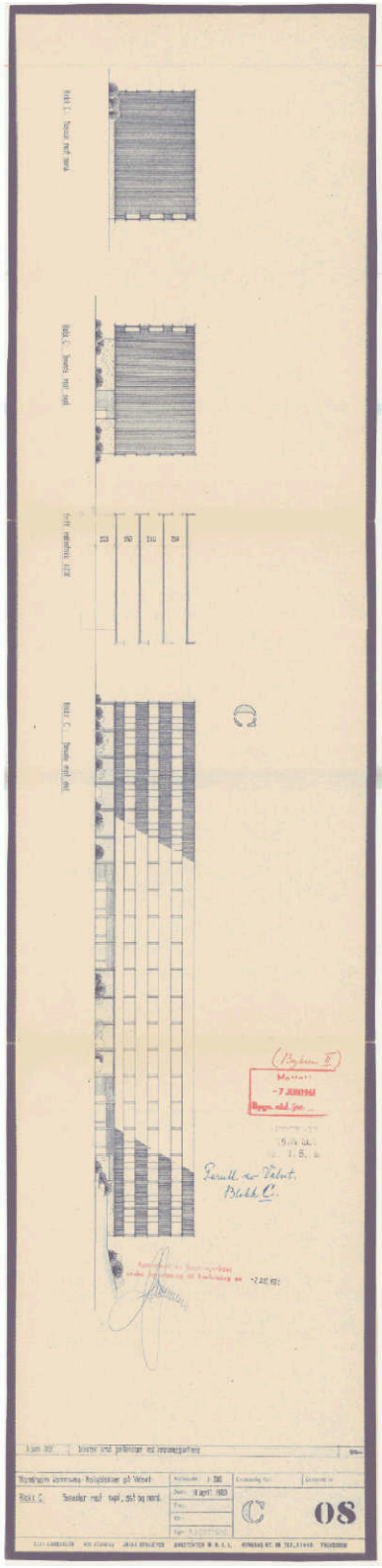
P. Pedersen

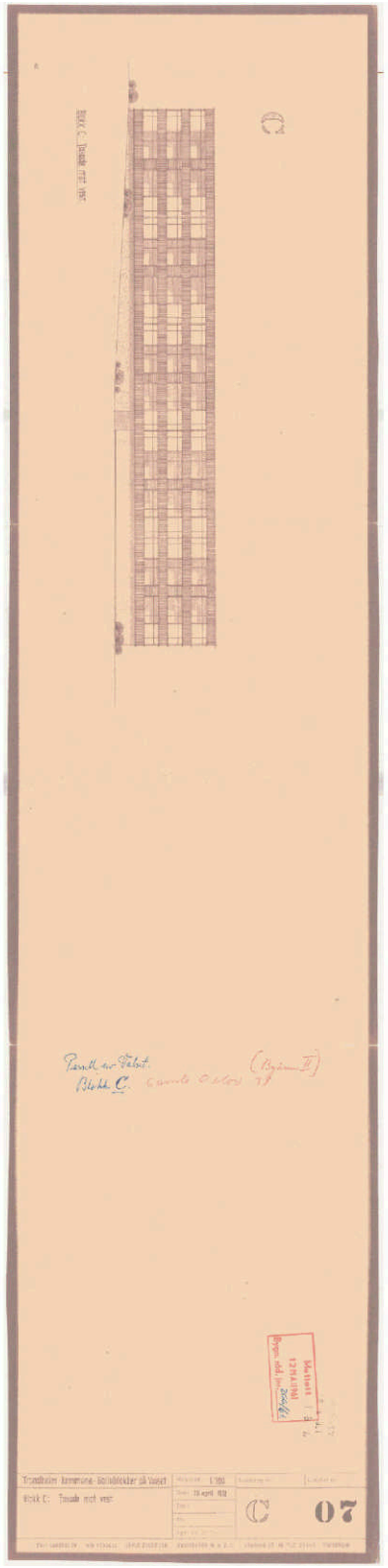
BLOKK C
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
ANBUD
16

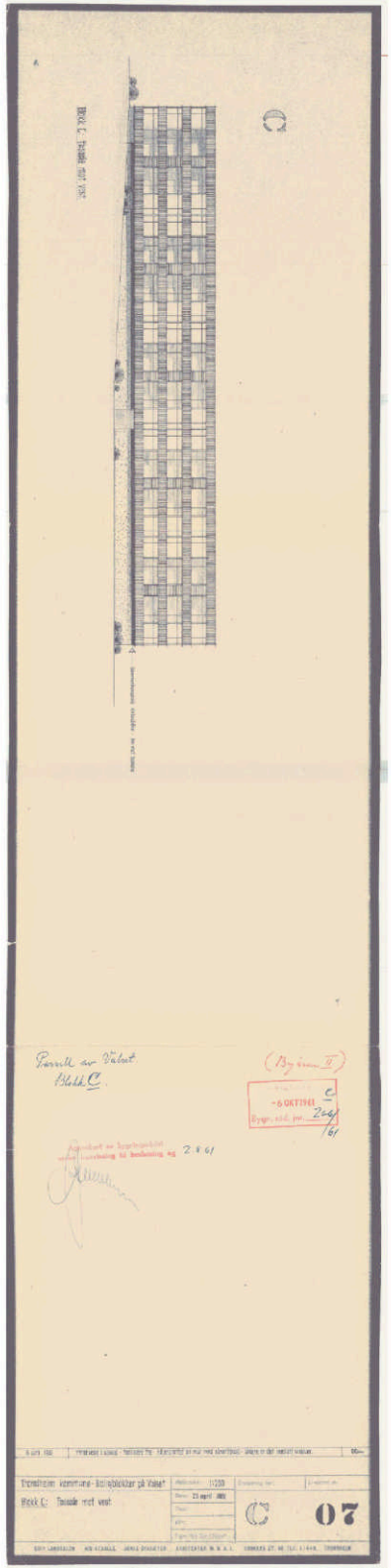
06
Blokk C


BLOKK C
NORD
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29


BLOKK C
NORD
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT
TIL MÅLESTOKK 1:100
ANBUD







Vedtekter

Vedtekter for Valset Borettslag org.nr. 955 228 936. Vedtatt på ordinær generalforsamling 6. juni 2006.

§1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Valset 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 sameierne 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) Det praktiseres ingen forkjøpsrett i laget.

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 ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 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**.

VALSET BORETTSLAG

§7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader (5-19)

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 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 4 styremedlemmer med minst 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 og sekretær velges ved særskilt valg dog slik at styrets leder og sekretær velges annethvert år. 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 mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller 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

9-1 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)
(1) 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 årsberetning fra styret
- 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 andelseierne. 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.

ORDENSREGLER FOR A/L VALSET BORETTSLAG

1. GENERELT
   Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de ulike forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og nedenfor er borettslagets ordensregler samlet:

2. RO OG ORDEN
   Andelseierne bes vise hensyn ved å unngå unødig støy i tidsrommet kl.2300 - kl.0600.
   Snekring og oppussing som medfører støy må ikke forkomme etter kl.2000 på hverdager og kl.1800 på lørdager.
   På søndager og helligdager skal det være stille.
   Lufting og risting av f.eks sengetøy, matter etc., skal ikke forkomme fra vinduer eller veranda.

   Trapperom og oppganger skal ikke brukes til lagringsplass, men det tillates oppstilling av hjelpemidler som rullator og lignende samt barnevogner.

3. AVFALL -SORTERING
   Søppel skal sorteres etter utlevert instruks fra Renholdsverket og kastes i de riktige beholderne. Container for bortkjøring av store gjenstander bestilles med jevne mellomrom, og beboerne oppfordres til å rydde både i egen bod og i fellesrom ved slike anledninger.

4. FRAMLEIE
   Det er ikke tillat med framleie uten å ha fått godkjenning til dette av borettslagets styre.
   Framleier må derfor ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger. Se også husleiekontrakten.

5. PARKERING – UTEOMRÅDER
   For å sikre parkeringsplasser til alle beboere, oppfordres de som har fast oppstillingsplass om å benytte disse. Parkeringsplass eller garasjeplass tildeles etter egen venteliste, og det tillates kun en parkeringsplass per boenhet. Søknad om og oppsigelse av parkeringsplass rettes til vaktmester. Parkeringsplass følger ikke leilighet ved eierskifte.

   Vis ellers ansvar og vern om plener og beplantning. Andelseierne som har fått tillatelse til å ha husdyr, må påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater seg ekskrementer på borettslagets fellesområder. Husdyr skal **ikke** luftes mellom blokkene.

6. GRILLING
   Ta hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill på verandaen.
   Kun gass- eller elektrisk grill er **tillatt**. Grilling på balkonger skal ikke være til sjenanse for naboer.

   Oppbevaring av gassbeholderen:
   1. Stående på stabilt underlag.
   2. Lagres luftig,
   3. Skal ikke utsettes for varme eller direkte sollys
   4. Skal ikke lagres i kjellerbod/fellesbod/kjeller/garasje.

   Brudd på disse regler vil kunne gjøre beboer ansvarlig ved brann eller annen skade.

   Utendørs grilling skal fortrinnsvis foregå ved å benytte sameiets grill ved sitteplassen mellom blokkene. Her er det oppsatt grill hvor eget grillkull benyttes.

7. PLIKTER – MISLIGHOLD
   Husordensreglene skal bidra til å holde ro og orden i borettslaget, men skal ikke legge unødige plikter på beboerne. Dersom noen gjør seg skyldig i grove overtredelser av husordensreglene eller vedtekter i borettslaget, er det nødvendig å gjøre oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig mislighold av husleiekontrakten. Dette kan føre til oppsigelse av andelseieren i A/L Valset Borettslag.

Vedtatt på Generalforsamlingen 26.august 2021



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 9286
AL VALSET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i AL VALSET BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
27. mars 2025 kl. 18:00, Sverresborg Kirkesenter.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker hvor det ikke skal fattes vedtak, men som styret ønsker å orientere om.
Nytt låssystem: viser til det som står i årsberetningen ang dette. Videre vil det bli orientert om mulige låssystemer og ulike funksjoner som tilbys.

Energikartlegging: Viser til det som står i årsberetningen ang dette. Vi har engasjert OBOS prosjekt til å føre denne saken for oss. Det vil bli gitt en videre orientering på GF.

Spyling av avløp i leiligheter: Vi har mottatt et tilbud på spyling av avløpsrør fra kjøkken og vaskerom. Dette vil vi orientere om på GF.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AL VALSET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Per Winsnes velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Heidi Kristin Valseth velges som protokollfører. Protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets årsrapport.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 125 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Winsnes

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Berit Gregussen
- Bjarte Bergstrøm

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Ingeborg Kolstad
- Ole Bøkseth

Valg av 2 valgkomitémedlemmer Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitémedlemmer:

- Finn A. Barstad
- Marius Rundgreen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Per Winsnes	Serinelystveien 42 D
Nestleder	Berit Gregussen	Gamle Oslovei 31 B
Styremedlem	Bjarte Bergstrøm	Gamle Oslovei 31 C
Styremedlem	Knut Erik Fenstad	Gamle Oslovei 31 H
Styremedlem	Heidi Kristin Valseth	Serinelystveien 42 C
Varamedlem	Ingeborg Kolstad	Serinelystveien 42 D
Varamedlem	Ole Bøkseth	Gamle Oslovei 31 D

Valgkomiteen

Finn Arne Barstad	Serinelystveien 42 E
Marius Rundgreen	Gamle Oslovei 31 C

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på telefon 90 97 33 10 og e-post: valset@styrerommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om AL Valset Borettslag
Borettslaget består av 84 andelsleiligheter.
AL Valset Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955228936, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:
425 24

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

AL Valset Borettslag har en vaktmester ansatt i hel stilling. Det er ikke registrert skader eller ulykker i forbindelse med utførelsen av arbeidsoppgaver.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Morten Svenneby-Arvnes.
Borettslagets revisor er Deloitte.

Styrets arbeid
Styret har gjennom året 2024 hatt 8 styremøter og ivaretatt borettslagets daglige drift og har blant annet arbeidet med følgende saker:

Utenomhusarbeid
Det ble i 2023 foretatt oppmerking av parkeringsplasser ute. Disse ble nok merket noe for smalt. Det betyr at vi må foreta en ny oppmerking våren 2025, hvor det blir en bredde på hver parkeringsplass på 260 cm. Dette kan bety noe forskyvning av parkeringsplasser i forhold til strømuttak for el-billading.

Nye plasser for avfall/renovasjon: det ble endringer av avfallshåndteringen i Trondheim kommune i 2024. Nå skulle det være skille på ordinært restavfall og matavfall. Videre var det ønskelig fra Retura at de fleste avfallscontainere skulle være lettere tilgjengelig når Retura-bilene kom for tømming. Det ble derfor foretatt utvendig tilrettelegging for dette ved å anlegge egne plasser for glass/metall, plast, papir og restavfall utendørs. Matavfall vil fortsatt være plassert innendørs i bod. Det var LMT-entreprenør som ble benyttet for å kunne etablere nødvendige plasser utendørs for denne ordningen.

Vi hadde en del tilsig av smeltevann av snø ved inngangen til Gamle Oslovei 31 F (tunnel mot Gamle Oslovei). Det medførte at det kom vann innvendig i oppgang F og inne i kjellergang/boder. Det ble foretatt avhjelpende tiltak umiddelbart, men det var helt nødvendig å foreta noe mere varige løsninger for fremtiden. Det ble da satt inn et avlastningssluk ved inngang F som igjen ble koblet mot sluk i innvendig sluk i bod. For å unngå et tilsvarende tilsig av vann fra snøsmelting, vil ikke snølagring skje på samme område.

Nye dører
Det ble diskutert på GF 2024 om vi skulle gå til anskaffelse av kameraovervåking av fellesarealer. Det ble ikke flertall for et slikt forslag, men det ble i stedet vedtatt at vi skulle skifte ut alle dører som går til både sykkelboder og utvendige kjellerinnganger. Dette ble igangsatt våren 2024, først med alle dører til sykkelboder + vaktmesters arbeidsplass. Seinere på året ble det også skiftet ut alle utvendige dører til kjellerinngangene. Vi er tilfredse med arbeidet som er utført.
På sikt vil det nok være aktuelt å skifte ut de øvrige dørene som går til utvendige boder.

Balkonger/verandaer
Også i 2024 ble det utført renoveringsarbeid på noen balkonger/verandaer. Fortsatt vil vi følge opp slike saker, slik at det er trygt for beboerne å bruke sine balkonger/verandaer.

Utskiftinger av sluk i leiligheter
Styret har et vedtak på at sluk i gulv tilhører selve bygningsmassen. Det betyr når slike sluk skal skiftes i forbindelse med renovering av bl.a. baderom, vil denne kostnaden belastes borettslaget. Et slikt slukskifte medfører utmeisling av eksiterende sluk og innfesting av nytt. Slike skifter kan medføre skader i tak i underliggende bad. Evt. slike skader er det vår vaktmester som følger opp.
Slike slukskifter skjer som oftest i sammenheng med eierskifter. Antatt kostnad pr skifte ligger på kr.8500,-.

TV-internett/fiber
Alderssammensetningen blant våre beboere er forskjellig. Det er derfor ulikt behov for bl.a. hastighet på tv/internett-tjenester. Det har medført et ønske om at det blir lagt inn fiberkabler som igjen gir en økt hastighet på tv-/internettsignaler.
Styret behandlet denne saken i 2023 hvor det ble innhentet tilbud fra 4 leverandører av slike tjenester.
Med bakgrunn i de tilbud som forelå, vedtok styret å fortsette samarbeidet med Telenor som da utførte arbeidet med å legge inn fiber i alle tre blokkene. Dette arbeidet ble startet opp våren 2024.
Det ble et intenst arbeid med både graving, legging av fiber og opplegg for mottakssignaler i alle boenhetene. Det ble også lagt frem fiber til vaktmester og til styrerommet i Gamle Oslovei 31.
Det var nok noen utfordringer underveis, men i løpet av sommeren var alle boenheter kommet over på fiber, noe som skal gi en økt fart på nettet og en bedre TV-dekning.

Forsikringsordning/leverandør
Vi fikk et forbedret tilbud fra Gjensidige forsikring på forsikring av bygningsmassen, slik at Gjensidige fortsatt er vår leverandør av forsikringstjenester.
Samarbeidet med forsikringsselskapet har vært god.

Renhold/fellesområder
Styret har til tider vært mindre fornøyd med det renholdet som er blitt utført. Det er også beboere som har bemerket dette. Leverandøravtalen med Pluss-service AS som har vært leverandør av renholdstjenester de siste årene, ble sagt opp i november 2024 med virkning fra og med 01.02.2025.
Bakgrunnen for denne oppsigelsen begrunnes med både dårlig renhold, manglende informasjon og dårlig kommunikasjon med vår leverandør av renhold. Det viste seg at Pluss-service as hadde satt bort arbeidet til et annet firma uten å informere AL Valset borettslag om denne endringen.
Det ble også gjort flere avtaler med firmaet om møter for å drøfte renholdet, uten at de fant tid til å delta. Med de begrunnelser som her er nevnt, fattet styret vedtak om å avslutte samarbeide med nevnte firma.
Vår nye vaktmester tenker også økonomi når det gjelder gjennomføring av tiltak og ordninger. Ved å foreslå og legge opp til en ny plassering av renovasjon, sparer borettslag store summer på den nye ordningen. Det samme tenker vår vaktmester når det gjelder renhold. Nå har vår vaktmester tatt over renholdet av fellesområdene. Det er inngått en gjensidig avtale med en prøveordning på 6 måneder, som da vil bli vurdert etter utløpt tid. Dette renholdet er ikke en del av det ordinære arbeidet som tilligger vaktmestertjenesten. Med en slik ordning, sparer borettslaget inntil kr.100.000,- pr år i renholdskostnader.

Felleskostnader - økonomi
Styret må til enhver tid ha kontroll på den økonomiske situasjonen. Vi må ta innover oss at AL Valset Borettslag nå er 60 år. Det betyr at kravene til vedlikehold er noe styret har på sin agenda. Nå har styret de seinere årene foretatt en del viktig vedlikeholdsarbeid. Det er lagt nye tak og gesimser på alle blokkene. Utenomhusområdet har fått en betydelig oppgradering, og el-billading er etablert til beste for beboerne.
Videre er det som tidligere nevnt, foretatt reparasjoner av flere balkonger/verandaer.
Brannslukningsapparater er på plass i alle leiligheter og i fellesområder.
De nye EU-direktiver krever etter hvert at alle borettslag vurderer energiklassifisering av boligmassen. Pr. dato blir alle boliger klassifisert etter hvilket år bygningen ble etablert. Det

vil si at våre bygninger blir lavt klassifisert, noe som kommer frem i salgsoppgaver når det er salg av leiligheter. Vi må nok påregne at borettslaget må foreta en oppgradering som går på isolering/minske varmetap i vår bygningsmasse.
Styret ønsker i utgangspunktet å holde felleskostnadene så lave som mulig. Med de økte rentekostnader som alle opplever, med økte kostnader på kommunale avgifter, strøm med mere, var det helt nødvendig med den husleieøkningen som ble foretatt ved årsskiftet 2023/24.

For å kunne møte de utfordringer som kommer i forhold til fremtidig vedlikehold, må nok styret til enhver tid vurdere evt. økning i husleie/felleskostnader for å kunne møte det arbeidet som må foretas. Det er ikke ønskelige å øke fellesgjelden noe mere, men om nødvendig må også det gjøres. Ved at vi evt. får opparbeidet oss en større økonomisk «buffer» ved at husleien/felleskostnaden økes noe, vil vi være i en bedre posisjon når både vedlikeholdsarbeid og oppgraderinger av boligmassen må foretas.

Legger ved denne oversikten over arbeid som er utført i AL Valset borettslag siden 1965:

1989: **Fasade utskiftning utført av firma: Selmer Furuholmen**
Kontrakt og arbeidsoppdrag/omfang: Byggherren gir herved entreprenøren i oppdrag å forestå all prosjektering og produksjon for rehabilitering av fasader, taktekking samt div. arbeid i inngangspartier på blokkene A, B og C.
Viser til inngått avtale med Selmer Furuholmen datert 24.05.1989
Kostnad: kr.4.592.000,- inkl. mva

1996: **Utskifting av avløpsrør fra kjøkken til sjakt i alle leiligheter**. Det er foretatt utskifting av nevnte rør i alle boenhetene.
Kostnad: kr.277.000,- inkl. mva

1998: **Utvidelse av balkonger/verandaer**
Kontrakt og arbeidsoppdrag/omfang: Tilbud på komplett leveranse og montering av balkonger for 84 leiligheter fordelt på 2 boligblokker i 3 etasjer, beliggende i Serinelystveien 42 og Gamle Oslovei 31.
Viser til inngått avtale med Åsmund Riise, Bygg og EiendomsService.
Kostnad: kr.3.500.000,-

2006: **Bygging av garasjeanlegg**
Det ble bygd 25 garasjer fordelt på 3 bygg: 2 dobbeltbygg og et enkeltbygg.
Kostnad: kr.784.000,- inkl. mva

2011: **Skifte av vinduer og balkongdører i hele borettslaget**
Tore Mørch arkitektkontor ble engasjert til å bistå med planlegging, innhenting av anbud og gjennomføring til ferdigstillelse.
I beskrivelsen av arbeidet, er det bestemt at det skal være lydvinduer med 29 db lydreduksjon og fastvindu/vanlig balkongdør på stue.
Indergård og Nypan AS var entreprenøren som utførte arbeidet.
Viser til inngått avtaler med Tore Mørch arkitektkontor og Entreprenør Indergård og Nypan AS.
Kostnad: kr.7.534.000,- inkl. mva

2020: **Takarbeider vedr gesimser og beslag.**
Blikkenslager Geir Bye ble engasjert til å utføre forbedringer av gesimser.
Dette arbeidet ble utført sommer/høst 2020.Under dette arbeidet ble det avdekket at gesimsbeslagene var helt tette
på yttervegg. Det vil si at utlufting av vegg stopper der og kondens vil oppstå når temperaturen er der -spesielt i høst og vinterhalvår.
Kostnad: kr.750.000,- inkl.mva

Det ble videre anbefalt at nye gesimsbeslag m/luftespalte monteres og med bedre fall inn mot tak.
Alle pipehatter og luftehetter er i meget dårlig forfatning og bør skiftes ut.

Med utgangspunkt i denne beskrivelsen, ble det besluttet at utvendig tak med medfølgende piper/lufthetter/gesimser måtte skiftes ut.
Det ble derfor tatt kontakt med OBOS prosjekt som bistod borettslaget i statusvurdering/kravsspesifikasjon/anbudsinnbydelse etc.

Utskifting av belysningsarmatur til armatur med ledbelysning i alle fellesområder inkl. trappeoppganger, kjellerganger og utvendig belysning.
Det ble ikke denne gangen foretatt utskifting av lysarmatur på balkonger/verandaer. Dette er også noe som bør vurderes på sikt.
Kostnad: kr.200.000,- inkl.mva

2021: **Omtekking av tak med medfølgende oppgaver som nevnt over**.
OBOS prosjekt ble engasjert som ansvarlig for prosjektering og gjennomføring.
Entreprenør: Trøndelag Tak AS ble engasjert av både byggherre og av OBOS prosjekt.
Kostnad: kr.2.660.000,- inkl. mva.

2022: **Utenomhusarbeid med kantstein, mur, masseutskifting og asfaltering.**
På grunn av stor slitasje både på veisystemet og innramminger av plenområder, ble iverksatt et arbeid for å bedre veiene i borettslaget. Det har vært stor slitasje på veglegeme på grunn av tunge kjøretøy vedr avfallshåndtering.
Ny mur ble oppsatt mot Johan Falkbergets vei, ny mur ble oppsatt ved Serinelystveien 42A, masseutskifting av vei ved Gamle Oslo vei 31, kantsteinlegging i hele området og asfaltering.
Kostnad: kr.3.250.000,- inkl. mva.

2023: **EL-billading i borettslaget**
Det ble inngått en avtale med ANEO/Trønderenergi om etablering av EL-billading. Det ble oppsatt totalt 45 el-bilpunkt, derav 25 stk i garasjene.
Borettslaget hadde ingen kostnader forbundet med investeringene/oppsetting av ladebokser og fremføringer av strøm til alle punktene. Denne investeringen tok ANEO.
Borettslaget betaler en årlig leie av anlegget på kr.21.000,- inkl. mva. Det er da en avtale som på sikt blir nedbetalt, slik at eiendomsretten til anlegget tilfaller borettslaget.

I hele perioden vil ANEO ha ansvaret for oppgraderinger, oppfølging overfor brukerne og vedlikehold av anlegget.

Det er den enkelte bruker som inngår avtale med ANEO, slik at utgifter ved bruk av lader ikke vedrører borettslaget. Det er ingen administrasjon for borettslaget ved en slik ordning.

Oppmerking av parkeringsplasser
Det ble foretatt oppmerking av parkeringsplassene utendørs. Dette ble gjort i forhold til de ladeboksene som var oppsatt mot Johan Falkbergets vei.
Det ble merket etter gammel standard, - dette ble gjort i samsvar med vår daværende vaktmester. I ettertid viser det seg at plassene ble for smale.
Styret har fått klager fra brukerne av plassene om at de er for små. Det medfører at borettslaget må foreta en ny oppmerking.
Kostnad: kr.23.606,- inkl. mva ved første oppmerking.
Vi må nok påregne samme kostnad når vi tar en ny runde med merking.

2024: **Skifte av utvendige kjellerdører**
Det ble drøftet på GF 2024 om det skulle settes opp overvåkningskamera på aktuelle steder i borettslaget på grunn av en del innbruddsforsøk.
Borettslaget har vært utsatt for flere innbrudd både i sykkelboder og i kjellere.
Innbruddene har stort sett vært via utvendige dører. Dette er dører som ble satt inn da borettslaget ble etablert. Slitasjen var stor.
Kameraovervåking ble nedstemt på GF. I stedet ønsket beboerne at vi skiftet ut de nevnte dørene med ståldører.

Det ble i første omgang gjort avtale om skifting av 9 dører, - dører inn til sykkelbodene. Her ble det da satt inn ståldører med smekklås.
Kostnad: kr.165.750,- inkl. mva

Seinere i 2024 ble det foretatt utskifting av utvendige kjellerdører
Kostnad: kr.165.750,- inkl. mva

Vedlikeholdsplan for borettslaget – saken vil bli presentert og drøftet på GF/årsmøte.

Viser til den oversikten over som viser utført arbeid gjennom flere år. Det er fortsatt nødvendig å følge opp dette med vedlikehold.
Vi er pålagt å følge opp en energikartlegging av boligmassen. Det er inngått en avtale med OBOS prosjekt for en kartlegging av status ut ifra den oversikt over de forskjellige tiltak som allerede er utført.

Planer for styret fremover
Det foreligger en vedlikeholdsplan som er utarbeidet for noen år siden. Dette var et forslag fra vår tidligere rådgiver i Eiendomsforvaltningen AS.

Det er gjennom flere år blitt foretatt div arbeider som nettopp går på vedlikehold av bygningsmassen og eiendommen generelt. Det er fortsatt nødvendig å følge opp dette med vedlikehold.

Energikartlegging:
Vi er pålagt å følge opp en energikartlegging av boligmassen. Det er inngått en avtale med OBOS prosjekt for en kartlegging av status med utgangspunkt i de forskjellige tiltak som allerede er utført.
Denne kartleggingen gjelder:
1. kartlegge status på energisituasjonen.
2. få en riktig energiklassifisering av boligmassen. Dette vil være til stor hjelp når leiligheter skal selges.
3. se på ulike tiltak som vi bør vurdere for å sikre en best mulig energisituasjon.
Vi har allerede mottatt støtte fra ENOVA på kr.125.000,-. Dette utgjør 50% av kostnaden ved en slik kartlegging. Det kan bety at vi må foreta nye tiltak for å forbedre byggene etter de krav som foreligger.

Det er aktuelt å tenke grønn energi. Vi har tidligere nevnt at det er mulig å bygge ut solenergi på begge sørveggene på blokkene. Dette vil være aktuelt å se videre på i forhold til energiutnyttelse og kostnader vedr en slik utbygging. En slik utbygging vil i hovedsak komme fellesarealer til nytte, slik at evt energikostnader som beboere i dag blir belastet, vil kunne reduseres tilsvarende.

Nøkkelsystem:
Dagens nøkkelsystem er gammelt og slitt. Det har bl a medført at beboere har blitt innestengt i egen leilighet. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko for våre beboere. Styret har innhentet tilbud fra 2 leverandører på skifte av låssystem som omfatter skifte av låskasser og låssystem for alle leiligheter og fellesdører/inngangsdører. Det er også tatt med en gjennomgang av det systemet vi har med opplåsing og kommunikasjon med personer som ringer på ved ytterdør. Systemet vårt som vi har i dag, er ikke tilfredsstillende.

Spyling av rørsystemet:
Det er foretatt spyling av avløp fra både kjøkken/vaskerom/bad for noen leiligheter på grunn av tette avløp. Vi har en forespørsel inn til Stiftsstaden Rør om pris på en spyling for alle boenheter. Det har vist seg i den seinere tid at det er noen leiligheter som har fått vannskader på grunn av tilbakeslag av gråvann i sluk på vaskerom og kjøkken. Dette blir forsikringssaker, noe vi må ta tak i for å unngå slike skader. Da kreves det spyling av avløpsrør/sluk.

Utvendige boddører og div vegger:
Det er ønskelig å foreta skifte av alle utvendige boddører. Dette vil sikre de rom som disse dørene har tilgang til. Videre vil det gi et mye bedre eksteriørmessig inntrykk. De eksiterende dørene er fra byggeårene på 1960-tallet, - dvs at de har fungert i 60 år. Det vil et mye bedre helhetsinntrykk, slik at det blir en helhet når det gjelder dører på plan 1 i begge blokkene.
Maling av vegger på kjeller/1.etg.nivå og garasjeanlegget. Det ble iverksatt maling i 2024, men denne ble ikke fullført. Dette må fullføres i 2025.

Utskifting av kjøleaggregat – kjølerom
Vi mottok klager fra beboere på at det ikke var tilfredsstillende temperatur i kjølerom i Gamle Oslovei 31. Det ble da satt i gang et arbeid med å få utbedret disse aggregatene slik at de leverte riktig temperatur. Dette tok noe tid da leverandør først bestilte feil størrelse på aggregatene. Men det ble etter hvert skiftet aggregat i begge kjølerommene, slik at disse fungerer nå godt. Dette ga oss en kostnad på ca.kr.100.000,-. Alt koster!!

Vaktmesterskifte
Vår vaktmester gjennom hele 35 år, Malvin Gjengaar ble pensjonist høsten 2024. Det ble arrangert en stor avskjedsfest for Malvin torsdag 22.august i området mellom blokkene. Her deltok mange av beboerne i borettslag. Det var grilling, kaffe og gode kaker og sang og taler.
Det var hyggelig å kunne tildele Malvin Gjengaar «Norges Vels medalje for lang og tro tjeneste». Det var en beveget vaktmester som mottok hyllesten. Vi takker Malvin for et godt samarbeid og vel utført jobb. Samtidig ønsker vi han alt godt som pensjonist.
Samtidig har vi da kjørt en prosess med å finne vår nye vaktmester. Våren 2024 ble det lyst ut ledig stilling som vaktmester i AL Valset borettslag. Interessen var stor, - hele 17 søkere forelå da søknadsfristen gikk ut. Etter gjennomlesning av søknader og innhenting av referanser, ble det kalt inn 4 kandidater for intervju. Da intervjurunden var ferdig, ble det foretatt en innstilling hvor vår nye vaktmester Bård Arild Sunnset toppet lista. Vi er svært glad for at Bård Arild sa ja til stillingen. Han ble da tilsatt pr 01.08.2024 med en prøvetid på 6 måneder. Da prøvetiden var over 01.02.2025, var det enighet mellom partene om at tilsettingen skulle gå over til en fast oppsigelig stilling hos oss. Begge parter gleder seg til et fortsatt godt samarbeid.

Beboere/miljø/forskjellighet
Det å bo i et borettslag hvor 84++ mennesker bor, krever en raushet, forståelse og tilpasning. Når vår bygningsmasse har en alder på ca 60 år, vil våre boenheter ikke være lydtette. Vi vil oppleve at vi bor forholdsvis tett på hverandre, hvor det ikke er mulig å unngå at lyder av ulikt slag kan merkes i tilstøtende boenheter.
I tillegg vil lyder av arbeidsverktøy som murbor og andre bygningslyder lett høres fra helt andre kanter av den blokka vi bor i. Slik er boligsituasjonen og slikt må aksepteres når det utføres arbeid innen de tidsrom som borettslagets vedtekter omhandler. Når melding blir gitt på VIBBO om planlagt arbeid, virker dette uproblematisk.
Styret har nok drøftet enkelte tilfeller hvor det har medført ubehageligheter for naboer. Styret har derfor tatt kontakt med aktuelle beboere for å drøfte situasjoner som har oppstått. Vi opplever at vi har en god dialog med alle beboerne, så vi har prøvd å løse aktuelle saker til beste for alle parter.

Styret takker også beboerne som deltok i vårdugnaden på uteområdet. Med god kaffe og noe å bite i, blir det en hyggelig sosial sammenkomst hvor vi sammen rydder, maler og gjør annet forefallende arbeid som oppgraderer boligområdet vårt. Takk både til vaktmester som organiserer denne årlige dugnaden og til dere som stiller opp med kaffe og kaker.

Høstseminar hos OBOS
Hver høst arrangerer OBOS EiendomsService/rådgivertjeneste et seminar hvor de tar opp aktuelle saker og nye forskrifter som gjelder for borettslag. Dette er nyttige seminarer hvor vi blir oppdatert på aktuelle saker som styret bør ta tak i. Dette seminaret ble arrangert i september 2024 på Scandic Lerkendal. Styreleder deltok på dette seminaret.

Salg/eierskifter i 2024:

Dato	Antall rom:	Nr.	Selger:	Kjøper:	Pris:
08.01.24	3	27	Jenny Agnes Arntsen	Anders Halgunset Hågensen	2.870.000,-
12.01.24	3	82	Erik Malm/Kristin Sivertsen	Simon Myhr Søvik	3.350.000,-
23.07.24	3	71	Terje D. Sørgård/ Stine Olsvik	Sara Eline Strand Iløkken	3.675.000,-
09.08.24	3	20	Stig Rønning/Mette Skjetne	Alex Andersen	2.900.000,-
20.08.24	3	70	Erik Kolsung	Karina Holen/Anders Nybakk	3.975.000,-
23.08.24	3	10	Marius Haug Nysether	Sondre Kristiansen	3.300.000,-
09.09.24	3	11	Kenneth Olsen/Maria Prestvik	Noëlie Maurin	3.140.000,-
27.09.24	3	62	Gudrun Maria Eidem	Joachim Steen/Karen Johnsen	2.850.000,-
30.09.24	2	53	Kai Jakobsen/Anna Simonsen	Maria Landsem	2.760.000,-
14.10.24	3	22	Maren Syversen/ Magnus T Pettersen	Astri Grøtan Dahl/Oda Fossum	3.200.000,-
20.11.24	3	18	Frode Walseth	Marcus Haugen/Maja Aardahl	2.920.000,-

Styret takker alle beboere for et godt samarbeid i 2024, og ser frem til et fortsatt godt samarbeid til beste for alle beboere.

Vi har hatt et tett og godt samarbeid også i 2024 med vår rådgiver i OBOS, Stig Vigdal. Dette gjelder både for den daglige driften og i forhold til både regnskap- og budsjettarbeid. Styret takker for et godt og hyggelig samarbeid.
Vi har hver høst et fellesmøte med styret og rådgiver hvor neste års budsjett blir drøftet. Dette gir oss et godt innblikk og forståelse for drift og økonomistyring for borettslaget. Vi ser nok at avsetning til nødvendig vedlikehold ofte blir underbudsjettert. Viser til f.eks. arbeidet med innsetting av nye ståldører i boder. Dette er en kostnad som tar det meste av det som er avsatt i budsjettet når det gjelder vedlikehold. Men dette var et nødvendig arbeid som bare måtte gjøres.

Videre vil vi takke vår vaktmester Bård Arild Sunnset for et godt samarbeid og vel utført jobb for vårt borettslag og alle beboere siden han begynte hos oss sommeren 2024. Vaktmester møter på alle styremøtene - det er en styrke at vaktmester deltar. På den måten har vi en god dialog og en god oppfølging av de tiltak som skal utføres og for den daglige driften av borettslaget.

AL Valset Borettslag v/styret

AL VALSET BORETTSLAG
ORG.NR. 955 228 936, KUNDENR. 9286

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 890 634	4 317 922	4 995 000	5 140 000
Garasjer	10	101 500	106 560	0	0
Andre inntekter	3	23 099	21 000	16 500	17 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 015 233**	**4 445 482**	**5 011 500**	**5 157 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-776 595	-651 075	-739 500	-765 000
Styrehonorar	5	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000
Avskrivninger	15	-20 248	-21 309	-23 000	-23 000
Revisjonshonorar	6	-15 633	-14 606	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-125 755	-120 030	-128 000	-134 000
Konsulenthonorar	7	-2 915	-36 469	-55 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-843 622	-569 450	-350 500	-361 000
Forsikringer		-291 045	-300 106	-339 000	-350 000
Kommunale avgifter	9	-1 006 118	-939 033	-1 054 000	-1 021 000
Garasjer	10	-84 665	-76 872	-90 000	0
Ladekostnader EL-bil		-21 600	-20 769	-21 000	-21 000
Energi/fyring		-35 780	-34 866	-55 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-510 189	-513 139	-504 000	-524 000
Andre driftskostnader	11	-305 162	-293 600	-283 000	-281 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 164 326**	**-3 716 324**	**-3 782 000**	**-3 671 000**
DRIFTSRESULTAT		**850 907**	**729 158**	**1 229 500**	**1 486 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	58 029	60 379	0	0
Finanskostnader	13	-915 092	-799 542	-897 000	-889 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-857 063**	**-739 163**	**-897 000**	**-889 000**
ÅRSRESULTAT		**-6 156**	**-10 006**	**332 500**	**597 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-6 156	-10 006		

AL VALSET BORETTSLAG
ORG.NR. 955 228 936, KUNDENR. 9286

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	9 067 296	9 067 296
Andre varige driftsmidler	15	476 706	496 954
SUM ANLEGGSMIDLER		**9 544 002**	**9 564 250**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		61 416	10 962
Forskuddsbetalte kostnader		125 748	133 858
Andre kortsiktige fordringer		0	5 000
Driftskonto OBOS-banken		77 120	388 128
Skattetrekkskonto OBOS-banken		30 005	17 669
Sparekonto OBOS-banken		451 361	855 164
SUM OMLØPSMIDLER		**745 650**	**1 410 781**
SUM EIENDELER		**10 289 651**	**10 975 031**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 84 * 100		8 400	8 400
Udekket tap	16	-6 309 045	-6 302 890
SUM EGENKAPITAL		**-6 300 645**	**-6 294 490**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	15 508 584	15 914 245
Borettsinnskudd	18	789 600	789 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		**16 298 184**	**16 703 845**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		82 966	78 985
Leverandørgjeld		117 904	284 162
Skyldige offentlige avgifter	19	51 707	40 530
Påløpte renter		4 906	79 517
Annen kortsiktig gjeld	20	34 630	82 481
SUM KORTSIKTIG GJELD		**292 113**	**565 675**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 289 651**	**10 975 031**
Pantstillelse	21	17 909 600	17 909 600
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 12.03.2025
Styret i AL Valset Borettslag

Per Winsnes /s/ Berit Gregussen /s/ Heidi Kristin Valseth /s/

Knut Erik Fenstad /s/ Bjarte Bergstrøm /s/

Valgkomiteen for årets generalforsamling i AL Valset Borettslag har hatt sitt møte og fremmer følgende innstilling:

På generalforsamlingen/årsmøte 4.april 2024, ble følgende valg foretatt når det gjelder valgkomite:

- Finn Barstad tlf.: 930 04 062
- Marius Rundgreen tlf.: 928 64 596

Styret pr dato:

Leder:	Per Winsnes	valgt for 2 år i 2023	på valg
Styremedlem/nestleder:	Berit Gregussen	valgt for 2 år i 2023	på valg
Styremedlem/controller:	Heidi Valseth	valgt for 2 år i 2024	ikke på valg
Styremedlem:	Knut Erik Fenstad	valgt for 2 år i 2024	ikke på valg
Styremedlem:	Bjarte Bergstrøm	valgt for 2 år i 2023	på valg
Varamedlem:	Ingeborg Kolstad	valgt for 1 år i 2024	på valg
Varamedlem:	Ole Bøkseth	valgt for 1 år i 2024	på valg

1. Det er eget valg på styreleder.
2. Det er eget valg på styremedlemmer
3. Det er eget valg på varamedlemmer
4. Det er eget valg på valgkomite

Valgkomiteen skal da fremskaffe navn på aktuell styreleder som velges for 2 år, og minst 2 styrekandidater som da velges for 2 år. Dette kan være blant de tre som er på valg fra dagens styre, evt at nye kandidater forespørres.
Det skal også fremskaffes minst 2 varakandidater til styret.
Det er åpent for benkeforslag i alle de 4 valgene som skal gjennomføres i møtet. Aktuelle kandidater må da være forespurt på forhånd.

Valgkomiteens innstilling:

1.	Styreleder for 2 år:	Per Winsnes	gjenvalg for 2 år
2.	Styremedlemmer for 2 år:	Berit Gregussen	gjenvalg for 2 år
		Bjarte Bergstrøm	gjenvalg for 2 år
3.	Varamedlemmer for 1 år:	Ingeborg Kolstad	gjenvalg for 1 år
		Ole Bøkseth	gjenvalg for 1 år
4.	Valgkomite for 1 år:	Finn A Barstad	gjenvalg for 1 år
		Marius Rundgreen	gjenvalg for 1 år

.Trondheim, 05.03.2025

Finn A Barstad(sign) Marius Rundgreen(sign)

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.03.25
Selskapsnummer: 9286 **Selskapsnavn:** AL VALSET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2025 for AL VALSET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 955228936
Møtet ble avholdt 27. mars kl. 18:00, Sverresborg Kirkesenter.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Per Winsnes velges som møteleder.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Heidi Kristin Valseth velges som protokollfører. Protokollvitner velges i møtet. Elin Ursin ,og Marius Rundgren

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes. Men bemerkning på at det ikke ble presisert at det skulle sendes inn saker 3 uker før

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Kommentar til årstall på garasjer. Årets negative resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 125 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Per Winsnes

Følgende stilte til valg:
Per Winsnes

Styremedlemmer (2 år)
Følgende ble valgt:
Bjarte Bergstrøm
Berit Gregussen

Følgende stilte til valg:
Bjarte Bergstrøm
Berit Gregussen

Varamedlemmer (1 år)
Følgende ble valgt:
Ole Bøgset
Ingeborg Kolstad

Følgende stilte til valg:
Ole Bøgset
Ingeborg Kolstad

Valgkomitémedlemmer (1 år)
Følgende ble valgt:

Finn A. Barstad
Marius Rundgreen

Følgende stilte til valg:
Finn A. Barstad
Marius Rundgreen

Protokollen signeres av:
Møteleder: Per Winsnes /s/
Protokollfører: Heidi Kristin Valseth /s/
Protokollvitne: Elin Ursin /s/
Protokollvitne: Marius Rundgreen /s/

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.

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



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 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

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

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: 35250291 / Ivar Lindrupsen, tlf. 482 10 060
Serinelystveien 42C, 7020 Trondheim.
Andelsnr. 68 i VALSET BORETTSLAG A/L, org.nr. 955228936, 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 6 900,- 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: 35250291
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.10.2025

Ivar Lindrupsen
Eiendomsmegler

482 10 060
ivar.lindrupsen@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no