

Velkommen til

Vestre Hallsetvangen 5C, 7027 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Vestre Hallsetvangen 5C
7027 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 950 000,-	**BRA/BRA-i**	62 / 59 m²
Omkostninger	kr	9 496,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	2 959 496,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	257 992,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 217 488,-	**Byggeår**	1969
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 268,-	**Etasje**	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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!



Christian Furuhaug Aa
Eiendomsmegler/Salgsleder

+47 975 70 128
christian.aa@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Vestre Hallsetvangen 5C, 7027 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 176 i SØNDRE HALSET BORETTSALG A/L, org.nr. 951497940, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 207 992,-
Prisantydning	kr	2 950 000,-
Andel fellesgjeld	kr	257 992,-
Omkostninger	kr	9 496,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 217 488,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 225 388,-

Omkostninger
Forhåndsprøving BBL Nye Trondheim 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 5 268,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
- Felleskostnader kr. 3 152,92
- Bredbånd og kabel-TV kr. 549,28
- Renhold av fellesarealene kr. 139,51, andel lånekostnader 1 426,36.

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

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 79 961 305,- pr 31-12-2025

Renter og avdrag
Borettslaget har 3 lån i Handelsbanken:
1. Annuitetslån, saldo pr. d.d. 28 103 519,- Rente 2,75 %.
2. Annuitetslån, saldo pr. d.d. 9 840 966,-. Fastrente 2,8.
3. Annuitetslån, saldo pr. d.d. 42 016 790,-. Rente: 5,5 % Låner er tatt opp til rehabilitering av tak.

Det er ingen avdragsfrihet på borettslagets lån.

IN-Ordning
Det er ikke IN-ordning i borettslaget.

Sikringsordning
Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse
av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: http://klarefinans.no/tjenester

Forretningsfører
BBL Nye Trondheim*
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: 59 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 62 m²
TBA: 9 m²

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

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

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

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

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

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

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
3

Parkering
Det følger ikke garasje og biloppstillingsplass med leiligheten. Det må søkes styret i hvert enkelt tilfelle. Styret har kriterier for tildeling.

Det betales eget innskudd på kr. 8.500,- for garasje.
Leie av plass: garasje kr. 350,-/mnd. og p-plass kr. 120,-/mnd.

El-billader søkes direkte til Ohmia Charging, tlf.: 46 42 60 00

Borettslagets eiendom
Gnr. 102, Bnr. 128, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 40 014 m². Tomt- beskaffenhet: Arrondering, marktyper og arealer, jordprøver?

Byggeår
1969 ifølge takstmann.

Innhold
3. etasje: Entré, to soverom, walk-in garderobe, bad, stue og kjøkken.

Kjeller: Bod (disponibel i felles kjeller).

Standard
Entré:

Flis og laminat på gulv. Malt glassfiberstrie på vegger. Malt, slett innvendig tak.

Soverom 1:

Parkett på gulv. Malt glassfiberstrie på vegger. Malt, slett innvendig tak.
Rommet har plassbygd garderobeskap.

Soverom 2:

Parkett på gulv. Malt glassfiberstrie på vegger. Malt, slett innvendig tak.
Rommet har plassbygd garderobeskap og tilkomst til walk-in garderobe.

Walk-in garderobe:

Laminat med flismønster på gulv. Malt murvegg og malte plater på vegger. Malt, slett innvendig tak. Rommet er innredet med skuffer og oppheng for klær.

Bad:

Flis på gulv med gulvvarme. Flis på vegger. Himlingsplater med downlights på innvendig tak.
Innredning med servantskap med slette fronter i laminat utførelse og benkeplate i laminat utførelse med overliggende servant. Speil og belysning over servanten. Rommet er utstyrt med dusjhjørne med avrundet glassdør, vegghengt dusjgarnityr, gulvmontert toalett samt opplegg for vaskemaskin.
Naturlig avtrekk via ventil tilsluttet byggets kanalsystemer ut. Tilluft via spalte mellom dørterskel og dørblad.

Stue:

Laminat på gulv. Malt tapet/malte slette vegger. Malt, slett innvendig tak. Rommet har utgang til altan.

Kjøkken:

Laminat på gulv. Malte, slette vegger med laminerte plater med flismønster mellom benkeplate og overskap. Malte, slett innvendig tak. Innredningen er i laminert utførelse med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt koketopp, nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avstengingskran for oppvaskmaskin.
Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er etablert sensor (lekkasjevakt/aquastop) under kjøkkenbenk tilsluttet stengeventil som stenger vanntilførselen til kjøkkenet automatisk ved lekkasjer.
Kjøkkenventilator med avtrekk tilsluttet byggets kanalsystemer ut

Bad:
Flis på gulv med gulvvarme. Veggene er kledd med våtromplater (høytrykkslaminat) med flismønster. Taket er kledd med foliert/fabrikkmalt MDF-panel med downligts.
Rommet har innredning med servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri, sideskap og speil med integrert lys. Det er badekar med dusjgarnityr der deler av dusjsonen er avskjermet med veggmontert svingdør i glass.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering via ventil i vegg.

Kjeller Bod:

Leiligheten har privat bod i fellesareal i kjeller.

Beliggenhet
Hallset er et stort boligområde på Byåsen som ligger mellom Munkvoll og Selsbakk, og var Trondheims første drabantby som fra 1960-tallet ble bebygd med en stor del lavblokker. I dag danner Hallset et lite sentrum sørøst på Byåsen med tre skoler, butikksenter, bibliotek og treningssenter. På Hallset bor du i et mangfoldig område med mennesker og familier i alle aldersgrupper.

I dette området vil du trives godt om du verdsetter bla. familievennlighet, nærhet til alle servicefunksjoner som trengs i hverdagen og metrobuss med hyppige avganger direkte til Trondheim sentrum.

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

Skoler og barnehager
Leiligheten sokner til Hallset barneskole, og videre ligger Selsbakk ungdomsskole og Byåsen videregående skole som perler på en snor. Det er også kort avstand til et flertall barnehager, blant disse FUS- og familiebarnehage.

Kollektivtilbud
Kollektivtransporten i området består hovedsakelig av metrobuss og trikk. Metrobuss nr. 3 har hyppige avganger fra Hallset Hage og tar deg direkte til sentrum og videre til både NTNU Gløshaugen og NTNU Dragvoll. I krysset på Arnt Smistads veg er det fire holdeplasser med avganger til bla. Flatåsen, Sandmoen, St. Olavs og Pirbadet. Trikken (nr. 9) stopper på holdeplassen Munkvoll og har hyppige avganger gjennom hele dagen. Trikken bruker 14 minutter ned til St. Olavs gate og 8 minutter opp til Lian.

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

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

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

Byggemåte
Bygningen er en boligblokk på 3 etasjer over kjeller. Grunnmur og etasjeskillere er av betong. Ytterveggene er av trekonstruksjon kledd med fasadeplater av ulike materialer, samt malt mur/betong og bordkledning. Flatt tak tekket med takbelegg/papp.

Byggemåte iht. takstmann.

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

Lampe i gang og over spisebord følger ikke leiligheten ved salg.

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 innflyttingstillatelse fra 07.11.1969.
Det foreligger også byggegodkjente tegninger fra 15.10.1968.

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

Oppvarming
Elektrisk.

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

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

Energimerking
E - ORANSJE

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

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med Telia.

GET-boks:
Boksen følger ikke leiligheten. Selger leverer boksen til GET/Telia etter overtakelse og kjøper kontakter selv GET/Telia og får ny boks.

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.

Fremleie:
Andelseier som har bodd i andelen i minst ett av de siste to år kan søke om fremleie for inntil 3 år. Søknadskjema ligger på BBLNTs hjemmeside og sendes til forretningsfører.

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

Eiendommen ligger i et regulert område:
- r0651 Munkvoll Leir og Arnt Smistads veg. (30.5.2002) annen veigrunn, gang-/sykkelvei og kjørevei
- r1051b Søndre Halset, Selsbakk Søndre og Selsbakk Nordre
m/tilknytningsveier til Byåsv. og General Bangsv. (14.4.1967) - r1051e Halset Søndre. (5.11.1968)
- r1124 Endret reguleringsplan for et område av Selsbakk Nordre og for følgende gater i området Halset Søndre og Selsbakk Nordre (19.4.1969)

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:
- r20240026 Tunnel fra Nydalsbrua til Byåsen:
Tunnelen skal vil gi ny øst/vest-forbindelse mellom Byåsen og Omkjøringsveien, og vil i tillegg avlaste det lokale veinettet på Byåsen. Byggestart for Byåstunnelen er ikke avklart, men den vil kunne komme enten mot slutten av dette tiåret eller i løpet av en mulig forlengelse av Byvekstavtalen i perioden 2030-2033.

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

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 855 214,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 420 857,-.

Andel felles formue
kr 26 956,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Fredrik Hamstad

Heftelser og servitutter
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Meglers kommentar til areal:
Originale byggetegninger er kontrollert opp mot dagens planløsning, og ingen avvik er registret.

Boenheten disponerer privat bod i felles kjeller med adkomst via fellesarealer.

Boligen selges ved fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Borettslagets økonomiske status for 2024:
Driftsinntekter: 17 058 043,-
Driftskostnader: 24 391 769,-
Driftsresultat: -7 333 727,-
Årsresultat: - 9 122 462,-

Underskudd på kr. 9 122 462 føres mot annen egenkaptial.
Sum egenkapital pr. 31.12.24 er kr. 5 708 739,-.
totale disponible midler pr. 31.12.24 er kr. 10 253 218,-

Dyrehold
- Det er kun tillatt med innekatt. Hundehold må søkes styret i hvert enkelt tilfelle.

Pliktig medlemskap:
Det er pliktig medlemskap i Boligbyggelaget Nye Trondheim kr 700,-, kun dersom kjøper ikke er medlem fra før. Kjøper(e) må være registrert som medlem og tegnet andel før søknad om godkjenning av ny eier kan behandles, jfr. vedtektene. Innmelding gjøres på http://bblnt.no/
Kjøper og selger avregner felleskostnadene seg imellom pr. overtagelse.

UTBEDRINGER I BORETTSLAGET:
- Borettslaget har lagt nye vann og avløpsrør. Tiltaket hadde en kostnadsramme på kr. 17 640 859,- og ble finansiert ved opptak av lån. Arbeidet startet opp høsten 2016. Arbeidet er ferdigstilt innenfor budsjett.

- Fasader vaskes og males i 2019-2020. Pga. dårlig vær ble ikke prosjektet helt ferdig i 2020. Prosjektet ble ferdigstilt i 2021.

- Borettslagets har hatt stort fokus på å oppdaterte vedlikeholdsplan, for å finne ut den faktiske tilstanden til bygningene til borettslaget. Karl Knudsen AS har laget vedlikeholdsplanen, som viser fremtidig vedlikeholdsbehov på ca. 165-170 millioner kroner i neste 10-årsperiode. Dette inkluderer driftsbygg estimert til 10-15 millioner kroner, og tiltak vi har definert som tiltak som bør gjøres, men ikke må gjøres: fasaderehabilitering (85,5 millioner kroner) og generell oppussing av oppganger (13 millioner kroner). Øvrige tiltak er absolutt nødvendig, selv om tidspunktene for tiltakene ikke er kjent (tak vil starte opp snarlig).

- Det ble vedtatt i ekstraordinær generalforsamling å rehabilitere borettslagets tak. Kostnaden ble estimert til kr. 47,3 mill, og det ble tatt opp lån med pant i borettslagets eiendom til dette og økning i andel fellesgjeld er anslått til 98.266,- for en 1-roms. Felleskostnader øker da med ca. kr. 530,- pr. måned. Tiltaket startet opp sommeren 2024 og er ferdigstilt.

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 2 990,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 13 900,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 2.022,-
Fotograf kr. 4.000,-
Tilstandsrapport kr. 9.000,-
Stylist (veiledning) kr. 2.000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4.000,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 5.570,-

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 by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma: OBRON
- Fotograf: Nonstad Foto

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Morten Rønningen i Obron Gruppen AS den 25-03-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

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

TG2:
- Innvendig > Gulv entré/stue/kjøkken
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
-
Ja
Sprekk i en flis

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
-
Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier byttet dusjvegg, dusj garnityr og
servant.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- Ja
Er vurdert bygging i ytterpunktene av borettslaget, men ikke som kommer til å påvirke utsikten eller bruken av leilighet slik meg bekjent

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

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- planskisse
- takstrapport datert 09.04.2026
- energiattest
- reguleringsplaner
- planoversikt
- kommuneplanens arealdel
- innflytningstillatelse
- byggegodkjente tegninger
- vedtekter
- husordensregler
- parkeringsregler
- innkalling til ordinær generalforsamling 2024
- resultat- og balanseregnskap
- protokoll
- egenerklæring datert 27.03.2026

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
Christian Furuhaug Aa
Eiendomsmegler/Salgsleder
Telefon: 975 70 128
E-post: christian.aa@em1.no

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




























SIEMENS


SIEMENS


LG
DirectDrive 6kg




CIAO
BEL
LA








LE
NOIR


LE
NOIR




TRIM
TRENING
TRIVSEL
3T-BYÅSEN


7-23
REMA 1000
virtusapotek





Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Vestre Hallsetvangen 5C , 7027 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 102, bnr. 128
Andelsnummer 176

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 59 m²



OBRON

Befaringsdato: 25.03.2026 **Rapportdato:** 09.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22694-1011 **Eiendomsverdi ref nr:** CF3008

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Huus Rønningen

Norsk takst

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.

OBRON
Kvalitet i bygg

Rapportansvarlig

Morten Huus Rønningen

morten.ronningen@obron.no
902 81 409

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Vestre Hallsetvangen 5C , 7027 TRONDHEIM
Gnr 102 - Bnr 128
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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

Boligblokk bestående av tre etasjer over kjeller, med hovedkonstruksjoner og etasjeskillere i betong. Bygget har flat takkonstruksjon. Leiligheten ligger i 3. etasje med adkomst via felles trapperom.

For videre omtale henvises det til respektive punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Utvendige fasader er kledd med fasadeplater av ulike materialer, samt malt mur/betong og bordkledning. Flatt tak tekket med takbelegg/papp.
Vinduer med 3-lags isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Parkett, laminat og flis på gulv. Malte. slette overflater og malt glassfiberstrie/tapet på vegger. Malte, slette overfleter på innvendig tak.

Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater i salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

Overflater i rom som våtrom, kjøkken og toalett er også beskrevet og kontrollert under det respektive rom.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Flis på gulv med gulvvarme. Flis på vegger. Himlingsplater med downlights på innvendig tak.
Innredning med servantskap med slette fronter i laminat utførelse og benkeplate i laminat utførelse med overliggende servant. Speil og belysning over servanten. Rommet er utstyrt med dusjhjørne med avrundet glassdør, vegghengt dusjgarnityr, gulvmontert toalett samt opplegg for vaskemaskin.
Naturlig avtrekk via ventil tilsluttet byggets kanalsystemer ut. Tilluft via spalte mellom dørterskel og dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Laminat på gulv. Malte, slette vegger med laminerte plater med flismønster mellom benkeplate og overskap. Malte, slett innvendig tak.
Innredningen er i laminert utførelse med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt koketopp, nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avstengingskran for oppvaskmaskin.
Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er etablert sensor (lekkasjevakt/aquastop) under kjøkkenbenk tilsluttet stengeventil som stenger vanntilførselen til kjøkkenet automatisk ved lekkasjer.
Kjøkkenventilator med avtrekk tilsluttet byggets kanalsystemer ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere).
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter.
Innvendige vannledninger av kobber.
Lekkasjevakt/aquastop på kjøkken.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

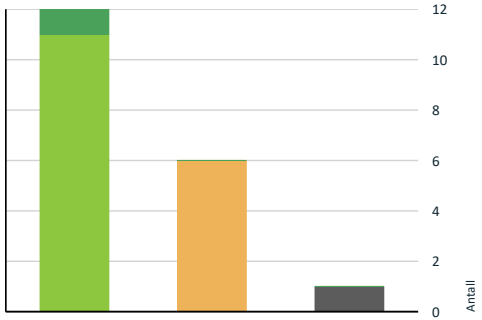
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Vestre Hallsetvangen 5C , 7027 TRONDHEIM
Gnr 102 - Bnr 128
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

De vedlagte planskissene og rombeskrivelsene, utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik dette fremsto på befaringsdagen. Det kan derfor være inntegnet eller beskrevet innredning og elementer som ikke følger med ved salg.

Arealangivelsene i planskissene er oppgitt som omtrentlige gulvarealer for de enkelte rom. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvareal i henhold til gjeldende måleregler og standarder. Planskissene er kun ment som illustrasjoner.

Videre legges normal og forventet elde samt bruksslitasje til grunn ved vurdering av bygningen og bygningsdelene, også der tilstandsgrad TG1 er benyttet. Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik – eksempelvis hull etter tidligere innfestinger eller lignende – uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG2), sett i forhold til byggets eller bygningsdelenes alder, forventet bruk og utført vedlikehold.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Gulv entré/stue/kjøkken Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad 3 > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad 3 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer og balkongdører i tre og med 3-lags glass og med utvendige inndekning med aluminiumsbeslag.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Entrédør

Beskrivelse
Brann og lydklassifisert entrédør i finert utførelse og malt innside.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Altan i trekonstruksjoner som er understøttet med stolper i tre på støpte fundamenter. Altanen har tak med malt panel og downlights på undersiden. Gulv belagt med impregnerte terrassebord. Rekkverk og levegger i malt tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Parkett, laminat og flis på gulv. Malte. slette overflater og malt glassfiberstrie/tapet på vegger. Malte, slette overfleter på innvendig tak.

Normal og forventet elde samt bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1). Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik – for eksempel hull etter innfestinger o.l. – uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG 2), sett i forhold til byggets/bygningsdelens alder, forventet bruk og utført vedlikehold.

TG 2 Gulv entré/stue/kjøkken

Beskrivelse
Laminatgulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Det er stedvis noen skader på laminatgulvet i entréen/stuen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avvikene har ingen videre bygningsmessig konsekvens (betraktes som kosmetisk), men for å få TG 0/1, må det foretas tiltak/utbedring av avvikene. Vær også obs på videre utvikling hvis det ikke iverksettes tiltak.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Vestre Hallsetvangen 5C , 7027 TRONDHEIM
Gnr 102 - Bnr 128
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er i betongkonstruksjon. Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom i hver etasje, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Det anføres også at det på grunn av innredninger/møbler o.l. kan være vanskelig å nivellere et rom i alle retninger.

Kontrollerte rom: soverom og stue.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På stuen er det måle høydeforskjeller på opptil 20 mm.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Dørkarmer og dørblader er utført i tre med fabrikkmalt overflate. Dørbladene er profilerte.

Normal og forventet elde samt bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1). Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik – for eksempel hull etter innfestinger o.l. – uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG 2), sett i forhold til byggets/bygningsdelens alder, forventet bruk og utført vedlikehold.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD 3

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppgradert i regi av tidligere eiere. Selger har ingen ytterligere informasjon eller dokumentasjon som angir nøyaktig tidspunkt eller hva som eventuelt ble utført. Selger har heller ingen videre kunnskap om arbeidene ble utført av firma/fagfolk.

3. ETASJE > BAD 3

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Flis på vegger. Himlingsplater med downlights på innvendig tak.

3. ETASJE > BAD 3

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Flis på gulv med gulvvarme. Gulvet har fall mot sluk, men fallet er noe begrenset.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ut fra plasseringen av vaskemaskin vurderes avviket i fallforholdene å medføre risiko for lekkasje eller overrenning til tilstøtende rom ved en eventuell lekkasjesituasjon. Forebyggende tiltak vil være å forbedre tetting ved dør og terskel i påvente av en fremtidig renovering av rommet. I tillegg er det en lav, tett skinne ved dusjvegg/dør som også kan hindre lekkasjevann i å renne fritt mot sluket.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Stedvis bom i flis krever normalt ingen tiltak, forutsatt at flisene sitter godt fast og at tettesjiktet under fortsatt er intakt.
Avviket og omfanget bør likevel observeres over tid for å avdekke eventuell utvikling eller om fliser løsner. Dersom fliser løsner, kan de som oftest limes på nytt og fuges.

Så fremt til at tettesjiktet er intakt, skal avviket normalt kunne utbedres ved å ta opp løse fliser og lime de ned på nytt og etterfuge. Ev. sprukne/skadde fliser må skiftes ut.





3. ETASJE > BAD 3

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Gulvet har soil/støpjernsluk hvor membran synlig tilsluttet sluket men uten klemring.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Avslutningen av membranen mot sluket er ikke utført med klemring, men smurt direkte ned på sluket, noe som ikke anses fagmessig utført.
TG2 benyttes når det er påregnelig at skjulte membran/tettesjikt er passert 15 år.
TG2 benyttes når det er påregnelig at slukløsningen er passert 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
• Andre tiltak:
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Våtrommet anses som modent for oppgradering til dagens standard. Siden skjulte fuktsikringsløsninger trolig er av eldre dato, med ukjent tilstand og restlevetid, anbefales det å etablere lukket dusjkabinett som et midlertidig, forebyggende tiltak i påvente av fremtidig oppgradering eller renovering.
En slik løsning bidrar til å begrense risikoen for fuktskader forårsaket av bruksvann (dusjvann), men erstatter ikke et fullverdig tettesjikt/membran i våtsonen. Det må presiseres at dusjkabinett kun reduserer risikoen knyttet til dusjing, og ikke ved eventuelle lekkasjer fra andre installasjoner eller vannførende rør i rommet

Eldre soilsluk bør som hovedregel skiftes ut i sammenheng med renovering av våtrom. Alternativt finnes i dag også i løsninger for renovering/fornying av eldre soilsluk.
Før større oppgraderinger av baderom iverksettes, må man alltid undersøke med borettslaget om det foreligger spesielle kriterier/føringer i forbindelse med utskifting/endring av installasjoner. Mange borettslag bekoster slukskifte eller har støtteordninger for dette.



3. ETASJE > BAD 3

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servantskap med slette fronter i laminat utførelse og benkeplate i laminat utførelse med overliggende servant. Speil og belysning over servanten. Rommet er utstyrt med dusjhjørne med avrundet glassdør, vegghengt dusjgarnityr, gulvmontert toalett samt opplegg for vaskemaskin.

Dusjvegg/dør, dusjgarnityr og servant ble byttet av forrige eier i 2018. Dusjveggen oppleves noe treg å flytte på.

3. ETASJE > BAD 3

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk via ventil tilsluttet byggets kanalsystemer ut. Tilluft via spalte mellom dørterskel og dørblad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte.

3. ETASJE > BAD 3

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (stue). Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatte steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold. Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjon ble utført i vegg bak det som defineres som våt sone (rett bak eller i nærhet til området der det dusjes).
Hulltaking ble foretatt i en utforet murvegg.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN 2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Vestre Hallsetvangen 5C , 7027 TRONDHEIM
Gnr 102 - Bnr 128
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Laminat på gulv. Malte, slette vegger med laminerte plater med flismønster mellom benkeplate og overskap. Malte, slett innvendig tak. Innredningen er i laminert utførelse med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt koketopp, nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avstengingskran for oppvaskmaskin.
Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er etablert sensor (lekkasjevakt/aquastop) under kjøkkenbenk tilsluttet stengeventil som stenger vanntilførselen til kjøkkenet automatisk ved lekkasjer.

3. ETASJE > KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk tilsluttet byggets kanalsystemer ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i oppvaskbenk og under servanter). Innvendige vannledninger er av kobber

Kun synlige vannledninger inne i boligen er besiktiget. Vurderingen baseres på alder, funksjon og opplysninger fra eier.

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

TG2 benyttes når det er påregnelig at vannrørene er over 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig vannlåser/røropplegg i plastmateriale (PP-plast) under oppvaskbenk og under servanter/vasker på våtrom (sluk er vurdert/beskrevet under våtrom). Øvrige avløp er skjult.
Sluk, vannlåser er tilsluttet byggets felles avløpsrør i keramikk/soil. Kun synlige sluk/avløp inne i selve boligen er besiktiget.

Det er kjent at borettslaget har utført tiltak/oppgraderinger (rørfornying) på felles avløpsrør i senere tid.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og ventiler tilsluttet byggets kanalsystemer ut, samt ventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes/lukkes.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Berederen er plassert inne i kjøkkenbenken, med begrenset tilgang for inspeksjon. Det er en åpning i bunnen på underskap som gjør det mulig å identifisere strømtilkoblingen, men ikke selve berederen. Berederen er dermed ikke besiktiget.

Berederen er tilkoblet stikkontakt. Det er etablert gulvsensor (lekkasjevakt) og stengeventil som stenger vanntilførsel hvis det oppstår lekkasjer.

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

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i felles oppgang.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Byttet strømmåler i 2018.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæringer for det elektriske anlegget.

Manglende dokumentasjon innebærer ikke nødvendigvis at det er feil eller mangler ved det elektriske anlegget, eller at dokumentasjonen ikke eksisterer. Det anbefales derfor først å undersøke om tidligere eiere eller firmaer som har utført arbeidet, kan fremlegge nødvendig dokumentasjon. Det kan også være at dokumentasjon finnes i sameiet/borettslagets FDV-materiale (Forvaltning, Drift og Vedlikehold), særlig gjelder dette i leilighetsbygg hvor også skal foreligge dokumentasjon for byggets tekniske anlegg.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremvises, anbefales det at en registrert elektrovirksomhet foretar en teknisk gjennomgang av anlegget. Det er kun registrerte elektrovirksomheter har kompetanse og myndighet til å gjennomføre slik kontroll, vurdere og utføre tiltak og eventuelt utstede dokumentasjon eller samsvarserklæringpå anlegget.



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

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:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

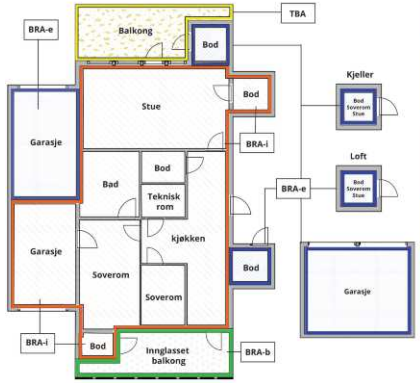
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	59			59	9
Kjeller		3		3	
SUM	**59**	**3**			**9**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, walk-in closet, bad 3, stue 2, kjøkken 2	Bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Vestre Hallsetvangen 5C , 7027 TRONDHEIM
Gnr 102 - Bnr 128
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Morten Huus Rønningen	Takstingeniør
	Fredrik Hamstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	102	128		0	40014.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vestre Hallsetvangen 5C

Hjemmelshaver
Søndre Halset Borettslag Al

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL	951497940			Hamstad Fredrik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
176

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	25.03.2026	Kommunedata (byggetegninger m.m.) mottatt via megler (meglerpakke).	Gjennomgått	109	Nei
Egenerklæringsskjema	31.03.2026	Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge opplysninger i selgers egenerklæring som ikke er omtalt i rapporten eller som ikke omfattes av rapportens kontrollpunkter, og som kan ha betydning.	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

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 3600:2018 (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.

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest



Adresse	
Vestre Hallsetvangen 5C, 7027 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **31.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277119**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182388564**
Gårdsnummer **102**	Bruksnummer **128**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **59,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **59,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
239,53 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
256,39 kWh/m²	**15 127 kWh**



Vestre Hallsetvangen 5C, 7027 TRONDHEIM

Detaljering

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

Vestre Hallsetvangen 5C, 7027 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

bankID SIGNERT 27.03.2026 Hamstad, Fredrik

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

Fredrik Hamstad

Boligen

Vestre Hallsetvangen 5C
7027 TRONDHEIM

5001-102/128/0/0

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Sprekk i en flis

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier byttet dusjvegg, dusj garnityr og servant.

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

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Ja**

Er vurdert bygging i ytterpunktene av borettslaget, men ikke som kommer til å påvirke utsikten eller bruken av leilighet slik meg bekjent.

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?
• **Ja**

Kan være noe røyklukt fra naboen i fellesgangområdet, men har ikke bemerket at dette har trukket inn i leiligheten.

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?
• **Ja**

Det er mulighet for både garasjeplass og elbillader gjennom borettslaget.

Bolig 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.

B/L Nye Trondheim,
v/adv. Tapper,
Idungården,
7ooo T.heim.

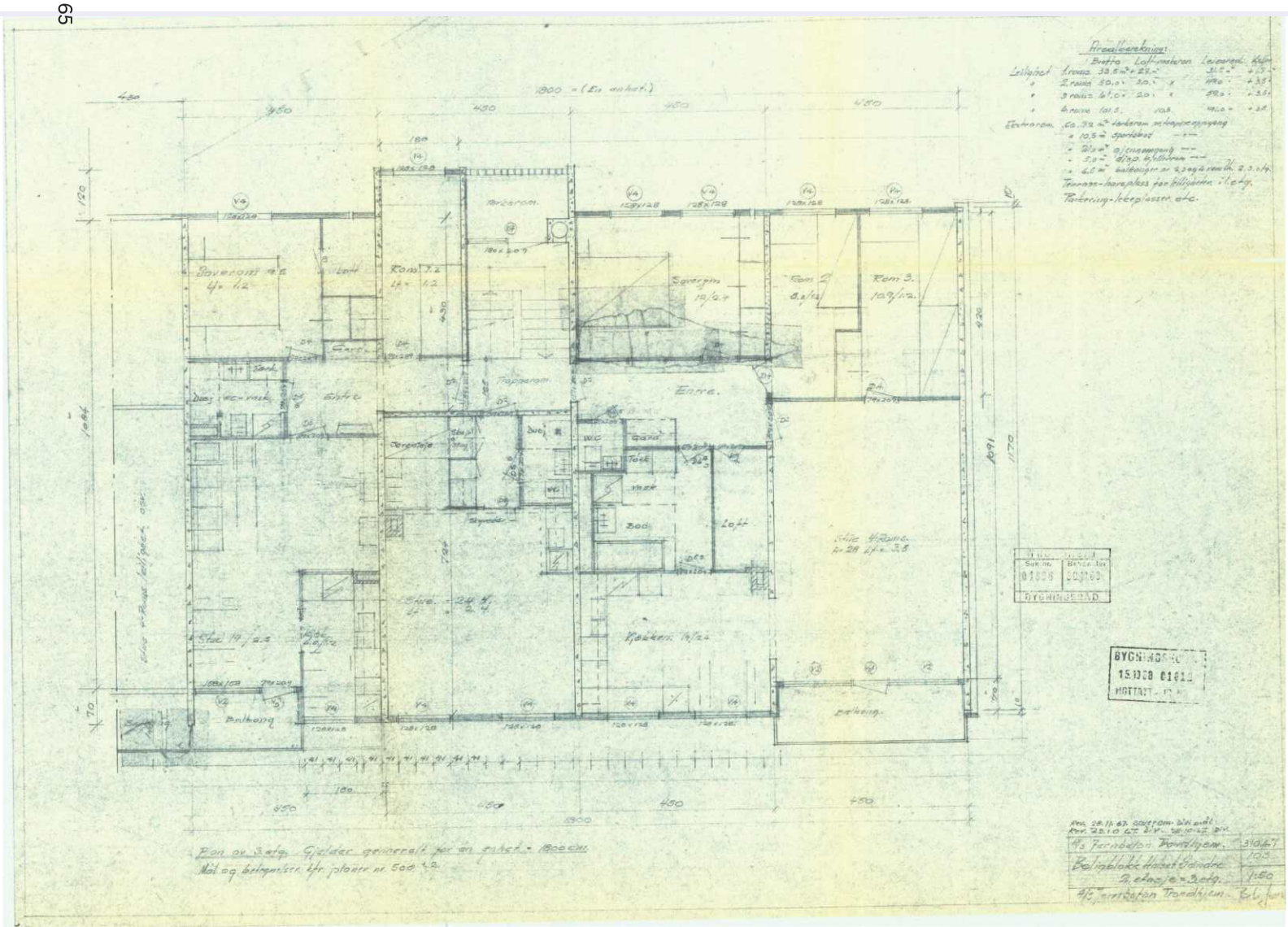
Trondheim, den 7.11.69

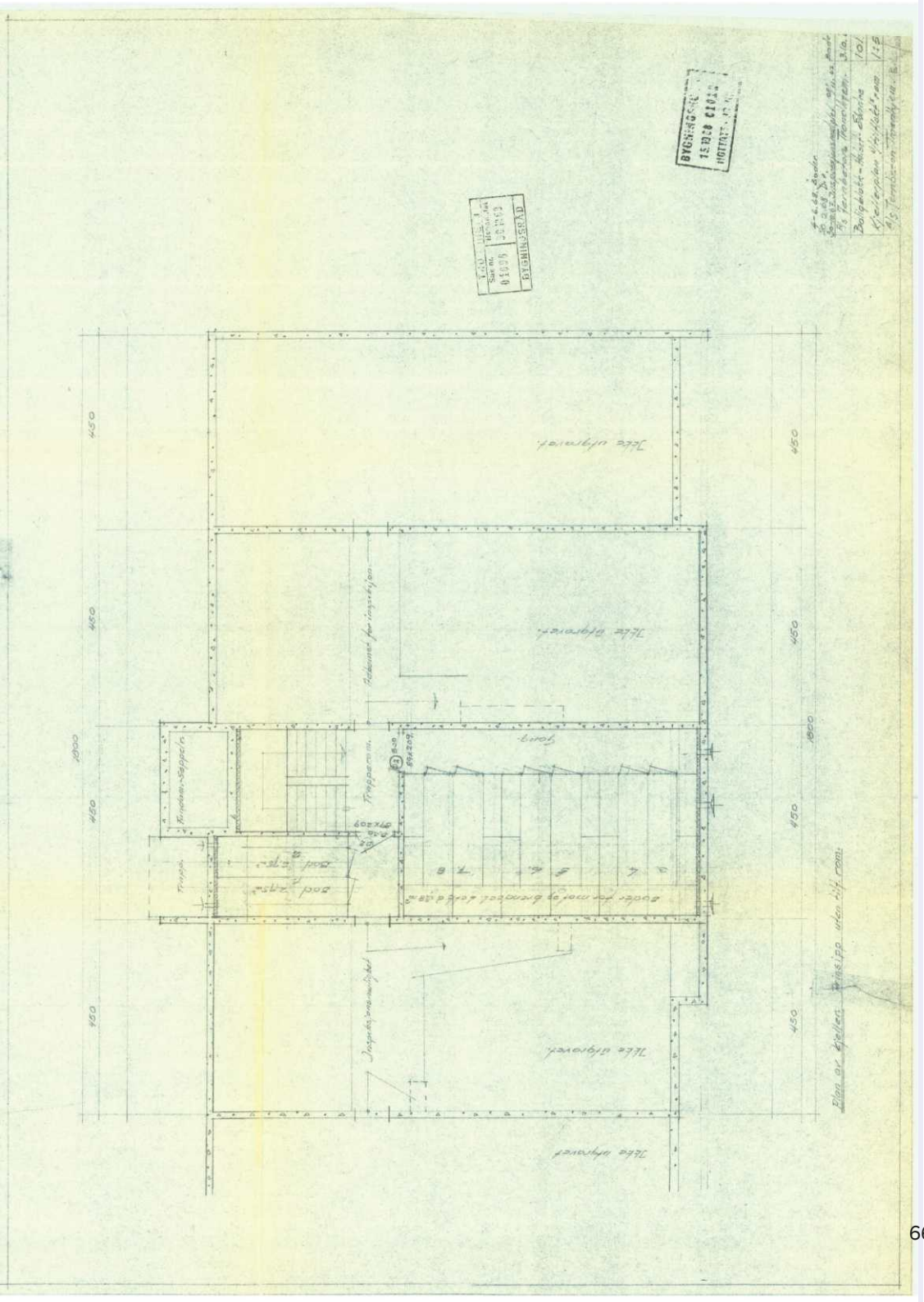
Vedr. Halset söndre Blokk 5.

Innflyttingstillatelse er gitt og ferdigattest kan utstedes når mindre igjenstående arbeide er fullfört.
Det attesteres at bygningen er oppfört i samsvar med tegninger datert 30.10.68.

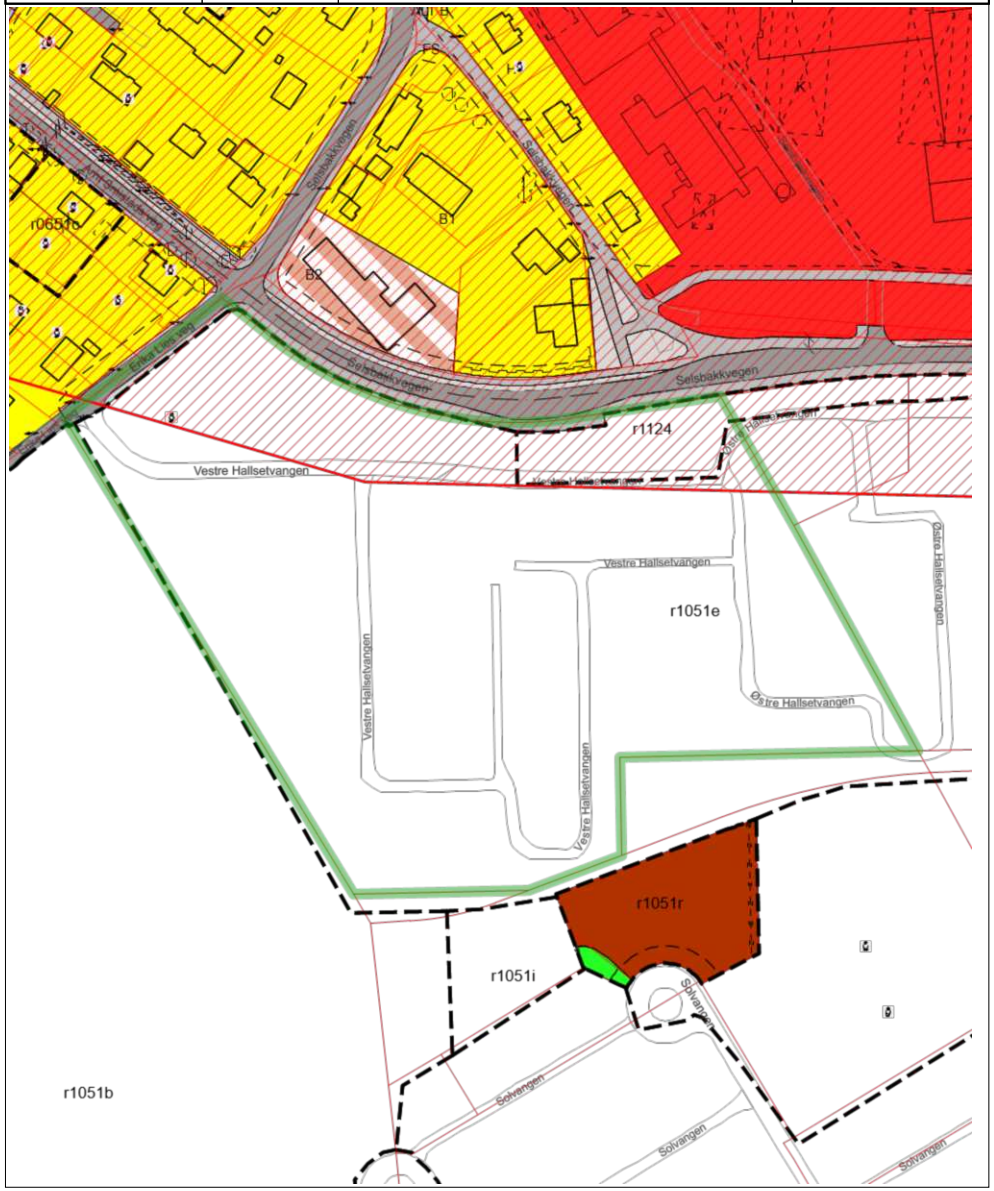
Olav Hegge
bygningskontrollör

Gj.part A/S Jernbeton





Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:2000
	Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 128	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Vestre Hallsetvangen 5C 7027 TRONDHEIM, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Frisiktsone ved veg
- Bolig
- Offentlig bebyggelse
- Almennyttig formål
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Offentlig friområde
- Felles avkjørsel
- Annet kombinert formål
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 128	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vestre Hallsetvangen 5C 7027 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

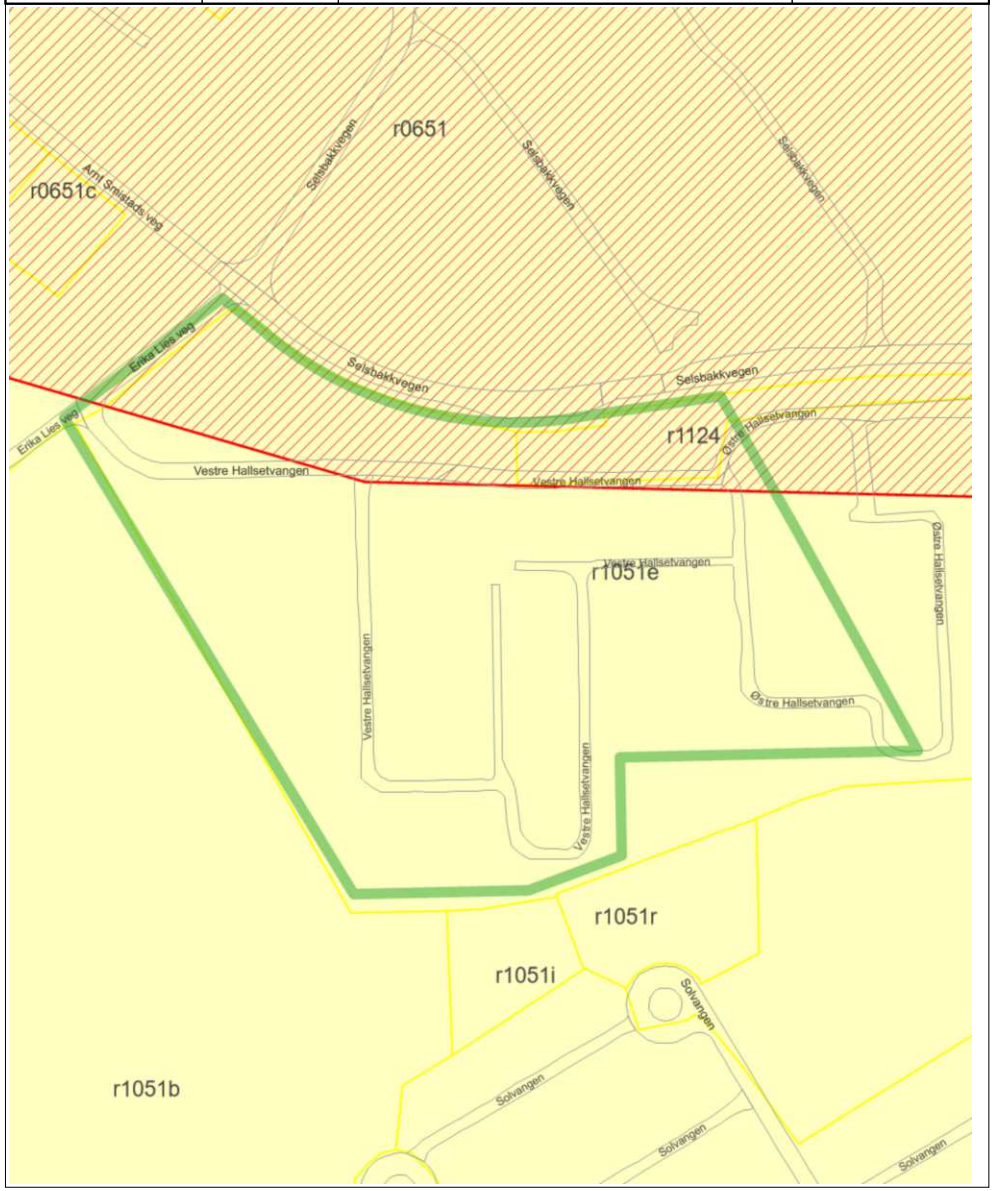
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Forbudsgrense vassdrag
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg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

Trondheim

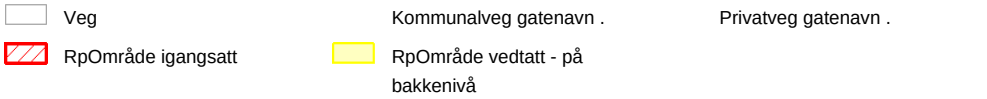
PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 128	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vestre Hallsetvangen 5C 7027 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:2000



Tegnforklaring



Vedtekter
for
Søndre Halset Borettslag AL

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (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 Nye Trondheim.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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 og ordensregler.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

- andelseieren er en juridisk person.

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, ledninger med tilbehør, elektriske anlegg fra sikringsskap inklusive varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med 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. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Det er borettslagets ansvar å foreta nødvendig utskifting og vedlikehold av sikringsskap og ledninger som fører til dette, opprinnelig ventilasjonsanlegg med tilhørende rørsystem. Borettslaget har også ansvar for utskifting av varmtvannsbereder.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 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 5 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmer gjør tjeneste i 2 år. Styreleder velges for 1 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) 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.

REGLER FOR HUSORDEN I BORETTSLAGET

Orden og bruk av leiligheten

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

Dyr

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

Orden og bruk av innvendige fellesarealer

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

Orden og bruk av utvendige fellesarealer

- Biler skal kun parkeres på merkede plasser eller i garasje. Kjøring til og fra oppgang er bare tillatt i den grad det har med av- og pålessing å gjøre. Parkzone er gitt fullmakt til å bøtelegge den som bryter parkeringsreglene. Styret har fullmakt til å rekvirere borttauing av feilparkert bil. Ellers henvises til egen instruks: ”Regler for parkering på borettslagets område.”
- MC skal parkeres på anviste plasser.
- Tomgangskjøring utenfor oppgangene er ikke tillatt.
- Grøntanlegg skal tas vare på. Aktivitet som ødelegger grøntanleggene er ikke tillatt. Fotballspilling skal foregå på bane.
- Det er ikke tillatt med bilvask, skifte av hjul, bilreparasjoner etc. foran inngangene. Fellesområdet ved vaktmestergarasjen skal benyttes.
- Bygging av platting skal søkes om til styret med beskrivelse av planen for bygging
- Det er ikke tillatt med utvendige markiser, screens og lignende på vindu
- Øvrige tiltak som berører utvendige fellesarealer må søkes om før de iverksettes
- Fartsgrensen på borettslagets område er 20 kilometer i timen.

Bruk av balkonger og terrasser

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

Renovasjon/Avfall

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

Bruk av tørkerom og tørkeplasser

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

Baderom, toalett, kraner og vannrør

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

Ansvar

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

Styret,
17.08.2023

SØNDRE HALLSET BORETTSLAG A/L
Postboks 3335 Hallset, 7427 Trondheim
Mail: post@sondrehalset.no
Org.nr.:NO 951 497 940

Trondheim 11.4.2025

TIL ANDELSEIERE I SØNDRE HALSET BORETTSLAG A/L

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

Sted: Byåsen VG Skole
Tid : Torsdag 24.4.2025
KL : 19.00

Til behandling foreligger følgende saker

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

Vedtak kan kun fattes i saker som er anmeldt og tatt med i innkallingen.
Bare andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett på generalforsamlingen.
Fullmakten må være skriftlig fra andelseier og ingen kan stille med mer enn 1 fullmakt.

Styret ønsker alle hjertelig velkommen.

Årsmelding fra styret i Søndre Halset Borettslag A/L.

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

Marco Bjørklund Fria	Leder
Tore Dragøy	Styremedlem (trakk seg 18.10.24)
Marthe Danielsen	Styremedlem
Jostein Eirik Gjernstad	Styremedlem
Lill Ann Kleveland	Styremedlem
Stine Eidsæther	Varamedlem
Øyvind Fredriksen	Varamedlem

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

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

Virksomhetens art og hvor den drives
Selskapets formål er å leie ut boliger til andelseierne, samt erverve, foreslå oppføring av eller oppføre andre bygg enn boligbygg, når de skal brukes til felles formål for andelseierne
Borettslagets adresse er i Trondheim

Ansatte
Borettslaget hadde i 2024 følgende ansettelsesforhold:
Driftssjef: Thomas Haugan i 100 % stilling.
Vaktmester: Terje Kleveland i 100 % stilling frem til 1.9.2024
I tillegg er Jan Christian Skeid ansatt som brøytevakt i vintersesongen og går turnus sammen med vaktmestere. Fra 1. November har borettslaget leid inn Jonny Aunøien som vaktmester i 40 prosent stilling.

Arbeidsmiljø
Borettslaget driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø. Arbeidsmiljøet betegnes som godt
Det har ikke forekommet ulykker med personskade i perioden

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

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

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

Det var 6 leiligheter på framleie i 2024

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

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

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

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

Pågående prosjekter per nå er:

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

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

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

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

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

Drifts arbeid:

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

Rettvisende:
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Totale disponible midler pr. 31.12.2024 er kr. 10 253 218,-
Etter styrets oppfatning gir fremlagt driftsresultat og oversikt over eiendeler og gjeld med tilhørende noter, fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskifte.

Styret i Søndre Halset BL AL, sign. elektronisk

Marco Bjørklund Fria — Marthe Danielsen

Jostein Eirik Gjermstad — Lill Ann Kleveland

FULLMAKT

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

.....
Signatur andelseier

BALANSE 2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Bygninger	6	67 173 118	64 986 926
Maskiner og utstyr	6	1 527 353	1 509 656
Sum anleggsmidler		**68 700 471**	**66 496 582**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		232 074	143 110
Forskuddsbetalte kostnader		751 076	747 906
Sum fordringer	7	**983 150**	**891 016**
Sum Bankinnskudd, kontanter o l	8	**11 555 095**	**7 204 561**
SUM OMLØPSMIDLER		**12 538 245**	**8 095 578**
SUM EIENDELER		**81 238 716**	**74 592 160**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital	9	30 400	30 400
Sum innskutt egenkapital		**30 400**	**30 400**
Opptjent egenkapital		5 678 339	14 800 800
Sum opptjent egenkapital		**5 678 339**	**14 800 800**
SUM EGENKAPITAL		**5 708 739**	**14 831 200**
GJELD			
Borettsinnskudd	10	3 879 800	3 879 800
Innskudd parkering		553 700	604 700
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	68 811 450	50 799 863
SUM LANGSIKTIG GJELD		**73 244 950**	**55 284 363**
Avsetning vedlikehold	4	0	2 500 000
SUM AVSETNINGER	4	**0**	**2 500 000**
Leverandørgjeld		1 198 401	1 175 314
Kortsiktig gjeld til det offentlige		63 866	91 050
Forskudd fra kunder		0	174 140
Skyldige lønnskostnader		98 116	149 907
Påløpte renter		618 976	387 741
Annen kortsiktig gjeld		305 668	1 559
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 285 027**	**1 976 597**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**81 238 716**	**74 592 160**

Dokumentet er elektronisk signert

BALANSE 2024

	Note	2024	2023

TRONDHEIM , 28.03.2025
Søndre Halset Borettslag Al

Marco Bjørklund Fria
Styrets leder

Marthe Danielsen
Styremedlem

Jostein Eirik Gjernstad
Styremedlem

Lill Ann Kleveland
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

RESULTATREGNSKAP ÅR 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Felleskostnader		11 115 679	10 170 816	10 679 357	11 609 763
Felleskostnader rente og avdrag		3 192 363	3 036 841	3 122 984	0
Kabel TV		1 641 600	1 586 880	1 641 600	1 683 553
Parkering/Garasje		612 525	530 856	578 220	651 525
Renhold		437 760	364 800	437 500	477 875
Andre Inntekter		58 115	30 000	21 500	28 250
SUM INNTEKTER		**17 058 043**	**15 720 193**	**16 481 161**	**14 450 966**
KOSTNADER					
Lønn/Styrehonorar	1	1 657 882	1 631 062	1 869 010	1 517 362
Innleide tjenester		1 872 451	963 016	649 800	673 417
Forretningsførsel	2	593 675	570 580	593 675	689 068
Revisjon	2	26 651	24 500	28 795	19 500
Andre konsulenttjenester		4 219	20 250	0	0
Forsikring		807 402	753 320	811 392	907 116
Eiendomsavgifter		3 452 883	2 837 467	3 066 226	3 623 287
Strøm		398 468	372 850	417 000	450 000
Renhold		441 579	407 364	437 500	477 875
Kabel TV		1 640 888	1 566 669	1 640 890	1 683 553
Vedlikehold/Service	3	15 444 490	1 979 671	3 471 220	47 142 453
Vedlikeholdsavsetning	4	-2 500 000	2 500 000	0	0
Driftsmateriell		41 201	58 917	66 000	75 552
Kontorkostnader		101 986	131 801	132 660	169 230
Andre kostnader		241 419	224 957	189 220	237 300
Avskrivinger		163 575	74 187	80 000	80 000
SUM KOSTNADER		**24 391 769**	**14 119 611**	**13 453 418**	**57 745 713**
DRIFTSRESULTAT		**-7 333 727**	**1 600 581**	**3 027 743**	**-43 294 747**
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter		168 582	43 828	10 000	0
Rentekostnader		1 957 317	1 677 611	1 745 018	0
SUM FINANS		**-1 788 735**	**-1 633 813**	**-1 735 048**	**0**
SUM FINANS		**-1 788 735**	**-1 633 813**	**-1 735 048**	**0**
RESULTAT	5	**-9 122 462**	**-33 231**	**1 292 695**	**-43 294 747**
DISPONERT:					
Overført til/fra annen egenkapital		-9 122 462	-33 231	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

1 Lønnskostnader

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

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

2 Honorarer

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

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

3 Reperasjon, Vedlikehold og service

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

4 Vedlikeholdsavsetning

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

5 Disponible midler

	2023	2024
Disponible midler fra foregående regnskapsår	6 031 605	6 118 981
Endring i disponible midler		
Årets resultat	-33 231	-9 122 462
Tilbakeføring av avskriving	74 187	163 574
Tilbakeføring av gjennomført vedlikehold som er ført som vedlikeholdsavsetning		-2 500 000
Fradrag for gjennomført påkostning		-2 186 192
Fradrag for kjøpesum ved kjøp av anleggsmiddel	-1 074 375	-181 271
Tillegg for nye langsiktige lån		29 609 742
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	-1 396 205	-11 598 154
Andre poster som påvirker disponible midler		
Vedlikeholdsavsetning	2 500 000	
- innskuddsendring Parkering	17 000	-51 000
Årets endring i dsiponible midler	671 405	4 134 237
Disponible midler	**6 118 981**	**10 253 218**
Sum omløpsmidler	8 095 578	12 538 245
- Sum kortsiktig gjeld	-1 976 597	-2 285 027
Disponible midler per 31.12.	**6 118 981**	**10 253 218**

6 Eiendommene

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

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

6 Maskiner og anlegg

Tekst	Sandsilo	Hovermask ri
Anskaffelseskost pr. 1.1.	101 875	231 250
Akk. Avskrivning	-23 771	-84 791
Årets avskrivning	-20 375	-23 125
= Bokført verdi pr. 31.12.2024	**57 729**	**123 334**

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

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

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

6 Sum anleggsmidler **1 527 353**

7 Fordringer

Kundefordringer	154 574
Andre kortsiktige fordringer	77 900
Hjemmeside	719
Telia, kabel-tv og bredbånd	420 890
Forsikring bygning og maskiner	314 779
Gass	4 854
Promotion system	985
Avtale Boss, skadedyr	8 849
Sum kortsiktige fordringer	**983 150**

8 Øremerkede bankinnskudd

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

9 Andelskapital

Det er 304 andeler à kr 100,- i borettslaget.		**30 400**
Følgende styremedlemmer har andel:		
Marco Bjørklund Fria	1 andel	
Marthe Danielsen	1 andel	
Jostein Erik Gjermstad	1 andel	
Lill Ann Kleveland	1 andel	

10 Langsiktig gjeld

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

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

Refinansiering og opptak av lån til utvendig maling:	2023	2024
1. Annuitet i Handelsbanken. Fastente 2,8 %	10 128 487	10 393 301
Avdrag	-264 814	-272 122
Gjeld pr. 31.12:	10 393 301	10 121 179
2. Anuitet i Handelsebanken, flytende rente pr. 31.12.: 6,1 %	10 169 485	10 376 431
Avdrag	-206 946	-10 376 431
Gjeld pr. 31.12:	10 376 431	-

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

Refinansiering og opptak av lån til rehabilitering av tak:	2023	2024
1. Annuitet i Handelsbanken. Fastente 2,65 %		29 609 742
Avdrag		
Gjeld pr. 31.12:		29 609 742
Betale avdrag i regnskapsåret:	**-1 396 205**	**-11 598 155**
Sum langsiktig gjeld pr 31.12.	**50 799 863**	**68 811 450**

Borettslagets langsiktige gjeld er fordelt på andesleierne etter antall kvm.

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

Bokført gjeld sikret med pant i eiendommen:	
Handelsbanken	68 811 450
Borettsinnskudd	3 879 800
Sum	72 691 250

Eiendeler stilt som sikkerhet:

Bokført verdi bygningene, jfr note 6	67 173 118

938 Offentlig r...

Name	Date	Name	Date
Gjermstad, Jostein Eirik	2025-03-28	Fria, Marco Bjørklund	2025-03-28
dentificat on		dentificat on	
bankID Gjermstad, Jostein Eirik		bankID Fria, Marco Bjørklund	
Name	Date	Name	Date
Kleveland,Lill Ann	2025-03-28	Danielsen, Marthe	2025-03-30
dentificat on		dentificat on	
bankID Kleveland,Lill Ann		bankID Danielsen, Marthe	

SIGNICAT
This document conta ns e ectron c signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electron c Signatures (Regulat on (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Til generalforsamlingen i Søndre Halset Borettslag Al

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Det er ikke mulig å endre dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 01.04.2025

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Tiller, 01.04.2025
Orkla Revisjon AS

Nina Christine Buås-Hansen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Det er ikke mulig å endre dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 01.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

BUÅS-HANSEN, NINA CHRISTINE

buypass

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

01.04.2025 10:43:12

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

INNKOMMET SAK TIL GENERALFORSAMLINGEN 24. APRIL 2025:

Innkommet fra Vibeke Myhren:

Hundegård

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

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

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

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

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

Valgkomiteens innstilling til nytt styre

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

To nye kandidater meldte seg innen fristen som var 01.03.2025.

Valgkomiteens innstiling til nytt styre 25/26 blir følgende:

Styremedlemmer:

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

Styreleder for 1 år:

- Jostein Erik Gjermstad

Vararepresentanter for 1 år:

- Stine Eidsæther
- Åshild Holstad

Valgkomite 25/26

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

År 2025 den 24. april ble det avholdt ordinær generalforsamling i Søndre Halset Borettslag på Byåsen VG skole i Trondheim

Til stede var andelseiere fra 50 andeler. 5 fullmakter ble lagt frem. Totalt var 55 andeler representert
.
Dessuten møtte Hege Asphaug fra Boligbyggelaget Nye Trondheim og Eva-Anita Brun fra Bonitas Eiendomsforvaltning AS

1. ÅPNING OG VALG AV MØTELEDER OG REFERENT
Styrets leder Marco Bjørklund Fria ønsket andelseierne velkommen og foreslo at Eva-Anita Brun ble valgt til møteleder og Hege Asphaug valgt til å skrive protokoll. Disse ble valgt.
Karina Hammern og Andreas Eik ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

2. Eva-Anita Brun viste til innkallingen og spurte om det var noen innvendinger til denne. Det ble bemerket fra salen at 3 av andelseierne ikke har fått innkalling på e-post. Forretningsfører sjekker opp denne saken. Det ble ikke fremsatt innsigelser til lovligheten av denne og møtet ble erklært lovlig satt.

3. ÅRSMELDING, REVIDERT REGNSKAP OG REVISORS BERETNING
Styrets leder Marco Bjørklund Fria refererte styrets årsmelding for 2024 og besvarte spørsmål

Møteleder refererte årsregnskapet og revisors beretning for 2024 og besvarte spørsmål.
Regnskapet ble enstemmig godkjent som borettslagets regnskap for 2024.

4. DISPONERING AV RESULTAT
Årets underskudd utgjør kr. 9 122 462,- og ble i samsvar med styrets innstilling besluttet ført mot annen egenkapital.

5. HONORAR TIL STYRET
Enstemmig vedtatt til kr. 280 000,-.

6. INNKOMNE SAKER FRA BEBOERE:

Fra andelseier Vibeke Myren:

Hundegård
Det begynner å bli mange hunder som bor her i borettslaget og jeg vet at det er flere hundeeiere som etterlyser en plass der hundene kan løpe fritt og leke sammen.
En hundegård/ lekegrind går helt fint å sette opp på en dugnad sammen med andre hundeeiere.
Det er flere områder til borettslaget som vi tror egner seg til dette formålet. Blant annet er det et lite grønt område utenfor østre 5/ 6 mellom garasjene og Selsbakk Skole. Det er for eksempel et område som er usjenert og ikke vil være til hinder for noen.
Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å etablere en hundegård på borettslagets området. "

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

Forslagsstiller var selv til stede og redegjorde nærmere for forslaget. Styreleder og forslagsstiller besvarte spørsmål fra salen før det ble votert ved håndsopprekking.

Forslaget fra Vibeke Myren ble enstemmig vedtatt.

Dokumentet er elektronisk signert

7. VALG

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år og 1 styremedlem for 1 år

Valgkomiteens innstilling til styremedlemmer for 2 år er Lill-Ann Kleveland og Endre Øverland.
Valgkomiteens innstilling til 1 styremedlem for 1 år er Marco Bjørklund Fria.
Andre forslag ble ikke mottatt og disse ble enstemmig valgt ved akklamasjon

Valg av styreleder for 1 år

Jostein Erik Gjermstad ble valgt ved akklamasjon

Valg av 2 vararepresentanter for 1 år

Valgkomiteens innstilling er Stine Eidsæther og Åshild Holstad.
Monja Rønning foreslo seg selv som ny vara.

Det ble foretatt skriftlig votering med følgende resultat:

Stine Eidsæther: 35 stemmer
Åshild Holstad: 35 stemmer
Monja Rønning: 32 stemmer

4 stemmer var blank.

Som vara for 1 år er Stine Eidsæter og Åshild Holstad valgt.

Valg av valgkomite
Ulrikke Fremstad Vikhals stiller til gjenvalg. Ingen andre kandidater meldte seg og Karina Hammern stilte seg derfor disponibel til valgkomiteen for 1 år til.

Valg av delegater til generalforsamling i Boligbyggelaget Nye Trondheim

Som delegater ble valgt:

Silvi Knudsen
Stine Eidsæther
Karina Hammern

Styret ble gitt fullmakt til å utpeke inntil 9 delegater til møtet.

Møtet hevet.

Eva-Anita Brun
Møteleder

Karina Hammern

Andreas Eik

Protokoll 24.4

Name	Date	Name	Date
Eik, Andreas	2025-04-30	Brun, Eva Anita	2025-04-30

Identification: bankID Eik, Andreas

Identification: bankID Brun, Eva Anita

Name	Date
Hammern, Karina	2025-04-30

Identification: bankID Hammern, Karina

SIGNICAT

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

VESTRE HALLSETVANGEN 5C

Nabolaget Hallsetvangen - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Hallset	Linje 3, 23, 42, 52, 53, 105	4 min / 0.4 km
Munkvoll	Linje 9	9 min / 0.7 km
Selsbakk stasjon	Linje R60, R70	11 min / 1 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min / 7.7 km
Trondheim Værnes		36 min

SKOLER

Hallset skole (1-7 kl.)	436 elever, 26 klasser	5 min / 0.5 km
Byåsen skole (1-7 kl.)	617 elever, 33 klasser	9 min / 0.7 km
Dalgård skole (1-10 kl.)	571 elever, 32 klasser	20 min / 1.5 km
Stavset skole (1-7 kl.)	365 elever, 24 klasser	5 min / 2.6 km
Selsbakk skole (8-10 kl.)	356 elever, 20 klasser	4 min / 0.4 km
Ugla skole (8-10 kl.)	488 elever, 33 klasser	22 min / 1.7 km
Byåsen videregående skole	1000 elever	5 min / 0.4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

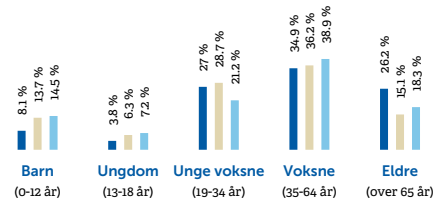
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Høflige 64/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Solvangen barnehage (0-5 år)	78 barn	3 min / 0.3 km
Byåsen Kirkes barnehage (1-5 år)	60 barn	7 min / 0.6 km
Hallsetreina Fus barnehage (1-5 år)	65 barn	9 min / 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hallset	Post i butikk, PostNord	6 min / 0.5 km
Bunnpris Rydningen	PostNord	16 min / 1.2 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

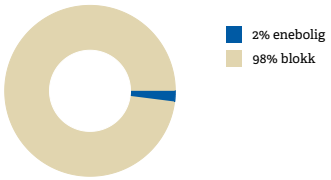
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 91/100

SPORT

Hallset skole	Aktivitetshall, ballspill, fotball	3 min / 0.3 km
Byåsenhallen	Aktivitetshall, fotball	4 min / 0.3 km
3T-Byåsen		5 min
EasyFit Byåsen		7 min

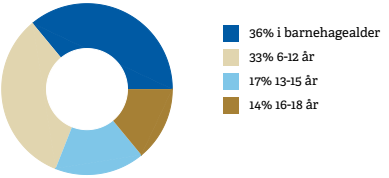
BOLIGMASSE



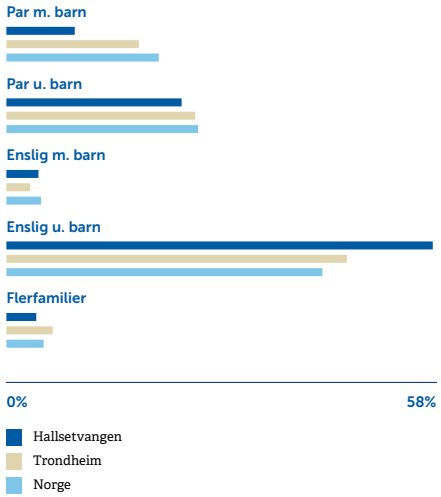
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	7 min
Vitusapotek Hallset Hage	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



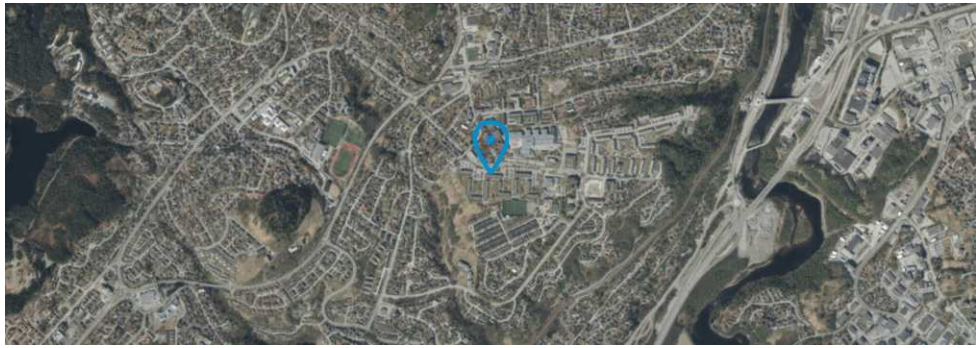
FAMILIESAMMENSETNING

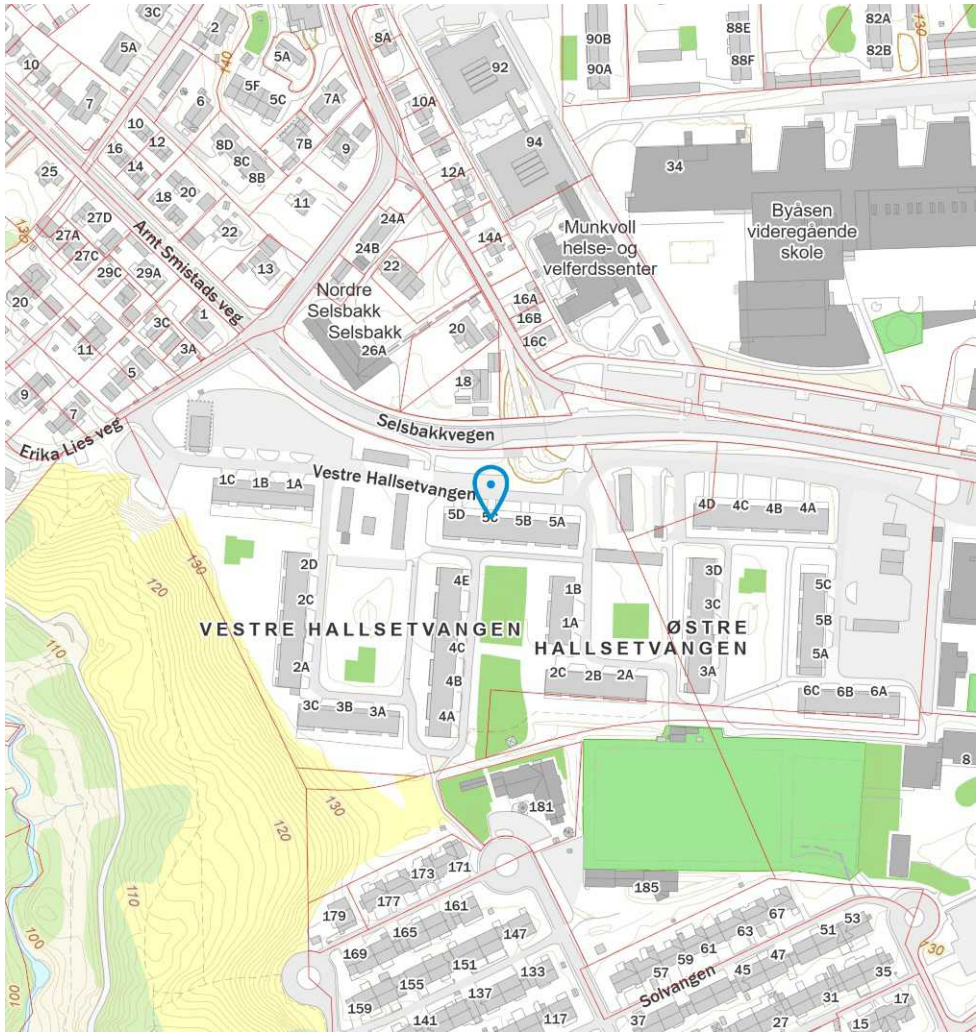


SIVILSTAND

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

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





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

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



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



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
- Husstandsdekning
- 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. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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 4 000 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 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

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: 35260090 / Christian Furuhaug Aa, tlf. 975 70 128
Vestre Hallsetvangen 5C, 7027 Trondheim.
Andelsnr. 176 i SØNDRE HALSET BORETTSALG A/L, org.nr. 951497940, 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: 35260090
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.04.2026

Christian Furuhaug Aa
Eiendomsmegler/Salgsleder

975 70 128
christian.aa@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no