

Velkommen til

Abelsborg gate 7, 7018 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Abelsborg gate 7
7018 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 390 000,-	**BRA/P-Rom**	80 / 63 m²
Omkostninger	kr	9 496,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	3 399 496,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	148 721,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 548 217,-	**Byggeår**	1959
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 914,-	**Etasje**	1

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!



Kristian Helmersen Djedje
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

+47 413 65 073
kristian.djedje@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Abelsborg gate 7, 7018 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 2 i ABELSBORGGATES BORETTSLAG, org.nr. 948653117, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 538 721,-
Prisantydning	kr	3 390 000,-
Andel fellesgjeld	kr	148 721,-
Omkostninger	kr	9 496,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 548 217,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 556 117,-

Omkostninger
Forhåndsprøving forkjøpsrett TOBB kr 8 406,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

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

Sum omkostninger kr 9 496,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 914,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
- Felleskostnad renter på kr 698,-
- Felleskostnad avdrag på kr 278,-
- Felleskostnad driftsdel på kr 2.679,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler (internett) på kr 259,-

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

Renter og avdrag
Lånenummer: 90517364184, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 28.02.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 48
Saldo per 28.02.2025: 5 399 306
Andel av saldo: 160 562
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2048)
Flytende rente

IN-Ordning
Pr idag ikke IN-ordning (mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld) for dette borettslaget.

Sikringsordning
Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader.
Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må
betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av forsikring:
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.
Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring.
For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Mer informasjon om sikringsordningen finner du her: http://www.nbbl.no/
Boligbyggelag/Omborettslag/Borettslagenes[a]sikringsordning

Forretningsfører
TOBB
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 63 m²
BRA - e: 8 m²
BRA - b: 9 m²
BRA totalt: 80 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 bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at
resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Andelsleilighet

Etasje
1

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass med leiligheten. Det er for øvrig soneparkering i store deler av Ila. Garasjeplass kan leies i området, bl.a. i bygningen på andre side av gaten for borettslaget.

Borettslagets eiendom
Gnr. 416, Bnr. 61, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 1 465 m². Eid av borettslaget

Byggeår
1959 ifølge takstmann.

Innhold
Entré, bad, kjøkken, toalettrom, stue, 2 soverom og innglasset balkong.
Leiligheten disponerer 3 boder - to i kjeller og en på loft.

Standard
Entré (5,4m²):
Flislagt gulvflate. Malte slette veggflater. Malt betongflate i himling.
Innredning/utstyr: Garderobeskap. Brannvarsler. Porttelefoni.

Bad (3,0m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt betongflate i himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, samt veggmontert servant og skapinnredning med profilerte fronter, helstøpt servantplate og ettgreps blandebatteri. Veggmontert speil og overlys. I tillegg er rommet utstyr med opplegg/avløp for vaskemaskin. Naturlig avtrekk via klaffventil på vegg.

Kjøkken (8,7m²):
Parkett på gulv. Malt strie/tapet på vegger med flis over deler av benker. Malt betongflate i himling.
Utstyr: Panelovn.
Kjøkkeninnredning: Profilerte fronter med nisjer for frittstående hvitevarer. Benkeplater i heltre med nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri. Avtrekk via veggmontert kjøkkenventilator over kokesonen. Varmtvannsbereder er etablert i benken.

Toalettrom (0,9m2):
Limt belegg på gulv. Malte slette flater på vegger. Malt betongflate i himling.
Innredning/utstyr: veggmonterte hyller. Gulvmontert toalett. Avtrekk via elektrisk vifte på vegg.

Stue (21,9m²):
Parkett på gulv. Malt strie/tapet på vegger. Malt betongflate i himling.
balkong.
Utstyr/diverse: Vedovn. Teleuttak. Brannvarsler. Panelovn. Utgang til innglasset

Soverom 1 (13,1m²):
Laminat på gulv. Malt strie/tapet og pusset/malt mur på vegger. Malt betongflate i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 2 (5,7m²):
Laminat på gulv. Malt strie/tapet på vegger. Malt betongflate i himling.

Innglasset balkong (8,2m²):
Klikkheller i PVC-materiale på gulv. Fasadeplater, malte plater og glass/alufelt på vegger. Profilerte metallplater i himling.

Dette iht takstmann.

Beliggenhet
I Abelsborg gate 11 bor man i gangavstand til det meste Trondheim har å by på. Ila er en sjarmerende bydel med nærhet til både sjø og parkområder, bl.a. Ilaparken med fontener, scene, ballplass, lekeapparater og store grøntarealer nevnes.

Fra Ila er det kort avstand til Nidelven med flotte promenader langs elven inn mot byen og Bakklandet. Velger man å gå andre veien kan man nyte flotte omgivelser ved sjøkanten i Ilsvikøra. I området finner man også et utvalg av butikker og kaféer. Skansen kan by på båtplasser samt marinaliv, mens Ilsvika har fått et kjempeløft de siste årene med sandvolleyballbane, strandpromenader og parkområder. Her finner man også 3T-treningssenter som åpnet i 2015.

I tillegg til gangavstand til Midtbyen med alle dets fasiliteter, nyter leiligheten gang/sykkelavstand til St. Olavs Hospital og flere store studiesteder som HHiT, NTNU Gløshaugen, BI Trondheim, NKF og Dronning Mauds. Holdeplass for buss og trikk i umiddelbar nærhet, med svært gode kollektivforbindelser til både sentrum, NTNU, Dragvoll og lignende i tillegg til bymarka med utfartsterreng sommer som vinter.

Adkomst
Fra Trondheim sentrum kjører man i retning Ila. Ved enden av Ilaparken ta til høyre i rundkjøringen og deretter til høyre inn til Koefoedgeilan. Ta så første til høyre inn på Abelsborg gate og du vil få eiendommen på din høyre side.

Byggemåte
Boligblokk på 4 etasjer over kjeller + loft. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere er oppført i støpt betong. Utvendige fasader er forblendet med steinbelagte fasadeplater. Taket har saltaksform og er tekket med takstein eller lignende. Vinduer med isolerglass.

Dette iht takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Integrerte hvitevarer medfølger for øvrig handelen.

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 11.06.1959.
Samt byggefodkjente tegninger datert 20/2-1957

Det foreligger ferdigattest for vindusutskifting fra 14.08.1984.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for rivning av balkonger, og bygging av nye fra 31.01.1996.

Oppvarming
Elektrisitet 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
Gul - D.
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med Global Connect. Tv-pakke kommer utenom, og blir tilbydd fra både RiksTv og Allente.

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
Det er ikke kjent om det er gjennomført radonmålinger i leiligheten eller bygningen, og det foreligger heller ingen opplysninger om eventuelle
radonreduserende tiltak. Radonnivå kan ikke vurderes sikkert ved visuell befaring og kan kun dokumenteres gjennom måling. Dersom det ikke foreligger tidligere måleresultater, anbefales det å undersøke dette med borettslagets styre eller forretningsfører og eventuelt gjennomføre radonmåling.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til bebyggelse (byggesone 1) og bevaring kulturmiljø iht. kommuneplanens arealdel 2032-2034 (27.3.2035). Eiendommen ligger ikke i et regulert område.

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen med planID og plannavn:
- r20230031, Abelsborgs gate 10
- r20190001: Planprogram for fornying av Kongensgt og Ilevollen.
Hensikten med denne reguleringen er:
Hovedhensikten med gateprosjektet er å heve standard slik at ny utforming og tilrettelegging for bruk bidrar til å nå nullvekstmålet i Bymiljøavtalen.
Gatene skal bygges om til en effektiv kollektivåre med høye miljøstandarder og gode forhold for myke trafikanter som ferdes langs eller krysser gata. Målet er å legge til rette for et urbant gate- og bomiljø.
- r20220009, Hans Nissens gate 3 og 5 og Skolevegen 3

Eiendommen ligger Innenfor virkeområde for hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel. Innenfor området, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål. Planen og bestemmelsene finnes på kommunens hjemmeside eller kan fås ved henvendelse til megler.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 891 233,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 564 932,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel
eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og
dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.
Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Forkjøpsretten er ferdig forhåndsprøvd. Kontakt megler for mer informasjon.

Eier
Synnøve Ressem

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
Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Takstmanns kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som
stemmer med dagens bruk Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler.
- Det bemerkes kun at deler av vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Meglers kommentar til areal:
Dagens planløsning er kontrollert opp mot godkjente tegninger fra Trondheim kommune. Følgende avvik registreres:
- Vegg mellom stue og kjøkken er noe endret.

Dyrehold:
- Kjæledyr er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Borettslagets økonomi ved utgangen av 2025 i følge regnskapet:
- Årsresultatet viser et overskudd på kr 132 209,-
- Disponible midler på kr 679 086,-
- Budsjettert årsresultat viser et underskudd på kr 330 731,-
Det negative budsjetterte årsresultatet for 2026 skyldes periodisk vedlikehold.

Leiligheten disponerer 3 boder - to i kjeller og en på loft. Disse regnes som BRA-e og er medregnet i den totale BRA.

PÅKOSTNINGER - VEDLIKEHOLD:
Det ble tatt opp lån på kr. 650.000,- for å dekke kostnader til bytte av inngangsdører til alle leilighetene. Dette skjedde i april 2024 og er inkludert i dagens fellesgjeld.

SLUKBYTTE:
Styret har vedtatt 19.02.14 å støtte slukbytte på baderom der kostnader er dokumentert med opp til kr. 12.500,-. Det forutsettes arbeid utført av autorisert rørleggerfirma.

Vi gjør oppmerksom på at lampe i stue ikke medfølger handelen. Alle hvitevarer medfølger for øvrig handelen.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2 % 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 3 500,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 14 500,- (inkl. mva).
Rabatt - TOBB kr 10 000,- (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.
Fotograf kr. 4 000,-
Tilstandsrapport kr. 8 000,-
Stylist (veiledning) kr. 1 625,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6 725,-

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

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

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Erik Bromseth Mellevold i VerdiAnalyse AS den 19-10-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2).

TG2:
- Innvendige vannledninger
- Innvendige avløpsrør
- Varmtvannsbereder/tank
- Bad, dokumentasjon for våtrom
- Bad, overflater gulv
- Bad, vanntett sjikt, membran og sluk.
- Bad, sanitærutstyr og innredning
- Bad, ventilasjon
- Toalettrom, avtrekk/ventilasjon
- Kjøkken, avtrekk

TG IU:
- Bad, tilliggende konstruksjoner våtrom

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke etablert fullverdig rekkverk langs begge sider av den utvendige trappen. På den ene siden er det montert håndløper/enkelt rekkverk, mens
motsatt side av trappeløpet er åpen. Åpningene i eksisterende rekkverk er også større enn det som tilfredsstiller dagens sikkerhetsnivå.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av
anlegget.
- Alder og fullstendig endringshistorikk for det elektriske anlegget er ikke kjent. Sikringsskapet består av komponenter av ulik type og antatt alder, noe som tyder på at anlegget er endret eller oppgradert over tid. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som samlet verifiserer utførelsen av alle eksisterende kurser og eventuelle senere endringer.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg 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 12 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger opplyser blant annet om følgende i egenerklæringen:

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Vet ikke
Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av pipe

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
- Tilstandsrapport datert 19.10.2026
- Selgers egenerklæring datert 15.10.2026
- Energiattest
- Vedtekter
- Husordensregler
- Regnskap 2025
- Innkalling generalforsamling 2026
- Årsmelding 2025
- Protokoll 2026
- Midlertidig brukstillatelse datert 31.01.1996
- Midlertidig innflyttingstillatelse 19.06.1959
- Godkjente tegninger datert 20.02.1957
- Reguleringsbestemmelser
- Aktsomhetskart
- Situasjonskart
- Kartutsnitt
- Nabolagsprofil
- Planskisse

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
Kristian Helmersen Djedje
Avdelingsleder/Eiendomsmegler
Telefon: 413 65 073
E-post: kristian.djedje@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Sentrum Søndregate
Besøksadresse: Søndre gate 4, 7011 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim








SONY
SEQUENCE


BRAVIA


JON MICHELET
NORGES MALERKUNST
NORGES MALERKUNST
FERDINAND FINNE: VEIEN BLIR TIL MENS DU GÅR
BLÅTONEBOULEVARDENE
























40














BUNNPRIS
MAN-FRE
8-23
LØR
9-22
SØN
10-22
BUNNPRIS






TRIM
TRENING
TRIVSEL
RAMBØLL


←DRIFTSVEIEN
VÅTTAKAMMEN 1,2KM
GEITFJELLET 2,9KM

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tilstandsrapport

Leilighet i 1. etasje
Abelsborg gate 7 , 7018 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 416, bnr. 61
Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 19.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22331-1840 **Eiendomsverdi ref nr:** WC7421

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

VerdiAnalyse.

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

Om VerdiAnalyse AS

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

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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

Rapportansvarlig

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

NITO

VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Abelsborg gate 7 , 7018 TRONDHEIM
Gnr 416 - Bnr 61
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1. etasje - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk på 4 etasjer over kjeller + loft. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere er oppført i støpt betong. Utvendige fasader er forblendet med steinbelagte fasadeplater. Taket har saltaksform og er tekket med takstein eller lignende. Vinduer med isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Entré (5,4m²): Flislagt gulvflate. Malte slette veggflater. Malt betongflate i himling.
Innredning/utstyr: Garderobeskap. Brannvarsler. Porttelefoni.

Stue (21,9m²): Parkett på gulv. Malt strie/tapet på vegger. Malt betongflate i himling.
balkong.
Utstyr/diverse: Vedovn. Teleuttak. Brannvarsler. Panelovn. Utgang til innglasset

Soverom 1 (13,1m²): Laminat på gulv. Malt strie/tapet og pusset/malt mur på vegger. Malt betongflate i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 2 (5,7m²): Laminat på gulv. Malt strie/tapet på vegger. Malt betongflate i himling.

Innglasset balkong (8,2m²): Klikkheller i PVC-materiale på gulv. Fasadeplater, malte plater og glass/alufelt på vegger. Profilerte metallplater i himling.

VÅTROM Gå til side

Bad (3,0m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt betongflate i himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, samt veggmontert servant og skapinnredning med profilerte fronter, helstøpt servantplate og ettgreps blandebatteri. Veggmontert speil og overlys. I tillegg er rommet utstyr med opplegg/avløp for vaskemaskin. Naturlig avtrekk via klaffventil på vegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (8,7m²): Parkett på gulv. Malt strie/tapet på vegger med flis over deler av benker. Malt betongflate i himling.
Utstyr: Panelovn.
Kjøkkeninnredning: Profilerte fronter med nisjer for frittstående hvitevarer. Benkeplater i heltre med nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri. Avtrekk via veggmontert kjøkkenventilator over kokesonen. Varmtvannsbereder er etablert i benken.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom (0,9m2): Limt belegg på gulv. Malte slette flater på vegger. Malt betongflate i himling.
Innredning/utstyr: Veggmonterte hyller. Gulvmontert toalett.
Avtrekk via elektrisk vifte på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap.
Porttelefon.
Teleuttak.
Varmtvannstank.
Felles brannvarslingsanlegg

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i 1. etasje

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

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler.

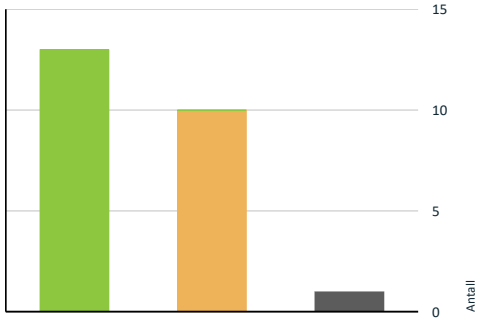
- Det bemerkes kun at deler av vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Abelsborg gate 7 , 7018 TRONDHEIM
Gnr 416 - Bnr 61
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag. Tilstandsrapporten omfatter i hovedsak selve boenheten, samt vinduer, dører og innglasset balkong som disponeres av denne. Øvrige fellesarealer og felles bygningsdeler er ikke vurdert, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten.

Planskisser og beskrivelser av overflater, innredninger og rombruk er basert på forholdene ved befaringen. Innredninger og utstyr som er vist eller omtalt, medfølger ikke nødvendigvis i salget. Planskissen er kun ment som en illustrasjon og er ikke i målestokk.

Rapportutkastet er oversendt selger/eier for gjennomgang før ferdigstillelse. Selger/eier er bedt om å kontrollere at opplysninger fra egenerklæringen og øvrige opplysninger om blant annet utførte arbeider, skader, lekkasjer, vedlikehold, tekniske anlegg og fremlagt dokumentasjon er korrekt gjengitt.

Rapporten bygger på observasjoner og undersøkelser, opplysninger fra selger/eier og dokumentasjon som er innhentet eller fremlagt i forbindelse med oppdraget.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 1. etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør at dette ikke er gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Alder og utskiftingshistorikk for vannledningene er ikke kjent. Dette gir usikkerhet knyttet til gjenværende funksjonstid for rør, skjøter og tilkoblinger. Tilstanden på skjulte deler av anlegget kan ikke verifiseres ved visuell befaring.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Alder, type system og utskiftingshistorikk for plastledningene er ikke kjent. Dette gir usikkerhet knyttet til utførelse og gjenværende funksjonstid. Tilstanden på skjulte rørføringer og koblingspunkter kan ikke verifiseres ved visuell befaring.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Berederen er over 20 år gammel og har dermed oppnådd en alder hvor gjenværende funksjonstid er mer usikker. Også ventiler, pakninger, koblinger og øvrige slitedeler tilknyttet berederen har aldersrelatert risiko for svekket funksjon. Utskiftingshistorikk for disse komponentene er ikke kjent.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon innebærer ikke i seg selv at våtrommet er feil utført eller har funksjonssvikt, men medfører økt usikkerhet knyttet til utførelsen av skjulte konstruksjoner som ikke kan verifiseres ved visuell befaring.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra flis ved terskel til sluk. Fallet mot sluk fremstår dermed som svært begrenset. Det er i tillegg registrert sprekker i flere gulvfliser samt bom/hulrom under flere fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Sluket har svært høy alder og har synlig alders- og korrosjonspreg. Tilslutningen mellom eventuelt vanntett sjikt og sluket kan ikke verifiseres visuelt. Det er dermed usikkerhet knyttet til både slukets gjenværende funksjonstid og tettheten i overgangen mellom sluk og omkringliggende gulvkonstruksjon.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er registrert lokal avskalling/skade på servantplaten. I tillegg er det påvist en mindre lamineringsskade i nedre del av sideskroget på servantinnredningen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Ventilasjonen er basert på naturlig oppdrift og vil derfor ha varierende kapasitet avhengig av temperatur-, vind- og trykkforhold. Avtrekksventilen mangler deksel.

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side
Det er ikke etablert tilluftsløsning til rommet når døren står i lukket stilling, eksempelvis spalte under dørblad eller annen tilluftsåpning.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Ventilatoren har ikke avkast til det fri og fjerner derfor ikke fuktighet fra matlagingen. Løsningen reduserer i hovedsak lukt og fettpartikler når filteret fungerer som forutsatt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side
Det er ikke etablert fullverdig rekkverk langs begge sider av den utvendige trappen. På den ene siden er det montert håndløper/enkelt rekkverk, mens motsatt side av trappeløpet er åpen. Åpningene i eksisterende rekkverk er også større enn det som tilfredsstiller dagens sikkerhetsnivå.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Alder og fullstendig endringshistorikk for det elektriske anlegget er ikke kjent. Sikringsskapet består av komponenter av ulik type og antatt alder, noe som tyder på at anlegget er endret eller oppgradert over tid. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som samlet verifiserer utførelsen av alle eksisterende kurser og eventuelle senere endringer.

Abelsborg gate 7 , 7018 TRONDHEIM
Gnr 416 - Bnr 61
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 1. ETASJE

Byggeår
1959

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, og bygningsdeler er kun generelt preget av aldersmessig slitasje som er forventet for et bygg oppført i 1959. Enkelte elementer har blitt fornyet underveis, men det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på vedlikeholdshistorikk. På bakgrunn av byggets alder må det uansett etterhvert påregnes behov for videre vedlikehold og utskiftninger av enkelte bygningsdeler, noe som er normalt for denne type bygg. For full vedlikeholdshistorikk og for fremtidige vedlikeholdsplaner må styret i borettslaget kontaktes.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og balkongdør

Beskrivelse
Boligen har vinduer og balkongdør med isolerglass, datert 2020. Karmer og rammer er utført i fabrikkmalt treverk og er utvendig beslått med lakkerte aluminiumsbeslag.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse
Boligen har brann- og lydklassifisert entrédør fra 2024

Dørbladet tar/kniper noe mot anslagskarmen i øvre del. Friksjonen kan medføre økt slitasje på dørblad, karm og overflatebehandling. Dersom forholdet utvikler seg, kan det også påvirke dørens lukke- og låsefunksjon. Døren bør derfor justeres slik at den åpner og lukker friksjonsfritt og får korrekt anslag mot karm. Etter justering bør det kontrolleres at døren lukker og låser tilfredsstillende, slik at brann- og lydfunksjonen ikke påvirkes.

TG 1 Innglasset balkong

Beskrivelse
Leiligheten har innglasset balkong, oppført i 1995 i henhold til fremlagt byggesak. Balkongkonstruksjonen er utført i stål. Gulvet er belagt med plater og PVC-klikkheller. Vegger og brystninger består av en kombinasjon av fasadeplater, aluminium, malte plateflater og glassfelt. Det er etablert elektrisk belysning og strømuttak på balkongen. Tilkomst fra stuen og via tilstøtende felles hageareal.

Balkongen har en alder på ca. 30 år, og alder tilsier at det må forventes normalt vedlikeholdsbehov og økt oppmerksomhet på fremtidig funksjon og levetid for overflater, beslag, fuger og øvrige komponenter. Det er ikke påvist konkrete skader ved befaringen. Balkongen vurderes som en felles bygningsdel under borettslagets vedlikeholds- og/eller utskiftingsansvar. For nærmere opplysninger om tidligere vedlikehold, utførte arbeider og fremtidige planer bør borettslagets styre eller forretningsfører kontaktes.

Utvendige trapp

Beskrivelse
Det er etablert utvendig trapp fra den innglassede balkongen til felles hageareal. Trappen er utført i impregnerte trematerialer med åpne opptrinn og bord som trinnflater. Det er etablert rekkverk/håndløper i tre på én side av trappeløpet.

Det er registrert normal vær- og bruksslitasje på treverket, med enkelte sprekker og overflateforvitring i trinnbordene. Trappen bør rengjøres og treverket vedlikeholdsbehandles etter behov. Trinnbord med økende sprekkdannelser eller redusert fasthet bør skiftes. Innfestinger og underliggende trekonstruksjoner bør kontrolleres jevnlig.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke etablert fullverdig rekkverk langs begge sider av den utvendige trappen. På den ene siden er det montert håndløper/enkelt rekkverk, mens motsatt side av trappeløpet er åpen. Åpningene i eksisterende rekkverk er også større enn det som tilfredsstiller dagens sikkerhetsnivå.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens: Manglende rekkverk på åpen side og store åpninger i eksisterende rekkverk gir redusert fallsikring og økt risiko for personskade, særlig for barn.

Tiltak: Det anbefales å etablere rekkverk på den åpne siden av trappen og utbedre eksisterende rekkverk slik at høyde, åpninger og utforming gir tilfredsstillende personsikkerhet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater utenom kjøkken, bad og toalettrom består av flislagt gulv i entré og laminatgulv på soverom og parkett i stuen. Veggflatene består av malte slette flater, malt strie/tapet samt enkelte pussede og malte murflater. Himlingene har malte betongflater.

Overflatene fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det må forventes enkelte mindre merker, riper, hakk, sår og lokale slitasjeforskjeller på gulv-, vegg- og himlingsflater. Det er ikke opplyst eller påvist vesentlige skader eller funksjonsavvik utover normal bruksslitasje. Normalt vedlikehold og lokal overflatebehandling må påregnes etter behov. Mindre kosmetiske forhold kan utbedres i forbindelse med ordinært vedlikehold.

Nærmere beskrivelse av de enkelte rommenes overflater, innredninger og utstyr følger salgsoppgaven.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Radon

Beskrivelse

Det er ikke kjent om det er gjennomført radonmålinger i leiligheten eller bygningen, og det foreligger heller ingen opplysninger om eventuelle radonreduserende tiltak.

Radonnivå kan ikke vurderes sikkert ved visuell befaring og kan kun dokumenteres gjennom måling. Dersom det ikke foreligger tidligere måleresultater, anbefales det å undersøke dette med borettslagets styre eller forretningsfører og eventuelt gjennomføre radonmåling.

TG 1 Pipe/skorstein og ildsted

Beskrivelse

Bygningen har teglsteinspipe fra byggeår 1957. Pipeløpet er rehabilitert i nyere tid med innvendig røykrør i stål. Sotluke er plassert i kjeller. I stuen er det tilkoblet ildsted som er fra 2010.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av pipe og ildsted. Skjulte deler av pipeløpet og utførelsen av rehabiliteringen er ikke kontrollert som del av befaringen.

Normalt ettersyn, feiing og kontroll må følges opp gjennom ordinære rutiner. For nærmere opplysninger om tidspunkt og utførelse av piperehabiliteringen, tidligere kontroller og fremtidig vedlikehold bør borettslagets styre/forretningsfører og eventuelt lokalt feiervesen kontaktes.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Abelsborg gate 7 , 7018 TRONDHEIM
Gnr 416 - Bnr 61
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Boligen har innvendige dører av eldre og ukjent dato, med malte trekarmer og glatte, malte dørblader. Døren mellom entré og stue har glassfelt i dørbladet.

Det er registrert noe alders- og bruksslitasje på overflater, herunder enkelte mindre merker og kosmetiske forhold. Forholdene har i hovedsak estetisk betydning og påvirker ikke nødvendigvis dørenes normale funksjon. Normalt vedlikehold og lokal overflatebehandling kan utføres etter behov. Hengsler og beslag bør justeres eller vedlikeholdes dersom funksjonen endrer seg.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

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

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst å være oppført/rehabilitert i tidligere eiers tid. Nøyaktig tidspunkt for arbeidene er ikke dokumentert, og det foreligger heller ikke opplysninger om omfanget av arbeidene eller hvilke deler av våtromskonstruksjonen som eventuelt ble fornyet. Våtrommets alder og historikk må derfor vurderes med en viss usikkerhet. Teknisk tilstand vurderes på bakgrunn av registrerte forhold ved befaringen, tilgjengelige målinger og øvrige opplysninger.

På bakgrunn av våtrommets usikre alder og historikk, manglende dokumentasjon og registrerte avvik anbefales det at rommet på sikt vurderes for en helhetlig rehabilitering fremfor ytterligere lokale utbedringer. En samlet oppgradering vil gi mulighet til å fornye sluk, tettesjikt, overflater og øvrige våtromsløsninger som én helhetlig og dokumenterbar konstruksjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som verifiserer utførelsen av våtrommet, herunder oppbygning av gulv og vegger, vanntett sjikt, sluktilslutning, gjennomføringer eller øvrige skjulte våtromsløsninger. Det foreligger heller ikke dokumentasjon eller sikre opplysninger om hvem som har utført arbeidene eller hvilke foretak som eventuelt har vært involvert.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon innebærer ikke i seg selv at våtrommet er feil utført eller har funksjonssvikt, men medfører økt usikkerhet knyttet til utførelsen av skjulte konstruksjoner som ikke kan verifiseres ved visuell befaring.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens: Når utførelsen ikke er dokumentert, kan det ikke verifiseres hvordan membran, sluktilslutning, gjennomføringer og øvrige skjulte våtromsløsninger er utført. Eventuelle svakheter i disse delene kan derfor ikke utelukkes, selv om det ikke er registrert synlige tegn til funksjonssvikt ved befaringen.

Tiltak: Eventuell tilgjengelig dokumentasjon bør forsøkes fremskaffet. Inntil utførelsen kan verifiseres, bør våtrommet følges opp med normalt tilsyn, særlig med tanke på lekkasje, misfarging, lukt, løse fliser eller andre fuktsymptomer. Ved senere rehabilitering eller inngrep bør oppbygning og vanntett sjikt kontrolleres når konstruksjonen åpnes.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte veggflater. Himlingen består av malt betongflate.

Overflater bak fastmontert eller større innredninger er ikke kontrollert på grunn av manglende tilkomst.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv over gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra flis ved terskel til sluk. Fallet mot sluk fremstår dermed som svært begrenset. Det er i tillegg registrert sprekker i flere gulvfliser samt bom/hulrom under flere fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens: Begrenset fall kan medføre at vann i mindre grad ledes effektivt mot sluk og kan bli stående på gulvflaten. Sprekker og bom under fliser kan utvikle seg videre og føre til løse fliser og ytterligere overflateskader. Forholdene gir også økt usikkerhet knyttet til gulvets samlede funksjon, selv om skadene i flislaget ikke i seg selv dokumenterer svikt i underliggende tettesjikt.

Tiltak: Gulvet bør følges opp med tanke på videre sprekkutvikling og løse fliser. Lokale skader kan utbedres dersom underlaget og tettesjiktet tillater dette. Ved mer omfattende utbedring eller fremtidig rehabilitering bør gulvoppbygning, fallforhold, sluk og vanntett sjikt vurderes samlet og etableres med tilfredsstillende fall og dokumenterbar utførelse.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har sluk i støpejern fra bygningens opprinnelige byggeår. Oppbygning og utførelse av rommets vanntette sjikt er ikke kjent, og det foreligger ikke dokumentasjon som viser hvordan tettesjiktet er etablert.

Vurdering av avvik:

• Sluket har svært høy alder og har synlig alders- og korrosjonspreg. Tilslutningen mellom eventuelt vanntett sjikt og sluket kan ikke verifiseres visuelt. Det er dermed usikkerhet knyttet til både slukets gjenværende funksjonstid og tettheten i overgangen mellom sluk og omkringliggende gulvkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens: Høy alder på støpejernssluket gir økt risiko for videre korrosjon og redusert tetthet over tid. Dersom tilslutningen mellom tettesjikt og sluk ikke er tilfredsstillende, kan vann trenge ned i gulvkonstruksjonen og medføre skjulte fukt- og følgeskader. Det er ikke påvist aktiv lekkasje ved befaringen, men den skjulte utførelsen kan ikke kontrolleres visuelt.

Tiltak: Sluket bør vurderes for utskifting i forbindelse med fremtidig rehabilitering av badet. Ved rehabilitering bør sluk og vanntett sjikt etableres som en helhetlig og dokumenterbar våtromsløsning, med sikker tilslutning mellom membran og sluk.

På grunn av slukets alder anbefales det også å avklare med borettslagets styre/forretningsfører om det finnes vedlikeholds-, kostnadsdelings- eller refusjonsordninger ved utskifting av opprinnelige sluk. Slike ordninger forekommer i enkelte borettslag, men ansvars- og kostnadsfordelingen må verifiseres i vedtekter eller annen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjkabinett samt veggmontert servant og skapinnredning med profilerte fronter. Innredningen har helstøpt servantplate med ettgreps blandebatteri. Det er også montert veggspeil med overlys. Rommet har opplegg og avløp for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert lokal avskalling/skade på servantplaten. I tillegg er det påvist en mindre lamineringsskade i nedre del av sideskroget på servantinnredningen.

Abelsborg gate 7 , 7018 TRONDHEIM
Gnr 416 - Bnr 61
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens: Avskallingen på servantplaten har i hovedsak estetisk betydning, men skaden kan utvikle seg videre ved fortsatt bruk. Skadet laminering på skroget gir redusert beskyttelse av underliggende platemateriale. Ved gjentatt fuktbelastning kan dette føre til svelling og ytterligere materialnedbrytning.

Tiltak: Skadene bør utbedres lokalt og åpne/sårbare flater bør beskyttes mot fukt. Servantplate og skrog bør følges opp over tid, og utskifting av skadde komponenter kan vurderes dersom skadene utvikler seg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet ventileres med naturlig avtrekk via klaffventil i vegg. Tilluft til rommet tilføres gjennom spalte ved terskel når døren står i lukket stilling.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonen er basert på naturlig oppdrift og vil derfor ha varierende kapasitet avhengig av temperatur-, vind- og trykkforhold. Avtrekksventilen mangler deksel.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens: Dersom avtrekket er svakt, kan fuktig luft bli værende lenger i rommet og gi økt belastning på overflater og konstruksjoner. Manglende deksel har hovedsakelig betydning for utførelse og beskyttelse av ventilåpningen.

Tiltak: Montering av elektrisk avtrekksvifte anbefales. Frem til det må ventil og tilluftsspalte holdes åpne og rene. Dersom det registreres kondens, vedvarende høy luftfuktighet eller svak luftutskifting, bør ventilasjonsforholdene undersøkes nærmere. Det bør monteres egnet deksel på avtrekksventilen.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da tilliggende veggkonstruksjoner mot våtrommet er utført i støpt betong og derfor ikke er egnet for ordinær hulltaking fra tilstøtende rom. Det er i stedet utført fuktsøk på tilgjengelige overflater i våtrommet, med særlig oppmerksomhet på områder som normalt er utsatt for fuktbelastning. Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør at dette ikke er gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens: Når hulltaking ikke lar seg gjennomføre, kan tilstanden i skjulte konstruksjoner ikke verifiseres. Eventuell skjult fuktpåvirkning eller følgeskade kan derfor ikke utelukkes, selv om tilgjengelige overflater ikke viser unormale forhold.

Tiltak: Ingen særskilte inngrep anbefales kun på grunn av manglende hulltaking. Konstruksjonen bør følges opp gjennom normalt tilsyn, og nærmere undersøkelser bør utføres dersom det senere oppstår tegn til fukt, lekkasje, misfarging, lukt, løse overflater eller andre symptomer.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen og rommets overflater er i hovedsak etablert i regi av tidligere eier, og nøyaktig alder er derfor ikke kjent. I nåværende eiers eiertid ble ett benkeskap og benkeplaten skiftet, opplyst utført omkring 2007/2008.

Kjøkkenet har parkett på gulv, malt strie/tapet på veggene med flis over deler av benkeområdet og malt betongflate i himlingen. Rommet har panelovn. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og nisjer for frittstående hvitevarer. Benkeplaten er utført i heltre med nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenbenken.

Kjøkkeninnredningen og overflatene fremstår med normal og forventet alders- og bruksslitasje, sett i forhold til opplyst alder og bruk. Normalt vedlikehold og enkelte lokale oppgraderinger må påregnes over tid. Videre utskifting av komponenter bør vurderes når tilstand eller funksjon tilsier dette.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har veggmontert ventilator over kokesonen med kullfilter og resirkulering av luften tilbake til rommet.

Vurdering av avvik:
• Ventilatoren har ikke avkast til det fri og fjerner derfor ikke fuktighet fra matlagingen. Løsningen reduserer i hovedsak lukt og fettpartikler når filteret fungerer som forutsatt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens: Fukt og varme fra matlaging blir i større grad værende i boligen. Ved utilstrekkelig øvrig ventilasjon kan dette bidra til høyere luftfuktighet, kondens og redusert luftkvalitet.

Tiltak: Kull- og fettfilter bør rengjøres eller skiftes regelmessig i henhold til produsentens anbefalinger. Øvrige tillufts- og avtrekksventiler i boligen bør holdes åpne og rene. Dersom det oppstår vedvarende kondens, lukt eller utilstrekkelig luftutskifting, bør ventilasjonsforholdene vurderes nærmere.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har limt gulvbelegg. Veggene har malte, slette overflater, og himlingen består av malt betongflate.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med gulvmontert toalett og veggmonterte hyller.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet ventileres via eletrisk vifte på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert tilluftsløsning til rommet når døren står i lukket stilling, eksempelvis spalte under dørblad eller annen tilluftsåpning.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens: Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekksviften og føre til svakere luftutskifting. Dette kan medføre at lukt og fuktighet blir værende lenger i rommet.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til rommet, for eksempel ved spalte under dørblad eller annen egnet overstrømningsløsning, slik at avtrekksviften får nødvendig erstatningsluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har innvendige vannledninger i kobber av ukjent alder. Hovedstoppekran for vannforsyningen er plassert i bygningens felles kjeller.

Abelsborg gate 7 , 7018 TRONDHEIM
Gnr 416 - Bnr 61
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av røropplegget. Skjulte rørføringer, skjøter og gjennomføringer er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Alder og utskiftingshistorikk for vannledningene er ikke kjent. Dette gir usikkerhet knyttet til gjenværende funksjonstid for rør, skjøter og tilkoblinger. Tilstanden på skjulte deler av anlegget kan ikke verifiseres ved visuell befaring.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens: Eldre kobberrør og koblinger kan over tid få redusert bestandighet og økt risiko for lekkasje. En eventuell lekkasje fra skjulte eller utilgjengelige rørføringer kan medføre fukt- og følgeskader i leiligheten og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak: Synlige rørføringer og koblingspunkter bør holdes under jevnlig kontroll for tegn til lekkasje, korrosjon eller annen svekkelse. Alder og eventuell tidligere utskifting bør avklares dersom dokumentasjon finnes. Ved fremtidig rehabilitering bør eldre rørføringer vurderes for utskifting, særlig dersom det avdekkes korrosjon, lekkasje eller andre funksjonsavvik.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten har også innvendige avløpsrør i plast av ukjent alder, som er påkoblet byggets felles avløpsstamme. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av røropplegget. Skjulte rørføringer, skjøter og tilkoblinger er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Alder, type system og utskiftingshistorikk for plastledningene er ikke kjent. Dette gir usikkerhet knyttet til utførelse og gjenværende funksjonstid. Tilstanden på skjulte rørføringer og koblingspunkter kan ikke verifiseres ved visuell befaring.

Konsekvens/tiltak
• Aldring eller svekkelse i rør, koblinger og tilkobninger til hovedstammen kan over tid medføre lekkasje. Lekkasjer fra skjulte rørføringer kan gi fukt- og følgeskader i leiligheten og omkringliggende konstruksjoner.

Synlige rør og koblingspunkter bør holdes under jevnlig kontroll for tegn til lekkasje eller annen svekkelse. Alder og utførelse bør avklares dersom dokumentasjon finnes. Ved fremtidig rehabilitering eller inngrep i konstruksjonene bør skjulte rørføringer og tilkobninger kontrolleres og vurderes for eventuell utskifting.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har kombinert naturlig og mekanisk ventilasjon. Kjøkkenet har mekanisk omluftsventilering via kjøkkenventilator over kokesonen, og toalettrommet har elektrisk avtrekksvifte. Badet ventileres med naturlig oppdriftsventilasjon via ventil i vegg.
Tilluft til boligen tilføres gjennom friskluftsventiler i ytterveggene. Luftmengder eller kapasiteter er ikke målt ved befaringen.

Ventilasjonsløsningen er avhengig av at friskluftsventiler og avtrekksventiler holdes åpne og rene. Naturlig avtrekk på badet vil variere med blant annet temperatur-, vind- og trykkforhold. Det er ikke opplyst om konkrete funksjonsproblemer med ventilasjonen.

Friskluftsventiler, avtrekksventiler og vifter bør rengjøres og vedlikeholdes jevnlig. Dersom det oppstår vedvarende kondens, lukt, høy luftfuktighet eller tegn til utilstrekkelig luftutskifting, bør ventilasjonsforholdene undersøkes nærmere.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har varmtvannsforsyning via benkebereder på ca. 100 liter, plassert i kjøkkeninnredningen. Berederen er datert 2005. Avrenning fra sikkerhetsventilen er ført til avløpssystemet ved oppvaskbenken.

Vurdering av avvik:
• Berederen er over 20 år gammel og har dermed oppnådd en alder hvor gjenværende funksjonstid er mer usikker. Også ventiler, pakninger, koblinger og øvrige slitedeler tilknyttet berederen har aldersrelatert risiko for svekket funksjon. Utskiftingshistorikk for disse komponentene er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens: Økt alder gir større sannsynlighet for fremtidig svikt i beredertank, sikkerhetsventil, koblinger eller øvrige slitedeler. Lekkasjer kan medføre vannskade på kjøkkeninnredning og omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak: Bereder, sikkerhetsventil og tilkoblinger bør holdes under jevnlig kontroll for tegn til lekkasje, korrosjon eller annen svekkelse. På grunn av alder bør utskifting av berederen og eldre slitedeler/tilkoblinger planlegges når tilstand eller funksjon tilsier dette. Ved utskifting bør tilkoblinger og lekkasjesikring gjennomgås samtidig.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Leiligheten har elektrisk anlegg av varierende og i hovedsak ukjent alder. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, hovedbryter/hovedvern, jordfeilvern og elektronisk strømmåler. Kursfortegnelse er montert i skapet.

Det er fremlagt dokumentasjon på målerbytte med sluttkontroll/samsvar datert 25.07.2018. Dokumentasjonen gjelder arbeidet i forbindelse med målerbyttet og dokumenterer ikke øvrige deler av det elektriske anlegget.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Alder og fullstendig endringshistorikk for det elektriske anlegget er ikke kjent. Sikringsskapet består av komponenter av ulik type og antatt alder, noe som tyder på at anlegget er endret eller oppgradert over tid. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som samlet verifiserer utførelsen av alle eksisterende kurser og eventuelle senere endringer.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon innebærer ikke i seg selv at anlegget er feil utført, men medfører usikkerhet om hvilke arbeider som er utført og om disse er kontrollert og dokumentert.

Konsekvens: En visuell kontroll kan ikke avdekke feil i skjulte ledninger, koblingspunkter eller øvrige elektriske komponenter. Dersom eldre eller endrede deler av anlegget har svakheter, kan dette medføre funksjonsproblemer, varmgang eller i verste fall brann- og berøringsfare.

Dersom det ikke kan fremlegges dokumentasjon på en nyere, helhetlig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales en utvidet kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Eventuelle avvik som avdekkes ved en slik kontroll bør utbedres og dokumenteres.

Eksisterende samsvarserklæringer, sluttkontroller og annen elektrodokumentasjon bør oppbevares og følge boligen.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet bygningens felles brann- og varslingsanlegg. Det er i tillegg registrert håndholdt slokkeapparat på 6 kg i leiligheten.

Skillekonstruksjoner mot tilstøtende boenheter og fellesarealer er i hovedsak utført i støpt betong. Entrédøren er brannklassifisert Det er ikke foretatt full brannteknisk vurdering av bygningen som del av befaringen. Branncelleinndeling, konstruksjonenes faktiske brannmotstand, gjennomføringer, tettinger, rømningsforhold og øvrige felles brannverntiltak er ikke nærmere kontrollert eller verifisert. Felles brannvarslingsanlegg og slokkeutstyr må følges opp gjennom ordinære kontroll- og vedlikeholdsrutiner. For nærmere opplysninger om branncelleinndeling, kontrollhistorikk og bygningens øvrige brannsikkerhet bør borettslagets styre eller forretningsfører kontaktes.

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

Abelsborg gate 7 , 7018 TRONDHEIM
Gnr 416 - Bnr 61
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke etablert fullverdig rekkverk langs begge sider av den utvendige trappen. På den ene siden er det montert håndløper/enkelt rekkverk, mens motsatt side av trappeløpet er åpen. Åpningene i eksisterende rekkverk er også større enn det som tilfredsstiller dagens sikkerhetsnivå.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Alder og fullstendig endringshistorikk for det elektriske anlegget er ikke kjent. Sikringsskapet består av komponenter av ulik type og antatt alder, noe som tyder på at anlegget er endret eller oppgradert over tid. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som samlet verifiserer utførelsen av alle eksisterende kurser og eventuelle senere endringer.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens: Manglende rekkverk på åpen side og store åpninger i eksisterende rekkverk gir redusert fallsikring og økt risiko for personskade, særlig for barn.

Tiltak: Det anbefales å etablere rekkverk på den åpne siden av trappen og utbedre eksisterende rekkverk slik at høyde, åpninger og utforming gir tilfredsstillende personsikkerhet.

• Manglende dokumentasjon innebærer ikke i seg selv at anlegget er feil utført, men medfører usikkerhet om hvilke arbeider som er utført og om disse er kontrollert og dokumentert.

Konsekvens: En visuell kontroll kan ikke avdekke feil i skjulte ledninger, koblingspunkter eller øvrige elektriske komponenter. Dersom eldre eller endrede deler av anlegget har svakheter, kan dette medføre funksjonsproblemer, varmgang eller i verste fall brann- og berøringsfare.

Dersom det ikke kan fremlegges dokumentasjon på en nyere, helhetlig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales en utvidet kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Eventuelle avvik som avdekkes ved en slik kontroll bør utbedres og dokumenteres.

Eksisterende samsvarserklæringer, sluttkontroller og annen elektrodokumentasjon bør oppbevares og følge boligen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

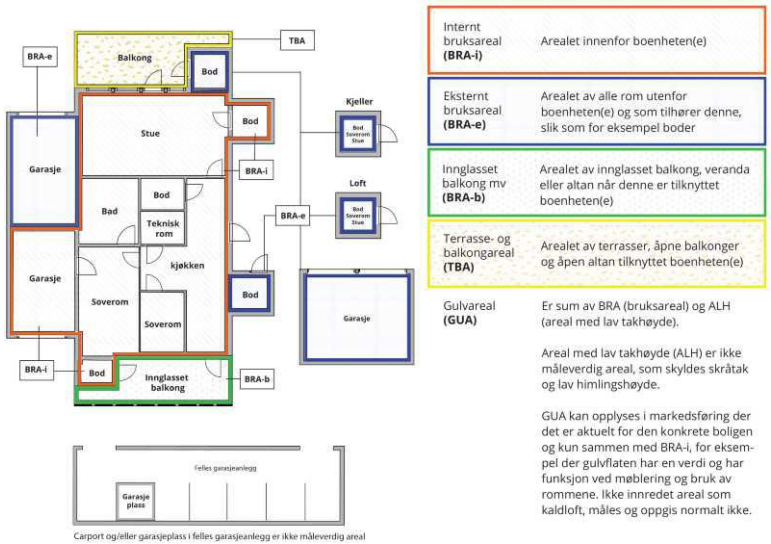
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Abelsborg gate 7 , 7018 TRONDHEIM
Gnr 416 - Bnr 61
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Arealer

Leilighet i 1. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	63		9	72	
Loftsetasje		3		3	
Kjelleretasje		5		5	
SUM	**63**	**8**	**9**		
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler.

- Det bemerkes kun at deler av vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Erik Bromseth Mellevold	Takstingeniør
	Synnøve Ressem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	416	61		0	1465.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Abelsborg gate 7

Hjemmelshaver
Abelsborggates Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ABELSBORGGATES BORETTSLAG	948653117			Ressem Synnøve

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Abelsborg gate 7 , 7018 TRONDHEIM
Gnr 416 - Bnr 61
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2026	
2	19.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Leilighet

Ved salg av bolig er det en del spørsmål som ikke kommer frem av salgsoppgave og andre dokumenter som er viktig for dine potensielle budgivere. Vi ønsker derfor at du fylle ut denne spørsmålslisten i forkant av visningen vi skal gjennomføre.

Dersom dere ikke vet svaret på noen av spørsmålene eller spørsmålene ikke er relevante på deres bolig hopper dere bare over dem.

1. Hva er årlig strømforbruk? Kwh og/eller kroner

Gjennomsnittlig årlig forbruk strøm: 9.966 kWt, Trønderkraft

2. Hvem er dine nærmeste naboer?

Småbarnsfamilie

3. Hvor mange leiligheter er det i oppgangen og i sameie/borettslaget totalt?

8 i oppgangen

4. Hvordan opplever du støyforhold mellom leilighetene?

Normal

5. Hvis balkong/terrasse/uteplass, hvordan er solforhold?

Sørvent, sol fra morgen til ettermiddag

6. Har dere noen fellesplikter? For eksempel trappevask/snømåking

Kun vanlig dugnad

7. Hvilke fellesarealer har dere? Takterrasse, felles boder, sykkelboder etc

2 stk felles sykkelboder, vaskekjeller og tilfluktsrom. Samt tørkeloft.

8. I hvilken periode er det ideelt med overtagelse for deg?

Fleksibelt

9. Hvilket merke på kjøkkeninnredning og hvitevarer?

Kjøl/fryseskap: Bosch , Komfyr: Siemens, Oppvaskmaskin: Point og Vaskemaskin: Bauknecht

10. Er det noe inventar / møblement som du kunnet tenkt deg å solgt til kjøper?

Vitrineskap

11. Er dyrehold tillatt?

Ja

12. Vet du når sikringsskapet sist ble oppgradert?

Usikker, før jeg overtok leiligheten

13. Har du strømuttak i bod?

ja, i begge boder

14. Er det gjort noen oppgraderinger innvendig de siste 10 årene?

Pipen iforbindelse med brannsikkerhet, stålrørsinnsats, nye vinduer, ytterdør og ny vifte på toalettet.

15. Vet du når det sist ble gjort noe utvendig med bygget? Vinduer, tak, fasade, kledning, drenering etc.

usikker

16. Vet du om noe planlagt vedlikehold?

Planer om maling av oppganger.

17. Hvis pipe/vedovn: Noen anmerkninger fra feiervesenet? Vet du når pipen sist ble rehabilitert?

Ja, ingen anmerkning.

18. Hvilken leverandør bruker dere på kabel-tv/internett? Har dere fiber?

Kollektiv avtale med Global Connect. Tv-pakke kommer utenom, og blir tilbydd fra både RiksTv og Allente.

19. Hva kommer du til å savne mest med leiligheten/plassen når du flytter?

Solforhold og direkte utgang til bakgård og hage.

20. Er det noe annet du ønsker å fremheve/kommentere?

enova

Energiattest

D

Adresse	
Abelsborg gate 7, 7018 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **15.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-369538**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182160202**
Gårdsnummer **416**	Bruksnummer **61**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1959**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **63,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
194,22

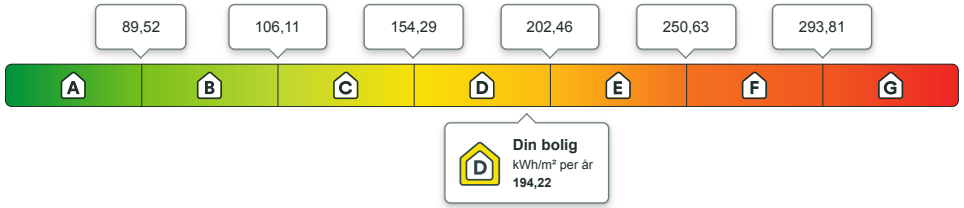
Abelsborg gate 7, 7018 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
13 792,04	**207,49**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Abelsborg gate 7, 7018 TRONDHEIM

Detaljering

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

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



Abelsborg gate 7, 7018 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tobb, Abelsborgsgates borettslag
Nedre Bakklandet 60
7005 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref. BU/300/31324/1995 oppgis ved alle henvendelser	Dato 31.01.1996

BYGGESTED: ABELSBORGSGATE 7-9-11-13 G.nr.: 416/61

BYGGHERRE: Braaten og Mylius Arkitekter ANS

ARBEIDETS ART: RIVING, BYGGING

BYGGETS ART: BALKONGER

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og er utført i samsvar med godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget den 31.01.96

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, j.fr. plan- og bygningslovens § 93.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, når gjenstående arbeid er utført.

Med hilsen
Seksjon for bygningskontroll

Eirik Presthus

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

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

108308/96

Ressem, Synnøve
15.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Synnøve Ressem

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2007
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Abelsborg gate 7
7018 TRONDHEIM

5001-416/61/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Vet ikke
   Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av pipe

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

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

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet 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 - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL
Holtermanns veg 1 — 7000 Trondheim
Telefon 99 000

SAK NR.: B 1494/84

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Abelsborggates Borettslag
v/TOBB
Søndre gt. 12
7000 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

BYGGESTED	Abelsborgs gt. 7-9-11 og 13
BYGGHERRE	Abelsborggates Borettslag
BYGGEARBEIDETS ART	Vindusutskifting

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet 14.8.1984
og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent. .....
Arbeidet er besiktiget .....

Det er ikke funnet forhold som er i strid med betingelsene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser.

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. bygningslovens § 93.

Seksjon for bygningskontroll 18/2-86

L. Singstaas.
Bygningssjef

T O B B,
U.B.K.

91/57

Ad: Abelsborg gt. 1.

Inspeksjon ble foretatt den 10. ds. sammen med helserådets bygningstekniske kontrollør.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for oppgangene B, C og D.

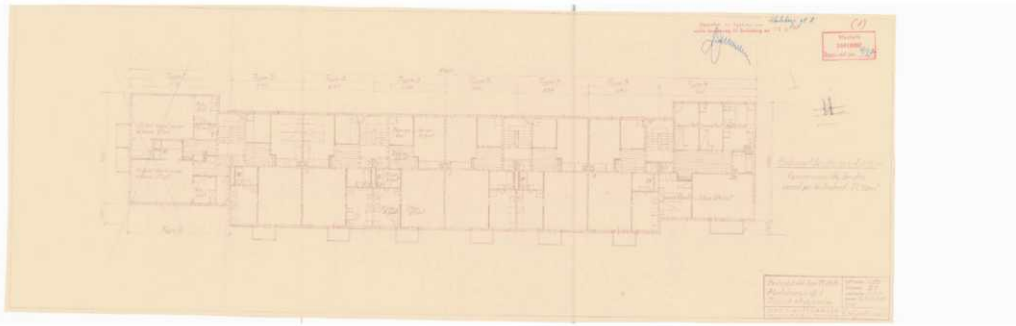
Det vises til pkt. 2 og 3 i brev herfra av 25/2 d.å.

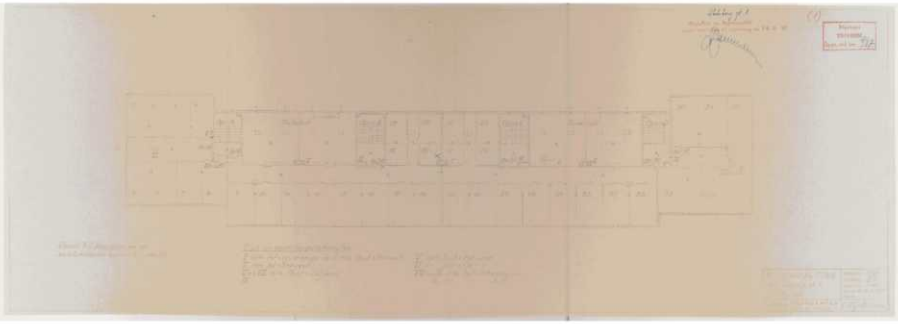
Transparentkopier på lerret, samt målebrevet må sendes inn slik at bruksattest kan utstedes.

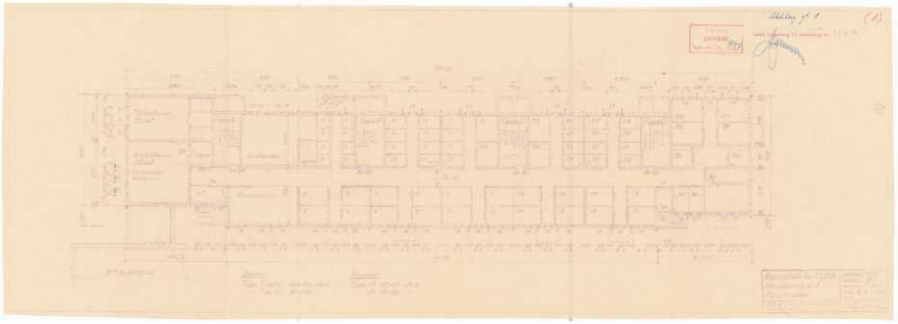
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 11. juni 1959.
For bygningssjefen:

I. Maalø

P.J.Per







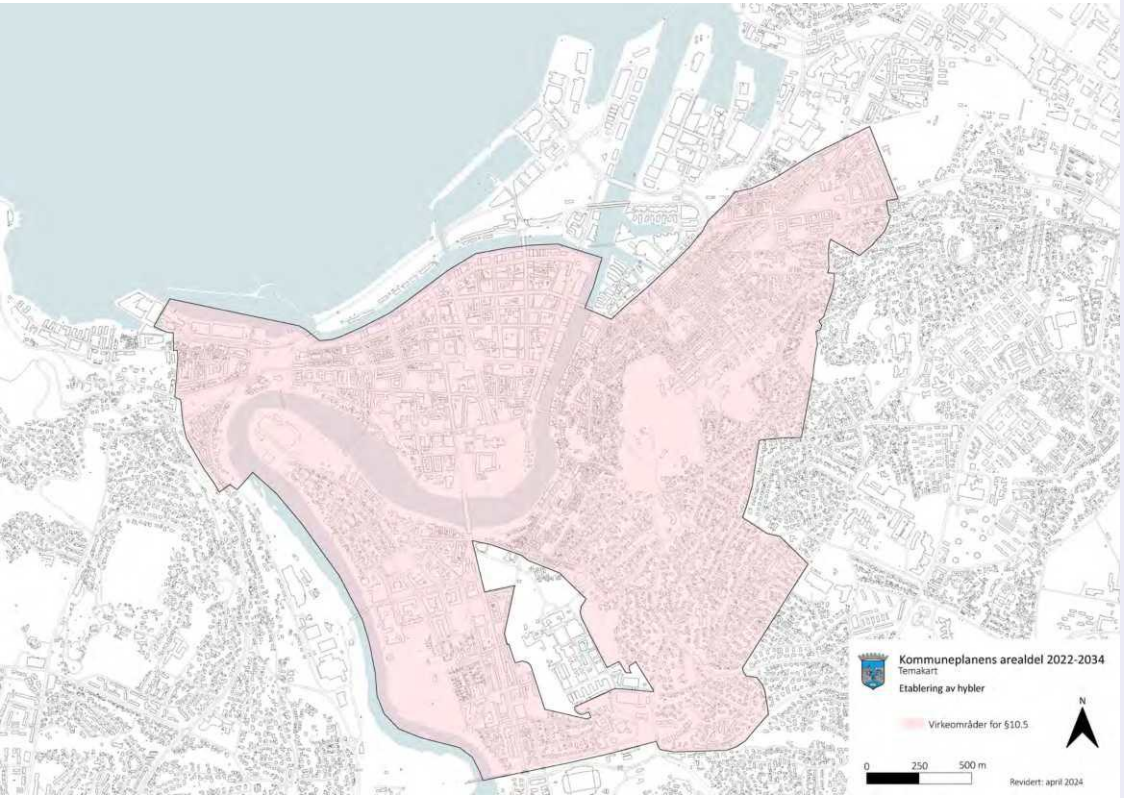
Trondheim

Reguleringsplaner

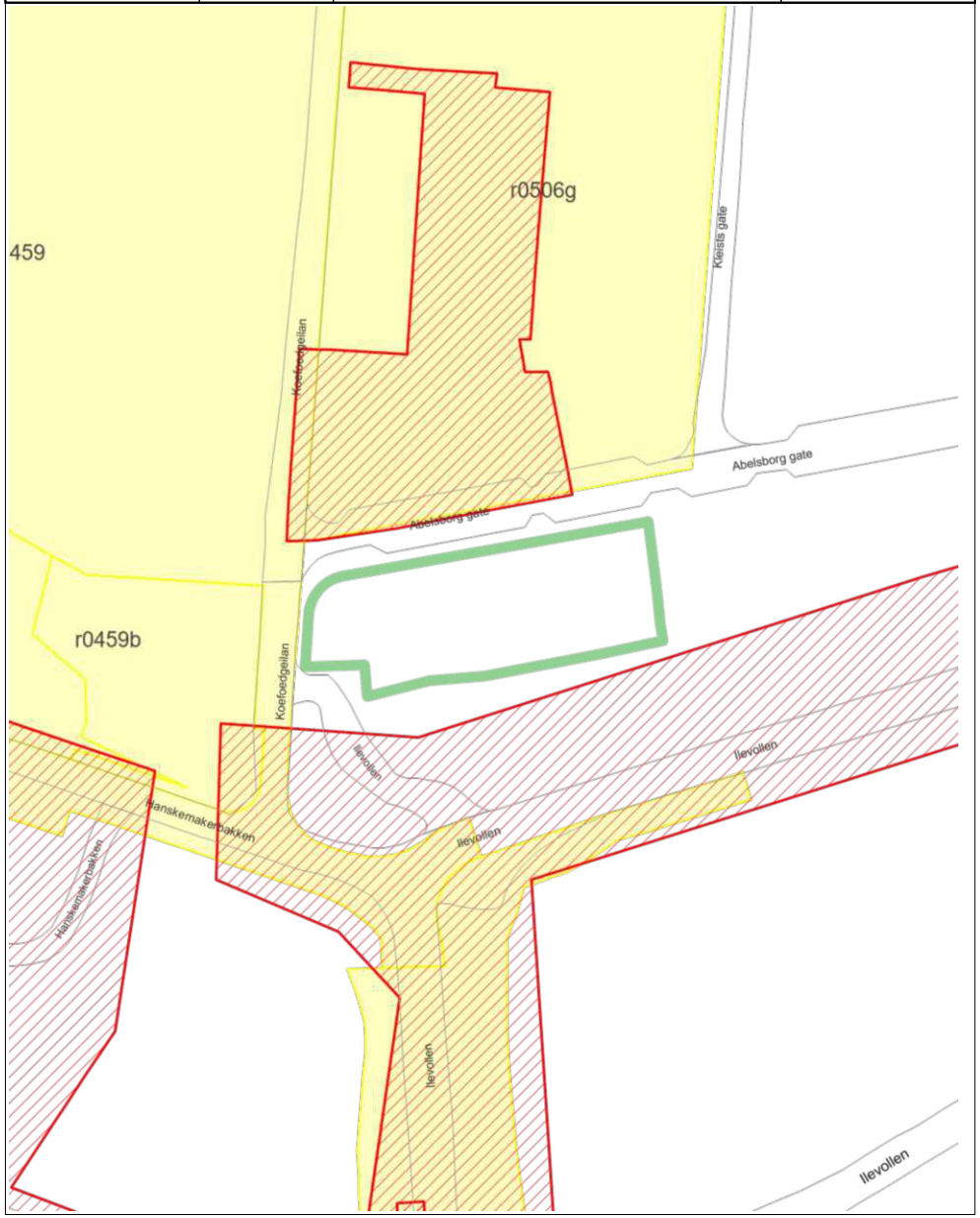
Eiendom:	Gnr: 416	Bnr: 61	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Abelsborg gate 11 7018 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000


r0506g
r20230031
r04596
Kiellis gate
Abelsborg gate
Kvelfoedgrenlan
Ilevollen
Ilevollen
Ilevollen



Trondheim	PlanOversikt				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 416	Bnr: 61	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Abelsborg gate 11 7018 TRONDHEIM, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

Veg

Privatveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

Kommunalveg gatenavn .

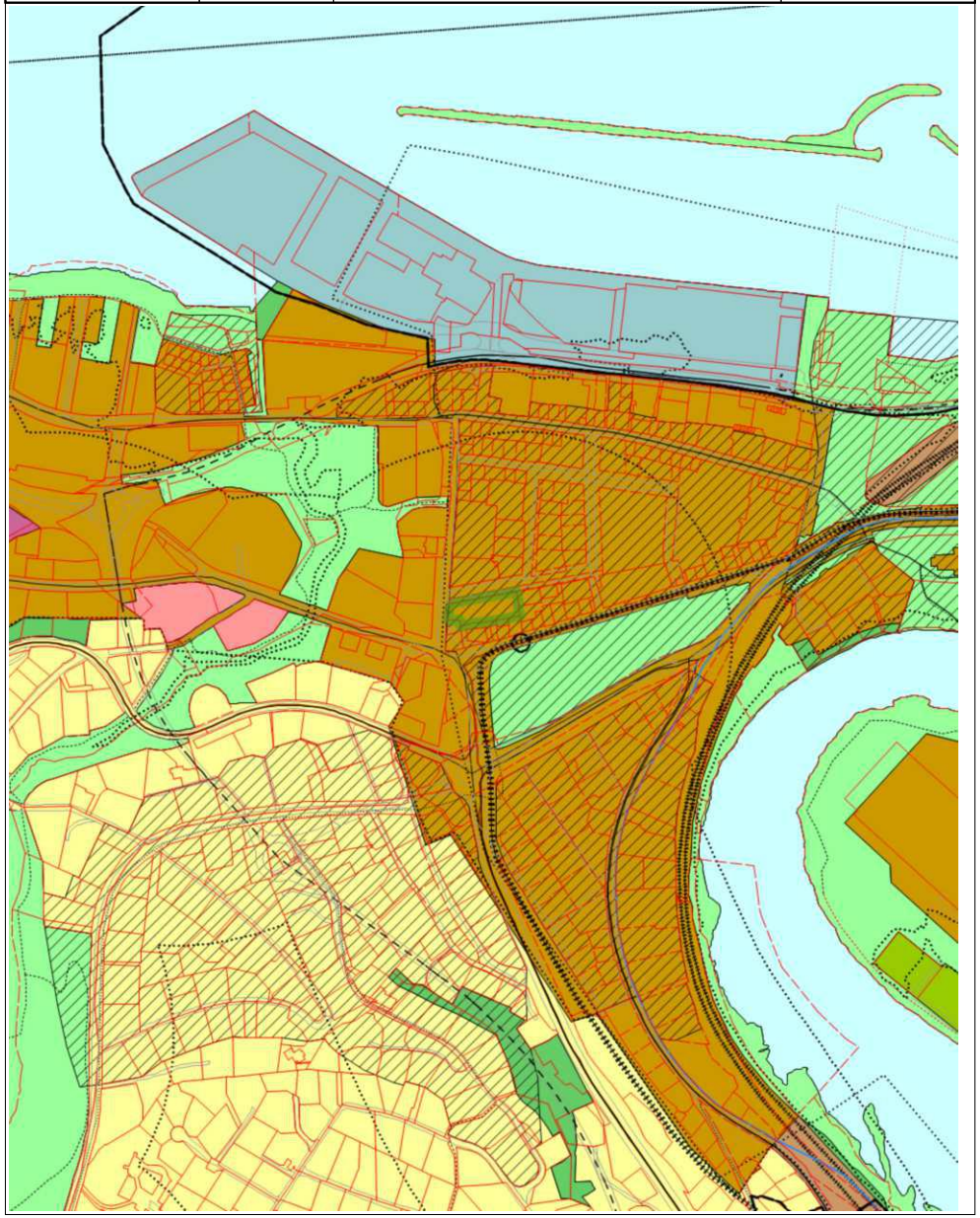
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 416	Bnr: 61	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Abelsborg gate 11 7018 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring



Vedtekter

for
Abelsborggates Borettslag org nr. 948 653 117
tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB

vedtatt i konstituerende generalforsamling 09.04.1959,
sist endret 29.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Abelborggates Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundrede.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom en andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:
1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer. Det skal velges minst to varamedlemmer til styret.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLEMENT FOR ABELSBORRGATE BORETTSLAG

Vedtatt 18.06.2014, sist endret i generalforsamling 26.09.2024.

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET!

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

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - DYREHOLD

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

Andelseiere som har underrettet styret om å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Forbud mot enkelte dyr må respekteres.

RENHOLD

Renhold i fellesarealer utføres av ekstern aktør. Hver beboer har ansvar for at felles oppgang, kjeller og loft holdes ryddig og tilgjengelig for renholderne.

KILDESORTERING - AVFALL

Borettslaget ser på sortering av avfall som et viktig miljøtiltak. Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.
Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek. Elektriske artikler kan leveres direkte til forhandler.

Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene. Gjenbruksstasjoner for store mengder avfall er etablert på Leangen og Hegstadmoen, beboerne skal bruke disse om nødvendig.

Det er ikke lov til å sette fra seg matavfall utenfor søppelrommene eller la døra til søppelrommet stå åpen. Dette tiltrekker seg skadedyr.

RO OG ORDEN

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning e.a. virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom borettslagets styre har samtykket. Det skal være generelt stille fra kl. 23:00.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy, banking, boring, sliping m.m., må ikke foregå på søndager og helligdager inklusive 1 og 17 mai. Støyende arbeid skal begrenses til tidsrommene:
Mandag-Fredag kl. 07:00-19:00
Lørdag kl: 11:00-18:00

Hovedinngangsdør skal være låst hele døgnet, med mindre denne er under oppsyn.
Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkongen eller vinduer om dette sjenerer andre.

Det er ikke lov til å mate dyr og fugler utendørs, da dette tiltrekker seg skadedyr.

BRUK AV LEILIGHETEN

Vedlikehold av leiligheten er beboers ansvar. Mislighold som kan påvirke andre beboere vil bli klaget inn og det er nødvendig å gjøre oppmerksom på at det som kan bli betraktet som vesentlig mislighold kan føre til oppsigelse av andelseieren.

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

Framleie av leilighet er ikke tillatt uten styrets samtykke. Send først begrunnet søknad til styret i borettslaget. La aldri eventuell framleier flytte inn før framleieforholdet er godkjent.

Sett ikke opp markiser, platter, levegger, parabolantenner e.l. før styret har samtykket.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri stearinlys, fyrstikker eller lighter i kjeller eller loftsboder. Det skal ikke lagres brennbart materiale i bodene i kjelleren eller på loftet.

For å gjøre endringer i leilighetens struktur, slik at den ikke fremstår som originaltegningene, må en få tillatelse fra styret. Send først en begrunnet søknad til styret i borettslaget. Begynn aldri på endringene før dette er godkjent.

GRILLING

På grunn av brannfaren settes det et absolutt forbud mot bruk av kullfyrt grill og gassgrill på balkongene i Abelsborggates borettslag. Elektrisk grill tillates brukt med alminnelig forsiktighet og med åpne balkongglass, og når det ikke er til sjenanse for andre beboere.

VASKERIER OG TØRKEPLASSER

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

Tørkeplassene skal bare brukes til tørk av vasketøy og til lufting. Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen.

VEGGDYR

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

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å ivareta trivsel i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge husordensreglene. Om styret i borettslaget mottar klager over hendelser som er dekket og ikke er dekket av husordensreglene kan styret iverksette tiltak for beboer utfra sakens alvorlighetsgrad.
For det tilfelle at noen likevel gjør seg skyldig i overtredelse av husordensreglene og eventuelle tillegg til disse, er det nødvendig å gjøre oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig mislighold og føre til oppsigelse av andelseieren.

Trondheim, mai 2018
Abelsborggate borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling i Abelsborggates Borettslag

Tid: Torsdag 07.05.2026 - kl. 18:00
Sted: Møterom i kjelleren på Abelsborg gate 13.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2025

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Budsjettert 61 850 NOK for perioden 2025-2026

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til Styret for perioden 2025-2026 vedtas til 61 850 NOK.

5. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Lars Tangvald

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Gunnar Gangstø
Petter Vanke

5.3 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

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

09.04.2026
Abelsborggates Borettslag
styret

Årsmelding 2025 for Abelsborggates Borettslag

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

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Brage Kjærvik Andersen
Styremedlem, Mikaela Vettenranta Rønstad
Styremedlem, Lars Tangvald
Styremedlem, Anders Bergan
Varamedlem, Petter Vanke
Varamedlem, Gunnar Gangstø

Årsmelding 2025 – Abelsborggates Borettslag

Kjære naboer og andelseier i Abelsborg gates borettslag. Styret legger med dette frem årsmeldingen for 2025. Året har i hovedsak vært preget av løpende drift, vedlikehold og arbeid med å sikre god oversikt over økonomi og fremtidige vedlikeholdsbehov.

Gjennomførte tiltak i 2025

Spyling av nedløpsrør etter kontroll av takrenner
Bytte av branndører i kjeller, på loft og mellom nr. 9 og 11
Anskaffelse av avfukter og ny vifte i vaskerom (inkludert elektrikerarbeid)
Kontroll av takrenner og nedløpsrør
Dugnad med blant annet overflatebehandling av kjellervindu, reparasjon av port til bakgård, fjerning av hekk og generell opprydding i fellesområder
Anskaffelse av utstyr til drift av eiendommen (bl.a. høytrykksspyler, gressklipper og avfukter)
Styret har avholdt 5 styremøter i løpet av året og fulgt opp drift, vedlikehold, økonomi og leverandøravtaler. Felleskostnadene er justert noe som følge av generell kostnadsvekst og behov for å bygge opp økonomisk handlingsrom til fremtidig vedlikehold.

Borettslaget følger en HMS-plan gjennom HMS-portalen, med egenkontroll av bygget hvert halvår. Neste periodiske kontroll av el- og vanninstallasjoner er planlagt i 2026, og det planlegges vann- og elkontroll sommeren 2026.

Planlagte og kommende tiltak

Bytte av loftsvindu i ABB 13
Ny ytterdør fra kjeller til bakgård
Ny tørketrommel og utbedring av lås til vaskerom
Vurdering av rundvask av trapper og innganger
Videre oppfølging av avtale om snømåking før neste vintersesong
Vedlikeholdsplanen følges opp gjennom Build IT-portalen. Et større fremtidig vedlikehold som vurderes er takbytte rundt 2030, avhengig av behov og forsikringsforhold. Det kan også bli aktuelt å se på løsning for de innglassede verandaene i samme periode. Vi takker alle som bidrar til vedlikehold og oppfølging av fellesområdene. Borettslaget har ikke vaktmester og er derfor avhengig av at beboere melder fra om feil og bidrar der det er mulig.

Tilstandsvurderinger under gjennomgang av "plussplan" tilsier at eiendommen fremstår i god stand sett i forhold til alder.

Styret opplever god trivsel i Abelsborggates Borettslag og setter pris på det gode naboskapet i gården. Vi vil takke alle som bidrar til et hyggelig bomiljø, enten gjennom dugnad eller små initiativ i hverdagen.

Styret takker for året og ser frem til videre godt samarbeid.

Vennlig hilsen

Styret i Abelsborggates Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.04.2026

Abelsborggates Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 079 892	1 079 892	1 080 000	1 130 000
Felleskostnader kapitaldel		426 948	426 900	426 975	411 710
Tillegg elektroniske fellesavtaler		112 752	193 968	112 900	112 000
Andre driftsinntekter	1	317	25 400	400	400
Sum driftsinntekter		**1 619 909**	**1 726 160**	**1 620 275**	**1 654 110**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-8 418	-8 172	-8 172	-8 720
Styrehonorar		-59 700	-57 960	-59 700	-61 850
Forretningsførerhonorar		-87 825	-85 019	-87 800	-92 000
Honorar administrative tjenester		-41 995	-42 992	-47 300	-50 000
Eksterne honorar	3	-9 592	-8 884	-8 900	-9 800
Kontingent boligbyggelag		-14 350	-14 300	-12 600	-14 350
Drifts- og serviceavtaler	4	-58 426	-16 760	-17 600	-34 000
Vaktmestertjenester		-51 956	-45 875	-54 300	-50 000
Renholdstjenester		-87 179	-79 506	-74 000	-93 600
Løpende vedlikehold	5	-73 662	-62 071	-80 000	-85 000
Periodisk vedlikehold	6	-50 007	-718 014	-99 000	-542 350
Elektroniske fellesavtaler		-107 568	-195 522	-112 900	-112 000
Forsikring		-110 349	-98 350	-112 700	-114 317
Kommunale tjenester og renovasjon		-225 177	-202 900	-209 300	-230 000
Eiendomsavgifter		-155 913	-165 453	-173 700	-162 500
Energi, felles		-25 951	-29 304	-29 000	-27 500
Andre driftsutgifter	7	-44 175	-12 277	-14 100	-9 850
Sum driftskostnader		**-1 212 242**	**-1 843 359**	**-1 201 072**	**-1 697 837**
DRIFTSRESULTAT		**407 667**	**-117 199**	**419 203**	**-43 727**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		23 994	25 427	23 000	7 500
Finanskostnader		-299 452	-305 384	-310 000	-294 504
Netto finansposter		**-275 458**	**-279 956**	**-287 000**	**-287 004**
Resultat før skattekostnad		**132 209**	**-397 155**	**132 203**	**-330 731**
Ordinært resultat etter skatt		132 209	-397 155	132 203	-330 731
ÅRSRESULTAT	**8, 12**	**132 209**	**-397 155**	**132 203**	**-330 731**
Disponering av totalresultat:		132 209	-397 155	132 203	-330 731
Overført til annen egenkapital		132 209	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-397 155	0	0

Abelsborggates Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	6 672 488	6 672 488
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		1 000	1 000
Sum anleggsmidler		**6 673 488**	**6 673 488**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		124 535	117 693
Mellomregning Klare Finans	10	22 093	8 002
Opptjente renter		23 994	25 427
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	703 480	686 709
Sum omløpsmidler		**874 102**	**837 830**
SUM EIENDELER		**7 547 590**	**7 511 318**

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Abelsborggates Borettslag torsdag 07.05.2026 kl. 18:00 - Møterom i kjelleren på Abelsborg gate 13. .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Lars Tangvald meldes

Vedtak:

Valgt ble: Lars Tangvald meldes

1.2 Valg av sekretær

Brage K. Andersen

Vedtak:

Valgt ble: Brage K. Andersen

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

Petter Vanke

Vedtak:

Valgt ble: Petter Vanke

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Kartlegging av stemmeberettigede, lapper samles inn.

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 10

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 0

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

1 andelseier manglet innkalling i postkasse. Fikk utlevert fysisk kopi under møtet.

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: 1 andelseier manglet innkalling i postkasse.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Amalie Rabben fra Tobb går gjennom de ulike postene og notene i regnskapet.

Bemerkes at vi ligger midt på treet rentemessig. Bør gjøres forsøk på pruting av renten.

Godt årsresultat på 6 kroner mellom budsjett og regnskap.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Innspill rundt vurdering av bedre "spare rente", se på muligheter der. Samtidig ligger vi på et kjent nivå på sparerente for AS, hvor pengene "taper seg" i verdi over tid. Indeksfond o.l. medfører risiko men kan være relevant

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2025

Styret kommer tilbake med skriftligjøring av planer.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering. Styret kommer tilbake med mer detaljert skriftligjøring av vedlikeholdsplaner.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Budsjettert 61 850 NOK for perioden 2025-2026.

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 61850

5. Valg

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Lars Tangvald

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Lars Tangvald.

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Gunnar Gangstø
Petter Vanke

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Amund Normann og Petter Vanke

5.3 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:
Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Brage K. Andersen.

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble:

ABELSBORG GATE 7

Nabolaget Ila østre/Skansen - vurdert av 141 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 84/100

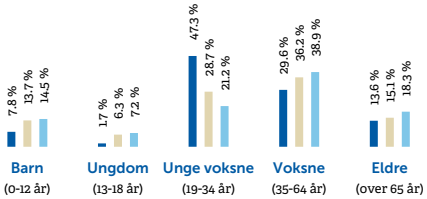
OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 74/100

NABOSKAPET
Høflige 60/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Ila Linje 9	2 min 0.2 km
Hanskemakerbakken Linje 21, 75, 76, 114, 350, 452	2 min 0.2 km
Skansen stasjon Linje R60, R70	7 min 0.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	5 min 2.8 km
Trondheim Værnes	35 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ila østre/Skansen	1 142	812
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 392 elever, 25 klasser	3 min 0.2 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.) 263 elever, 19 klasser	5 min 0.4 km
Birralee International School Trondheim... 293 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
Nidelven skole (1-10 kl.) 36 elever, 5 klasser	17 min 1.5 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 529 elever, 31 klasser	6 min 2.2 km
Skansen Videregående Steinerskole	7 min
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	14 min 1.2 km

BARNEHAGER

Ila barnehage (1-5 år) 67 barn	1 min 0.1 km
Iladalen barnehage (1-5 år) 72 barn	3 min 0.3 km
Steinerbarnehagen i Ila (1-5 år) 21 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Ila Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Joker Ilevollen Søndagsåpent	4 min 0.3 km

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Sykkel
3. Gående

KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 93/100

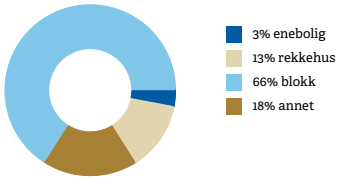
TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 91/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 86/100

SPORT

Ila Sandvolleyballbane Sandvolleyball	**3 min** 0.3 km
Iladalen ballplass Ballspill	**4 min** 0.3 km
EasyFit Ilsvika	**8 min**
3T-Ilsvika	**9 min**

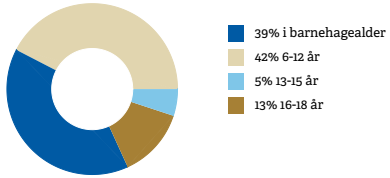
BOLIGMASSE



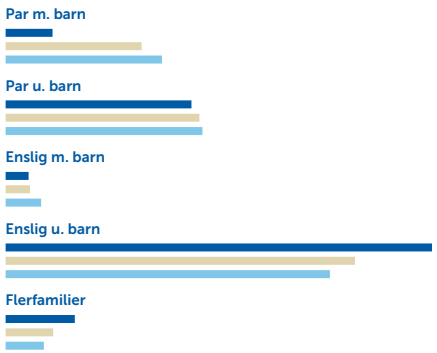
VARER/TJENESTER

Trondheim Torg	**16 min**
Vitusapotek Trondheim Torg	**16 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



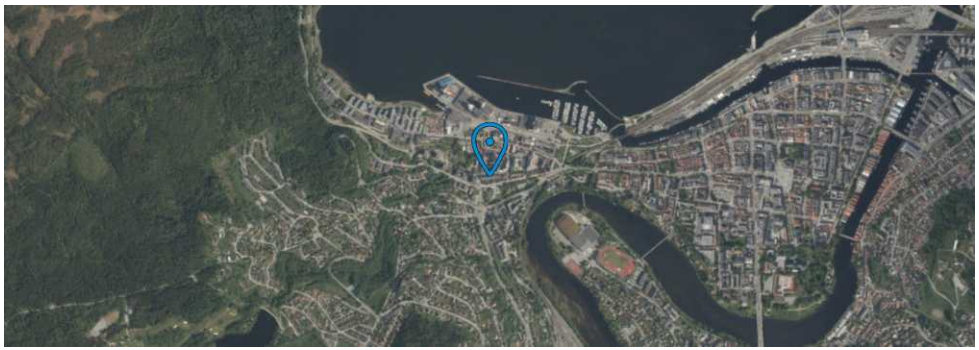
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**17%**	**33%**
Ikke gift	**70%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**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 2026





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 2026

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

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

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

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

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

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: 39260250 / Kristian Helmersen Djedje, tlf. 413 65 073
Abelsborg gate 7, 7018 Trondheim.
Andelsnr. 2 i ABELSBORGGATES BORETTSLAG, org.nr. 948653117, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 39260250
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.10.2026

EiendomsMegler 1

Kristian Helmersen Djedje
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

413 65 073
kristian.djedje@em1.no

EiendomsMegler 1 Sentrum Søndregate
Søndre gate 4, 7011 Trondheim

eiendomsmegler1.no