

HALLSET

Vestre Hallsetvangen 5B

Velkommen til
din nye bolig





Eskil Wahl v. Emera Eiendomsmegling
ønsker velkommen til Vestre
Hallsetvangen 5B!



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 2 090 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

29/33 kvm

ENERGIMERKING

D - Gul

OMKOSTNING KJØPER

18 656,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOTALPRIS

2 286 025,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

3 837,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

0

FELLESgjELD

Kr 177 369,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

18 532,-

BYGGEÅR

1969

Din megler



Eskil Wahl

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

eskil.wahl@emera.no

+47 970 54 433

Eskil har mange års erfaring i bransjen og er en trygg, solid megler med høy faglig integritet. Som vår daglige leder sørger han for kvalitet i alle ledd og skaper trygghet for både kunder og kollegaer.





Lys og pen leilighet med utmerket beliggenhet i tunet | Perfekt førstegangskjøp | Flott utsikt & solrik balkong | 2 boder

Eskil Wahl v/ Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Vestre Hallsetvangen 5B!

Her får du en lys og pen 1-roms leilighet med attraktiv beliggenhet ytterst i feltet. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje med flott utsikt over grønne fellesarealer og Vassfjellet. Kjøkken og stue er i åpen løsning og det er god plass til både sofakrok og spisebord. Fra stuen er det utgang til en sørvendt balkong med gode solforhold og fin utsikt. Leiligheten har sovealkove og disponerer 2 eksterne boder med god lagringsplass. Området byr på nærhet til skog og mark, samt kort vei til kollektivtransport med gode forbindelser til resten av byen.

Høydepunkter

- God planløsning
- Sørvendt balkong
- Flott utsikt
- 2 eksterne boder
- Sovealkove
- Gode kollektivforbindelser
- Kabel-TV/internett inkl.



Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til ulike sosiale soner.





Leiligheten disponerer to eksterne boder som gir rikelig med lagringsplass.







Harmonisk og trivelig oppholdsrom som inviterer til både avslapning og sosiale stunder.







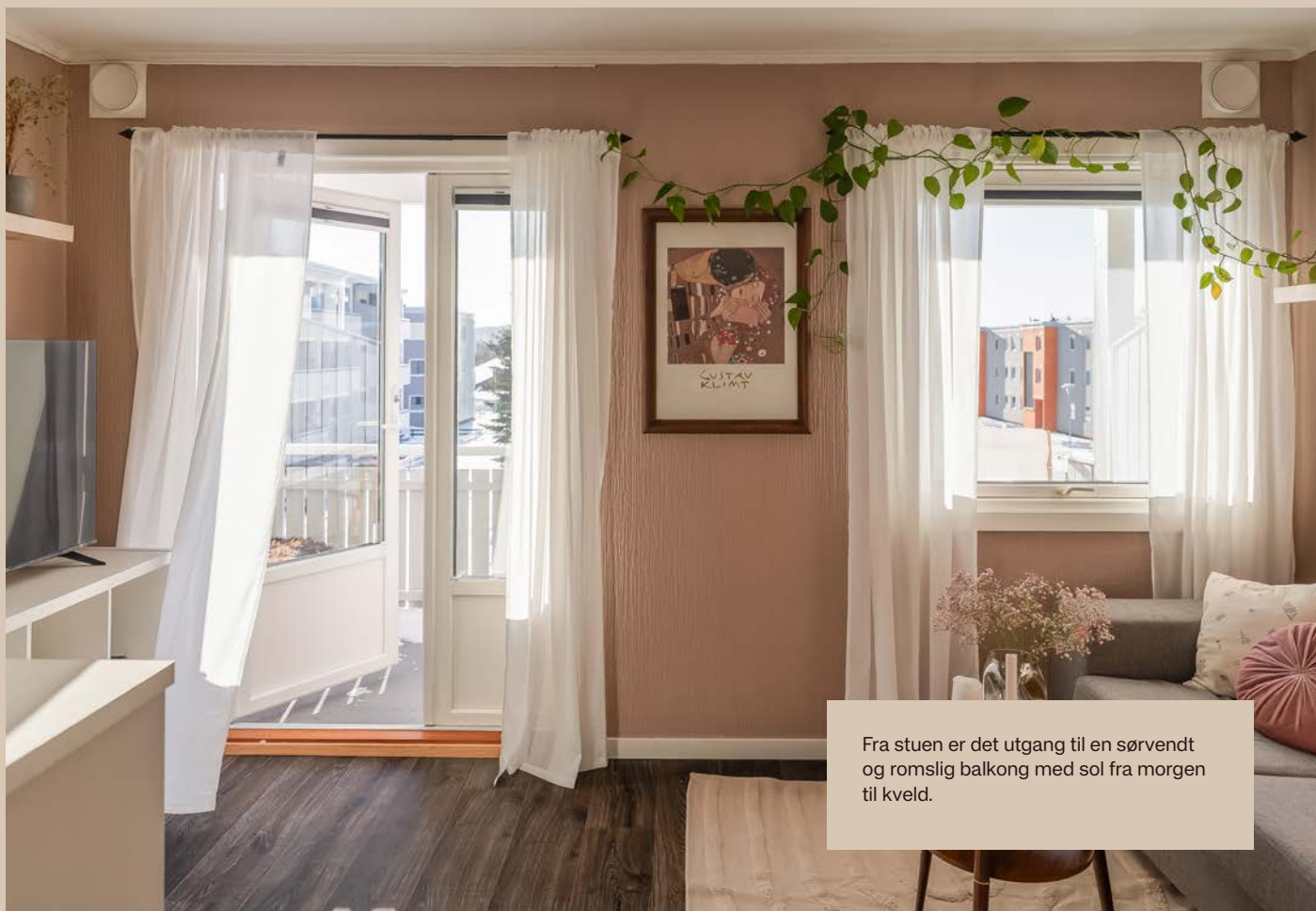
Den praktiske L-formen skaper et naturlig skille mellom stue og kjøkken.



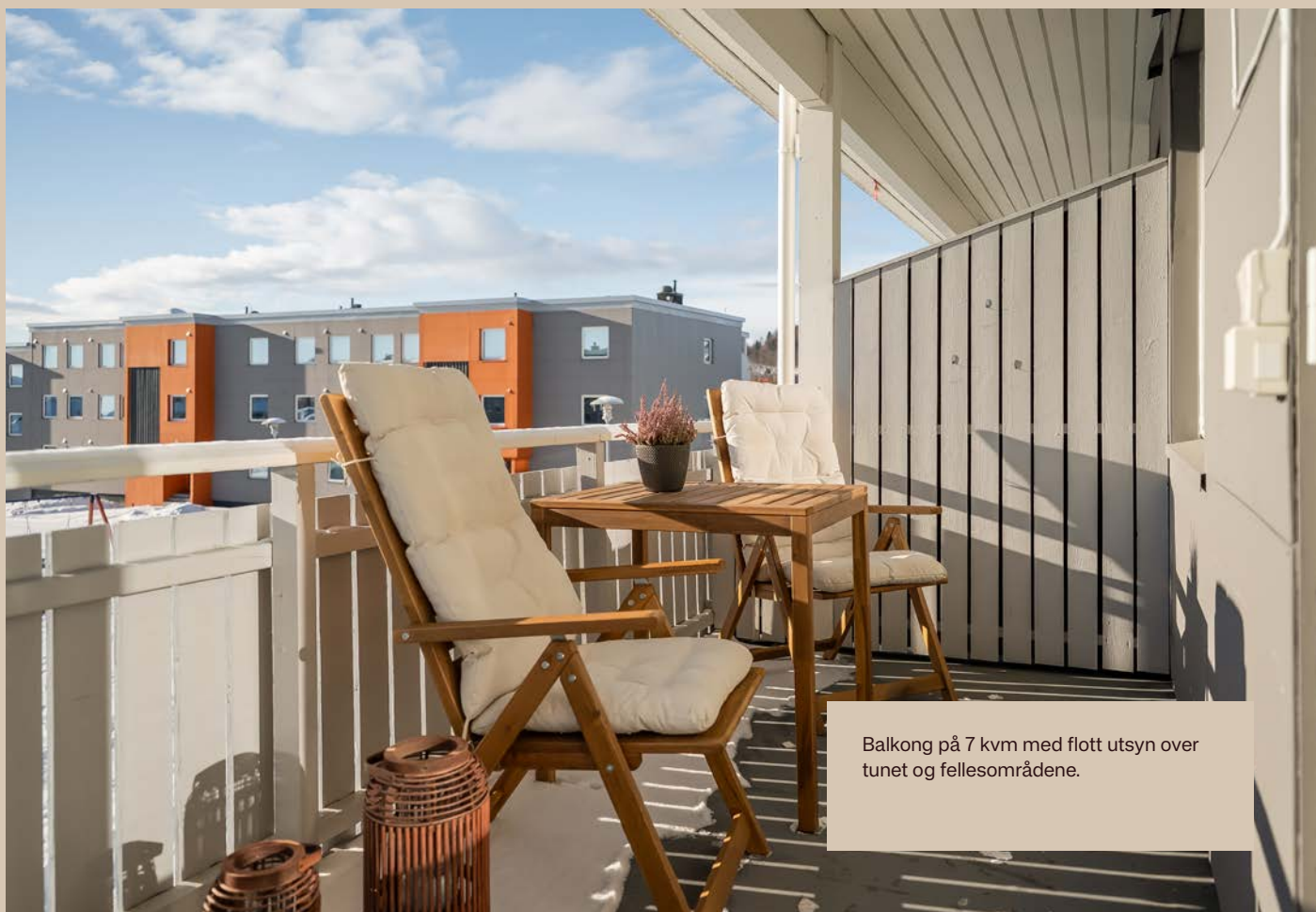
Kjøkkenet med halvøy som gir en romslig arbeidsflate og effektiv planløsning.



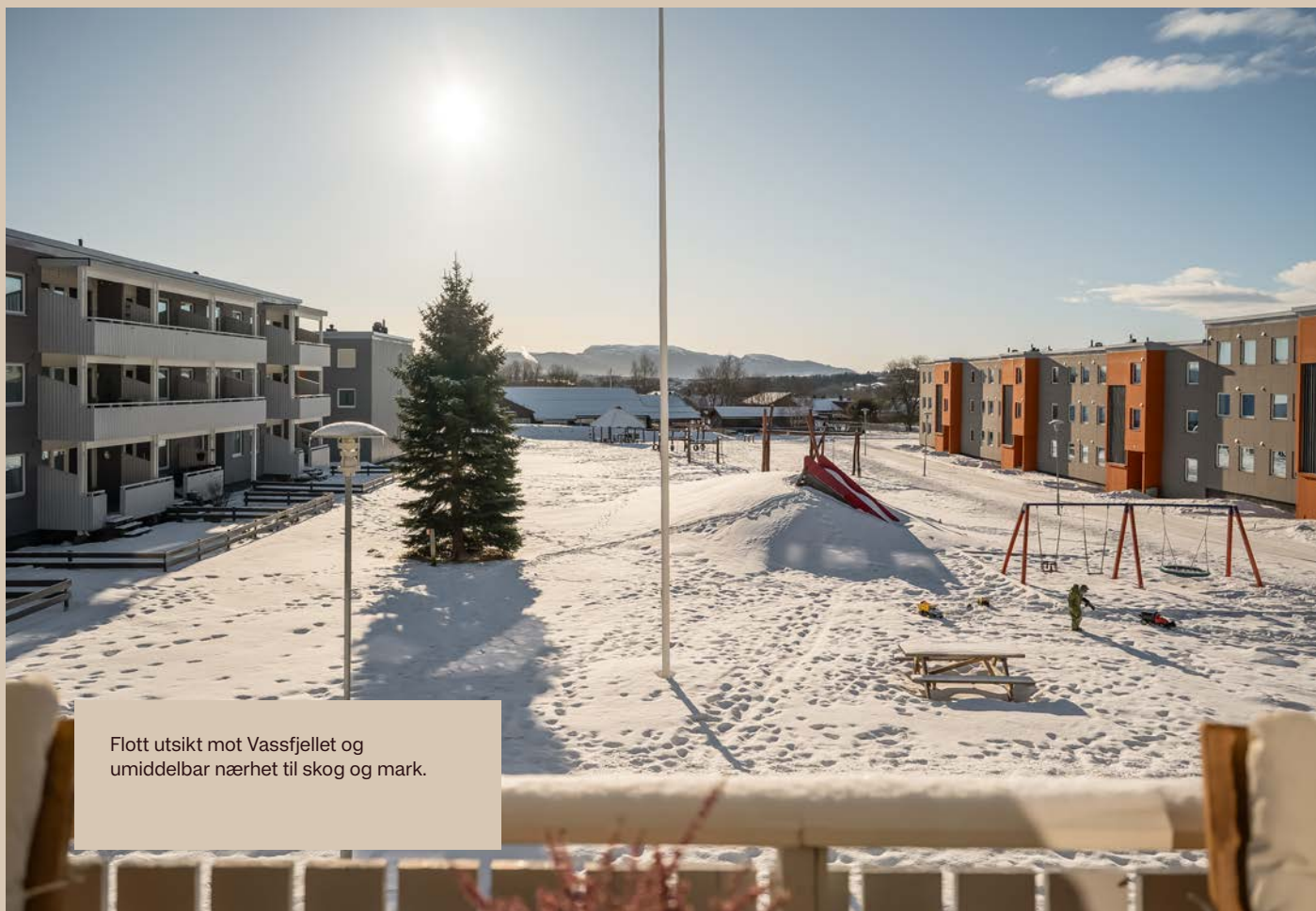
Rolig og etablert boligområde på
Hallset med nærhet til marka.



Fra stuen er det utgang til en sørvendt og romslig balkong med sol fra morgen til kveld.



Balkong på 7 kvm med flott utsyn over tunet og fellesområdene.





Borettslaget har opparbeidet fine felles uteområder med lekeplass rett utenfor boligen.





Smart oppbevaringsløsning med skap
rundt sengen.



Lyst og arealeffektivt bad med gulvvarme.

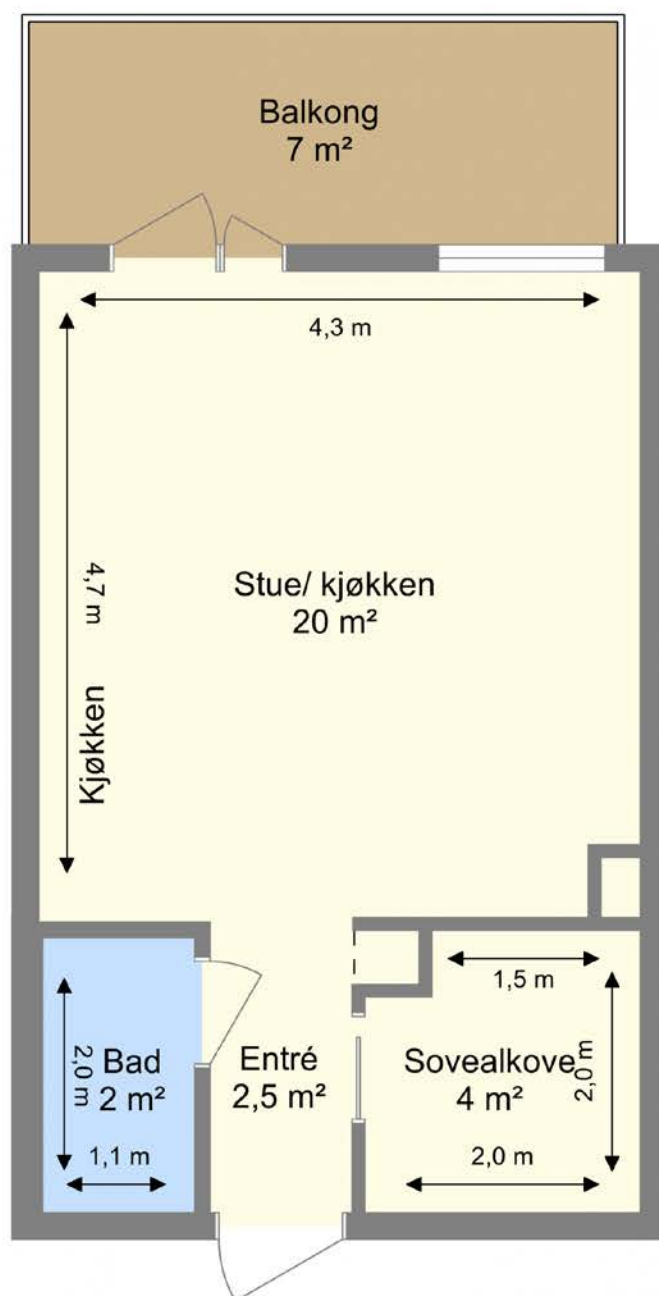


Planteegning



Vestre Hallsetvangen 5B anr. 164

1. Etasje



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

VESTRE HALLSETVANGEN 5B

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 090 000

Omkostning kjøper

2 090 000 (Prisantydning)

177 369 (Andel av fellesgjeld)

2 267 369 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900 (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - skjøte)

8 406 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

18 656 (Omkostninger totalt)

2 286 025 (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 2 286 025

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 837,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader per måned: kr 3 837,-

Felleskostnadene fordeles slik:

- Fellesutgifter: kr 2 168,-
- Andel lånekostnader: kr 981,-
- Bredbånd og kabel-TV: kr 549,-
- Renhold av fellesarealer: kr 140,-

Merk at leie av garasje (kr 385,- per måned) og p-plass

(kr 135,- per måned) ikke er inkludert i felleskostnadene og kommer i tillegg dersom man leier dette.

Rentenivå, nye låneopptak og fremtidige vedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 177 369 pr. 31.12.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Handelsbanken

Lånenummer: 1

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 28 103 519 (pr. 31.12.25)

Rente: 2,75 %

Bank: Handelsbanken

Lånenummer: 2

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 9 840 966 (pr. 31.12.25)

Type Rente: Fastrente

Rente: 2,8 %

Bank: Handelsbanken

Lånenummer: 3

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 42 016 790 (pr. 31.12.25)

Rente: 5,5 %

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Bredbånd og kabel-TV leveres av Telia og er inkludert i felleskostnadene med kr 549,28 per måned. TV-boksen følger ikke leiligheten ved salg;

selger må levere den tilbake, og ny kjøper må selv kontakte leverandøren for å få en ny boks.

Andre utgifter: Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 18 532 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 556 892 (2025)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 227 569 (2025)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt boligområde på Hallset. Her bor du i et veletablert og rolig nabolag på Byåsen, med en unik balanse mellom bynær beliggenhet og umiddelbar tilgang til grønne omgivelser. Området er spesielt godt tilrettelagt for en enkel og aktiv hverdag, enten du er en student, par, etablerer deg for første gang eller ser etter et fredelig sted med alt du trenger innen rekkevidde.

Boligen har en solrik, sørvendt balkong med gode solforhold fra morgen til kveld. I nærområdet finnes et godt tilbud av barnehager og skoler, og det er kort avstand til daglige servicefunksjoner. For daglige innkjøp er det kun en kort spasertur til Rema 1000 Hallset, og Byåsen Butikksenter er også lett tilgjengelig for et bredere utvalg av tjenester.

Fritiden kan fylles med et mangfold av aktiviteter rett utenfor døren. Området byr på flotte uteområder og nærhet til skog og mark, ideelt for turer, jogging og rekreasjon. For de treningsglade finnes både 3T-Byåsen og flere idrettshaller som Byåsenhallen i nabolaget. Kollektivforbindelsene er svært gode, med hyppige bussavganger fra Hallset som tar deg effektivt rundt i byen, i tillegg til at trikken fra Munkvoll er innen gangavstand.

Parkering

Garasjeplass eller parkeringsplass følger ikke med andelen og må søkes om separat hos styret. Garasje tildeles etter søknad og annonseres på oppslagstavle i oppgangene. Tildeling skjer etter boansiennitet.

Månedlig leie er 135 kr for parkeringsplass og 385 kr for garasje. For tildeling av garasjeplass kreves et innskudd på 8 500 kr.

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

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Eiet tomt, eid av borettslaget. Borettslagets eiendom er pent opparbeidet med grøntarealer, gangveier og lekeplasser.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt innflyttingstillatelse for boligblokk i Halseth Søndre datert 27.05.1970.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger ytterligere byggesaker for eiendommen:

- Byggetillatelse for fasadeendring på boligblokk, datert 04.02.1992. Tillatelsen omfattet blant annet utvidelse av balkonger og tak over balkonger m.m.
- Godkjenning av søknad for etterisolering og platekledning på gavler, datert 14.05.1985.

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 1968. Dagens bruk av leiligheten er ikke i samsvar med disse tegningene. En sovealkove fremstår i dag som et eget soverom, men var opprinnelig et delvis åpent areal. Rommet tilfredsstiller ikke krav til dagslys for varig opphold og er ikke godkjent som soverom. Endringen er ikke omsøkt hos kommunen, og en slik endring er normalt søknadspliktig. Byggetegninger kan fås ved henvendelse til megler.

Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.
Ferdigattest/brukstillatelse datert: 27.05.1970.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom:

Entré, sovealkove, bad og stue/kjøkken.

Balkong på 7 m².

Leiligheten disponerer én bod i 1. etasje og én kjellerbod.

Areal

BRA - i: 29 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 33 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Bod.

1. etasje

BRA-e: 1 m² Bod.

2. etasje

BRA-i: 29 m² Entré, sovealkove, bad og stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bodene som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

Leiligheten disponerer to eksterne boder i hhv. 1. etasje på 1,5m² (avrundet til 1m²) og kjellerbod på 2,5m² (avrundet til 3m²), som er oppmålt og inkludert i BRA-e, påvist av selger.

Standard

Velkommen hjem!

Bak inngangsdøren møtes du av en lys og innbydende entré med plass til yttertøy og sko. Gangen binder leilighetens rom sammen på en praktisk måte og gir en naturlig flyt gjennom boligen.

Leiligheten ligger i 2. etasje, ytterst i tunet, med en svært god beliggenhet. Herfra har du utsikt mot grønne fellesområder og Vassfjellet.

Videre finner du et lyst og arealeffektivt bad med gulvvarme, som gir ekstra komfort på kalde dager. Sovealkoven er praktisk innredet med integrerte skap og skaper en skjermet soveplass uten at boligens romfølelse går tapt. Boligens midtpunkt er det lyse og trivelige oppholdsrommet, som inviterer til både avslapning og sosialt samvær.

Stue og kjøkken har åpen løsning som gir lys og luftig romfølelse. Den gjennomtenkte planløsningen gir plass til både sofagruppe og spisebord, og gjør det enkelt å innrede flere hyggelige soner. Overflatene er holdt i moderne og lune farger, noe som gjør det enkelt å sette ditt personlige preg på boligen.

Fra stuen er det utgang til en sørvendt og romslig balkong med sol fra morgen til kveld. Balkongen har flott utsikt over tunet og fellesområdene, og fungerer som en naturlig forlengelse av stuen på fine sommerdager.

Kjøkkenet er lyst og tidløst med god lagringsplass i skap og skuffer. Den praktiske L-formen gir gode arbeidsflater og skaper et naturlig skille mellom stue og kjøkken, samtidig som åpenheten beholdes.

Borettslaget har flotte, opparbeidede fellesområder med plen, gangveier og lekeplass. Leiligheten disponerer to eksterne boder som gir rikelig med lagringsplass, i tillegg til felles sykkelbod for beboerne i blokken.

Denne leiligheten er ideell for førstegangskjøpere, studenter, par eller de som ønsker en praktisk og lettstelt bolig. Den er arealeffektiv, har en gjennomtenkt planløsning og rommer alt man trenger på en smart måte. Med lys, åpen stue/kjøkken-løsning, solrik balkong og god lagringsplass får du en praktisk og trivelig bolig med flott beliggenhet.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Kjartan Korshavn

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja.

Det har vært helrenovering av taket etter mye problemer med lekkasje. Borettslaget ferdigstilte arbeidet sommeren 2025.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Borettslaget eier laderne, jeg leier lade/parkeringsplass. Man må opprette abonnement hos Aneo. Ladeplassen følger ikke kjøp av leiligheten.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Backe AS

Beskrivelse av arbeidet: Helrenovering av tak i regi av borettslaget.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Ja.

Det er vedtatt utvidelse av el-bil parkeringsplasser i nærmeste fremtid. I tillegg skal det bygges to nye blokker i utkanten av eiendommen.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Leilighet etablert i 2. etasje i en boligblokk bestående av 3 etasjer over kjeller. Grunnmur oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon oppført i betong/ tre, utvendig kledd med fasadeplater. Etasjeskille er et betongdekke. Taket er et flatt tak tekket med papp eller lignende. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Balkong, terrasse, platting: Det er påvist avvik pga. alder på tettesjikt, malingsavflass/ værslitasje på rekkverk og punktvis skruehull/ brudd i tettesjikt foran terrassedør.

- Kjøkken - Overflater og innredning: Det ble registrert kanting/ svelling i skjøt til benkeplate. Innredningen forøvrig vurderes å være i normal tilstand med normale bruksslitasjer iht. alder.

- Kjøkken - Avtrekk: Det er påvist avvik pga. kullfiltervifte iht. standardens krav til avtrekk på kjøkken.

- Avløpsrør: Det er påvist avvik pga. alder på deler av innvendige avløpsrør.

- Vannledninger: Det er påvist avvik pga. alder på eldre deler av anlegget.

- Bad - Overflater: Det er påvist avvik pga. fallforhold/ vannsikkerhet og åpninger i flis bak rørføringer i gulv.

- Bad - Membran, tettesjikt og sluk: Det er påvist avvik pga. alder på tettesjikt/ sluk.

Opplistingen over er ikke uttømmende. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilstandsrapporten som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Øvrig informasjon

Adresse

Vestre Hallsetvangen 5B, 7027 TRONDHEIM

Gnr. 102, bnr. 128

i Trondheim kommune. Andelsnr. 164 i SØNDRE HALSET BORETTSLAG A/L med orgnr. 951497940

Selger

Sunniva Storsand

Borettslag

SØNDRE HALSET BORETTSLAG A/L

Organisasjonsnummer: 951497940

Andelsnummer: 164

Søndre Halset Borettslag er et veletablert borettslag som er tilknyttet Boligbyggelaget Nye Trondheim (BBLNT).

Det er påvist fukt i kjellerboder, og det anbefales derfor ikke å oppbevare klær eller verdisaker der.

Vi gjør oppmerksom på følgende saker i borettslaget: Det har vært en rehabilitering av takene, med en estimert kostnad på 47,3 millioner kroner. Prosjektet ble finansiert med et nytt lån og ble ferdigstilt i mai 2025. Styret har også fått fullmakt til å etablere flere parkeringsplasser, med en investeringsramme på 1 million kroner. Dette tiltaket finansieres med borettslagets egne midler og vil ikke medføre økning i felleskostnader eller gjeld. Det er i tillegg vedtatt at det skal etableres en hundegård på området.

Forretningsfører: BOLIGBYGGELAGET NYE TRONDHEIM
Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige

Husdyr: 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.

Forkjøpsrett: Andelshaverne i borettslaget har forkjøpsrett. Deretter har medlemmer i BBL Nye Trondheim forkjøpsrett.

Forkjøpsretten er lagt ut til boligbyggelagets medlemmer samtidig med boligsalget. Det betyr at medlemmer kan benytte forkjøpsretten innen 5 virkedager etter at selger har akseptert et bud. Dersom forkjøpsretten blir brukt, faller kjøpsavtalen med opprinnelig kjøper bort, og kjøperen har ingen videre økonomiske forpliktelser overfor selger. Vær oppmerksom på at forretningsfører kan kreve et gebyr av den som benytter forkjøpsretten.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4. Kjøper må være registrert som medlem og tegnet andel i Boligbyggelaget Nye Trondheim før søknad om godkjenning av ny eier kan behandles.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslaget hadde i 2024 samlede driftsinntekter på kr 17 058 043 og samlede driftskostnader på kr 24 391 769. Dette ga et negativt årsresultat på kr 9 122 462. Det ble overført fra egenkapital for å dekke tapet.

Årets største kostnader knyttet seg til vedlikehold og service. Underskuddet er utelukkende på grunn av takrehabiliteringen opplyser styret. Flere vedlikeholdsprosjekter ble gjennomført i løpet av året, blant annet utskifting av varmtvannsberedere og sluk, samt reparasjon og vedlikehold av bygninger og garasjer.

Vedtekter/husordensregler

Når det gjelder grilling, er det ikke tillatt med grill med åpen flamme (kull/gass) på balkonger og terrasser, men elektrisk grill kan benyttes. Det er ikke tillatt å montere egne parabolantenner. Montering av varmepumpe krever søknad. Andelseier må ikke foreta endringer som griper inn i bærende konstruksjoner eller felles installasjoner uten skriftlig samtykke fra styret.

Vedtekter, husordensregler og parkeringsregler er vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: D

Energifarge: Gul

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest som ligger vedlagt salgsoppgave.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er etter reguleringsplan r0651, r1051b, r1051e og r1124, regulert til boliger, annen veigrunn, gang-/sykkelvei og kjørevei.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til blå/grønnstruktur - nåværende, sentrumsformål - nåværende og byggesone 2.

Vi gjør oppmerksom på følgende regulering under arbeid:
 Plan-ID: r20240026 - Tunnel fra Nydalsbrua til Byåsen
 Formålet med planarbeidet er å avklare trasé og påhuggsområde for en ny toløps tunnel mellom Nydalsbrua på Sluppen og Byåsen. Tunnelen skal gi en ny øst-vest-forbindelse og kortere reiseavstander.

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

Tinglyste heftelser

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

5001/102/128:

01.10.1971 - Dokumentnr: 12669 - Erklæring/avtale
 Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
 Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2018 - Dokumentnr: 806135 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Trondheim Kommune
 Org.nr: 942 110 464

Gjelder for vannledning med tilhørende kum og overvannsledning

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om beplanting

24.06.1968 - Dokumentnr: 7504 - Registrering av grunn
 Denne matrikkelenhet opprettet fra:
 Knr:5001 Gnr:102 Bnr:1

02.01.1980 - Dokumentnr: 69 - Registrering av grunn
 Utskilt fra denne matrikkelenhet:
 Knr:5001 Gnr:102 Bnr:139

EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

01.01.2018 - Dokumentnr: 249796 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1601 Gnr:102 Bnr:128

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Se vedtektene vedlagt salgsoppgaven for mer informasjon rundt utleie.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som

følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne bolikjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Bolikjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Bolikjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Bolikjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det

samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budkjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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 avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 50.000

Tilrettelegging: kr 20.000

Visninger/overtagelser: kr 2.990 pr. stk.

Markedspakke: kr 20.000

Oppgjørshonorar: kr 9.900

Grunnpakke bolig Info: kr 4.900

Eierskiftegebyr: kr 6.725

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 65 515,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 135 515,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Eskil Wahl

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

eskil.wahl@emera.no

Tlf: 970 54 433

Ansvarlig megler

Eskil Wahl

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

eskil.wahl@emera.no

Tlf: 970 54 433

Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 936749259

Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,

Tlf: 970 54 433

Salgsoppgavedato

23.02.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

VESTRE HALLSETVANGEN 5B

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260010	
Selger 1 navn	
Sunniva Storsand	
Gateadresse	
Vestre Hallsetvangen 5B	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7027
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: SS

1

Document reference: 05260010

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært helrenovering av taket etter mye problemer med lekkasje. Borettslaget ferdigstilte arbeidet sommeren 2025.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslaget eier laderne, jeg leier lade/parkeringsplass. Man må opprette abonnement hos Aneo. Ladeplassen følger ikke kjøp av leiligheten.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Helrenovering av tak i regi av borettslaget.

Arbeid utført av

Backe AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: SS

2

Document reference: 05260010

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er vedtatt utvidelse av el-bil parkeringsplasser i nærmeste fremtid. I tillegg skal det bygges to nye blokker i utkanten av eiendommen.

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sunniva Storsand	5a9b9136306a9e8abfee2 da2af7b86e55c6958d7	10.02.2026 18:16:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260010

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Vestre Hallsetvangen 5B 7027 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1970

BRA: 33 m²

BRA-i: 29 m²

Rapportdato: 5.2.2026 (Gyldig til 5.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

6

TG-2

7

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/39631>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

På bakgrunn av manglende dokumentasjon for utførte arbeider på anlegget samt manglende fullstendig historikk for utførte arbeider, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av elektrofaglig person. Eventuelle tiltak/ kostnader vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG-2 er satt pga. alder på tettesjikt, malingsavlass/ værslitasje på rekkverk og punktvis skruehull/ brudd i tettesjikt foran terrassedør.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG-2 er satt pga. kanting/ svelling i skjøt til benkeplate.
Kjøkken - Avtrekk	TG-2 er satt pga. kullfiltervifte iht. standardens krav til avtrekk på kjøkken.
Avløpsrør	TG-2 er satt pga. alder på deler av innvendige avløpsrør.
Vannledninger	TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av anlegget.
Våtrom: Bad - Overflater	TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet og åpninger i flis bak rørføringer i gulv..
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er satt pga. alder på tettesjikt/ sluk.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggesøknad

Rom benevnt som sovealkove fremstår i dag som eget rom og var opprinnelig delvis åpent areal. Rommet var beskrevet som sovealkove/ nisje på godkjente tegninger. Rommet har avvik til krav for varig opphold. Endringen er ikke behandlet i en byggesøknad.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger innflyttingstillatelse datert 27.05.1970.
Det foreligger ikke ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse på dagens bruk etter endringer fra opprinnelig byggeår.

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

Det bemerkes at sovealkove fremstår som et soverom og er derfor mindre en anbefalt størrelse og har ikke dagslysflate iht. krav til rom for varig opphold.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er lavere enn dagens krav på 100cm og måles til ca. 92cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.2.2026

Rapportdato
5.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Sunniva Kjøren Storsand**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er utfyllt og gjennomgått etter befaring.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kjartan Korshavn**

Telefon: **416 05 438**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **kk@tft.no**

Tittel:

Adresse: **Industriveien 21, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Byggmester

Egne premisser:

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, evt. felles kjeller/loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Vestre Hallsetvangen 5B, 7027 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **102**

Bruksnr: **128**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **164**

Leilighetsnr: **H0202**

Byggeår: **1970 - Kilde: Innflyttingstillatelse**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet etablert i 2. etasje i en boligblokk bestående av 3 etasjer over kjeller. Grunnmur oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon oppført i betong/ tre, utvendig kledd med fasadeplater. Etasjeskille er et betongdekke. Taket er et flatt tak teknet med papp eller lignende. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	29	29 Romfordeling: Entré, sovealkove, bad og stue/ kjøkken.	0	0	7
1. etasje	1	0	1 Romfordeling: Bod.	0	0
Kjeller	3	0	3 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	33	29	4	0	7

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer to eksterne boder i hhv. 1. etasje på 1,5m² (avrundet til 1m²) og kjellerbod på 2,5m² (avrundet til 3m²), som er oppmålt og inkludert i BRA-e, påvist av selger.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Eksempelbilde av skruerull/ brudd i tettesjikt.

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent historikk/ omfang. Det anbefales å kontakte borettslaget for konkret kjennskap til historikk.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Det ble registrert malingsavlass/ værslitasje på rekkverk. Det ble registrert flere punktvis brudd/ skruerull i tettesjikt i området foran terrassedør. Halvparten av forventet brukstid har trolig passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. antatt oppnådd alder på tettesjikt, malingsavlass/ værslitasje på rekkverk og punktvis skruerull/ brudd i tettesjikt foran terrassedør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lokal/ forebyggende utbedring av påviste skruerull/ brudd i tettesjiktet anbefales. Overflatebehandling av rekkverk anbefales.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og terrassedør med 3-lags isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og terrassedør er datostemplet 2010. Ukjent årstall på dører forøvrig.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-1**

For videre omtale vedrørende innerdør til bad, se pkt. overflater på bad.
Ingen vesentlige avvik ble registrert forøvrig.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Ingen vesentlige skjevheter ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. målte rom.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

I følge tidligere salgsmateriell opplyses det at kjøkkenet ble oppgradert i 2006, 2010 og 2012. Eksakt årstall er derfor ukjent.

Selger opplyser at kjøkkenfronter ble malt i 2025. Det ble registrert kanting/ svelling i skjøt til benkeplate. Innredningen forøvrig vurderes å være i normal tilstand med normale bruksslitasjer iht. alder.

TG-2 er satt pga. kanting/ svelling i skjøt til benkeplate.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkenet fungerer med dette avviket, men løpende vurdering av utskifting av benkeplate pga. svelling i skjøt anbefales.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

Kjøkkenet har omluft med kullfilter (resirkulasjon av luft). Selv om moderne varianter av disse har god effekt må det installeres avtrekk som føres ut av leiligheten (utskifting av luft) for å tilfredsstille krav til TG 1 eller TG 0.

TG-2 er satt pga. kullfiltervifte iht. standardens krav til avtrekk på kjøkken.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med borettslaget om muligheten for dette.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Rom benevnt som sovealkove fremstår i dag som eget rom og var opprinnelig delvis åpent areal. Rommet var beskrevet som sovealkove/ nisje på godkjente tegninger. Rommet har avvik til krav for varig opphold. Endringen er ikke behandlet i en byggesøknad.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Det foreligger innflyttingstillatelse datert 27.05.1970.
Det foreligger ikke ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse på dagens bruk etter endringer fra opprinnelig byggeår.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Ja

Det bemerkes at sovealkove fremstår som et soverom og er derfor mindre en anbefalt størrelse og har ikke dagslysflate iht. krav til rom for varig opphold.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? Ja

Rekkverk på balkong er lavere enn dagens krav på 100cm og måles til ca. 92cm.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør Støpejern, Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Avløpsrør fremstår i all hovedsak fra opprinnelig byggeår.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør og stopper ved gulv/veggjennomføringer. Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. alder på deler av innvendige avløpsrør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for strakstiltak, men med tanke på alder gir dette økt risiko for skader/ lekkasjer. Ved fremtidig oppgradering av rom med vanninnstallasjoner bør det vurderes en utskifting/ rehabilitering av eldre avløpsrør.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Ukjent historikk/ omfang, men vannledninger fremstår i all hovedsak fra opprinnelig byggeår foruten punktvis utskiftninger fra bereder.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger og stopper ved gulv/veggjennomføringer. Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Det er etablert stoppekran under oppvaskkum, men denne stenger ikke vanntilførselen til hele leiligheten. Hovedstoppekran er antatt plassert i felles kjeller. Ikke videre påvist/ funksjonstestet da denne trolig stopper vanntilførselen til flere leiligheter. TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av anlegget.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder anbefales. Ved fremtidig oppgradering av rom med vanninnstallasjoner bør det vurderes en utskifting av eldre vannledninger. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere stoppekran som stopper vanntilførselen til hele leiligheten, innvendig i boenheten.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
---	-----

Type sikringer	Automatsikringer
----------------	------------------

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Ukjent historikk/ omfang, men det er blant annet foretatt utskifting av innmat i sikringsskap og utført arbeid ifbm. bad og kjøkken.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
---	----

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
-----------------------------------	-----

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
--	-----

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
--	-----

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
--	--------------------------------

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
----------------------------------	-----

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
---	-----

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
--	-----

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
--	-----

Oppsummering av elektrisk

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

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 for å vite faktisk tilstand på el-anlegget.

Kursfortegnelse er uoversiktlig og anbefales utbedret.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
Ukjent.	
Størrelse	
ca. 120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Det er ukjent årstall på varmtvannsberederen, noe som anbefales undersøkt da dette er en bygningsdel med begrenset levetid, evt tiltak vurderes deretter. Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert, tilstandsgraden er derfor basert på disse observasjonene.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For videre omtale angående avtrekk på våtrom og kjøkken, se respektive punkter.	

6.11 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og vegger.

Eksempelbilde av område med manglende flis bak rørføringer til servant.



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere salgsmateriell opplyser om varierende byggeår for badet, 2006, 2010 og 2012, uten at dette og omfang er ytterligere dokumentert. Konkret årstall er derfor ukjent.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør er mindre enn 25mm. Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 20mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Løsningen/ evt. oppbrett av tettesjikt ved dør er ukjent/ ikke dokumentert. Sluket er plassert litt utenfor dusj, slik at vannansamlinger utenfor dusj er påregnelig. Det registreres åpning i flis bak rørføringer i gulv til servant og sprekke i en veggflis i dette området. Videre ble det registrert manglende flisfuge i ytterkant på innkassing mot tak. Det registreres svellinger i dørkarm og nedre del av dørblad. TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet og åpninger i flis bak rørføringer i gulv..

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre vannsikkerheten ved døråpning for å ivareta kravet til høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør. Utbedring/ forsegling av deler med svellinger anbefales for å hindre videre utvikling.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Overgangen mellom evt. klemring og mansjett/ membran er ikke synlig for kontroll pga. tildekking av flislim. Over halvparten av forventet brukstid har passert på sluk og tettesjikt, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Det er ikke synlige mansjetter i rørføringer over gulv. TG-2 er satt pga. alder på tettesjikt/ sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere dusjkabinett, om det er plass, for å begrense overflater belastningen med fritt vann. Dette i påvente av en helhetlig oppgradering og utskifting av eldre sluk i tiden som kommer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en åpen dusj, servant, opplegg for vaskemaskin og gulvmontert toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd susterne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det ble registrert noe løst blandedbatteri som anbefales utbedret. Ingen vesentlige avvik ble registrert forøvrig.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk ble testet med papir og det ble ikke registrert sug i kanalen. Selger opplyser at det er etablert felles sentralavtrekk på taket som er tidsstyrt og undertegnedets test ble utført da vifte var avslått. Optimalt bør det være avtrekksvifte som kan styres etter bruk/ fuktstyrt. Anlegget er ikke videre vurdert.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking ble foretatt på tilstøtende vegg til dusjonen. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

- Vannbåren varme
- Varmesentral



Adresse

Vestre Hallsetvangen 5B, 7027 TRONDHEIM

Dato for energimerking

10.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-258062

Bygningstype

Boligblokker

Byggningsnummer

182388564

Gårdsnummer

102

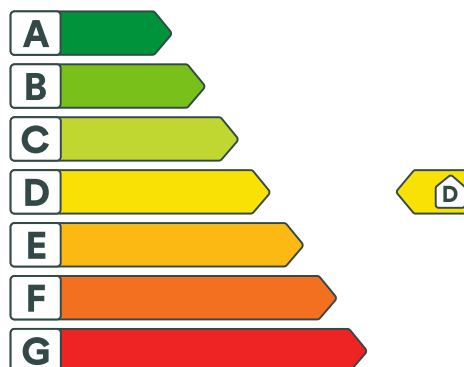
Bruksnummer

128

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0202


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

29,0 m²

Oppvarmet bruksareal

29,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

213,78 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

228,09 kWh/m²

Totalt levert pr. år

6 615 kWh



Vestre Hallsetvangen 5B, 7027 TRONDHEIM



Detaljering

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



Vestre Hallsetvangen 5B, 7027 TRONDHEIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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. Kjøøl - 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: 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 9: 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 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: 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 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

<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>

BOLIGBYGGELAGET NYE TRONDHEIM

Era Eiendomsmegling AS

Trondheim, 02.02.2026

Deres ref.: 05260010

Vår ref.: 938-07-164

Vedr. andel nr. 164 i Søndre Halset Borettslag i Trondheim kommune

Andelshavers navn: Sunniva Storsand

Adresse: Vestre Hallsetvangen 5 B

Borettslaget/andelen

- Borettslagets org. Nr: 951 497 940 Gnr. 102/100 Bnr. 128/164
- Borettslagets tomt er eid.
- Andelsbrev nr. 164 pålydende kr. 100,-
- Partialobligasjon nr. 164 pålydende kr. 7.000,-
- Kontakt statens kartverk ang. heftelser på leiligheten.
Forretningsfører besitter atkomstdokumentene.
- Byggeår: 1969

Felleskostnader/gebyr

- Andel felleskostnader er kr. 3 837,-/mnd.
- Det som er inkl. i felleskostnadene er fellesutgifter kr. 2 167,63, bredbånd og kabel TV kr. 549,28 samt renhold av fellesarealene kr. 139,51,-, andel lånekostnader kr. 980,61.
- Andel inntekter kr. 1 032,- pr. 31.12.25
- Andel formue kr. 18 532,- pr. 31.12.25
- Andel utgifter kr. 7 461,- pr. 31.12.25

- Opplysninger om forretningsførerhonorar og hvilke gebyrer påløper i forbindelse med eierskifte, inkl. mva:

Omkostninger for selger: forhåndsprøving av forkjøpsrett kr 8 406,- Eierskifte kr 6 725,- og infogebyr kr 4 000,-. (Om forkjøpsretten blir benyttet, er det den som gjør sin forkjøpsrett gjeldende som skal betale gebyr for prøving av forkjøpsrett kr 8 406,-).

Omkostninger for kjøper:

Medlemskap i Boligbyggelaget Nye Trondheim kr 700,-, kun dersom kjøper ikke er medlem fra før. Kjøper må være registrert som medlem og tegnet andel før søknad om godkjenning av ny eier kan behandles, jfr. vedtektene. Innmelding gjøres på <http://bbInt.no/>
Kjøper og selger avregner felleskostnadene seg imellom pr. overtagelse.
Selger vil bli belastet for felleskostnaden i utflytningsmåneden.

Fellesgjeld/lån/ligningstall

- Bekreftelse på fellesgjeld i borettslaget og leilighetens andel av denne.
Borettslagets samlet fellesgjeld pr. 31.12.2025: kr. 79 961 305,-
Andel gjeld: pr. 31.12.2025.: kr. 177 369,-.

Postadresse:
Postboks 4284 Torgarden
7436 TRONDHEIM

Kontoradresse:
Sluppenvegen 19
7037 TRONDHEIM

Telefon: 973 06 504
E-mail: Hege@bbInt.no

Org.nr.: 953480379MVA
Bankgiro: 8601.05.16341

- Lånevilkår for nedbetaling av fellesgjelden:

Borettslaget har 3 lån i Handelsbanken:

1. Annuitetslån, saldo pr. 31.12.25: 28 103 519,- Rente 2,75 %.
 2. Annuitetslån, saldo pr. 31.12.25: 9 840 966,-. Fastrente 2,8.
 3. Annuitetslån, saldo pr. 31.12.25: 42 016 790,-. Rente: 5,5 % Låner er tatt opp til rehabilitering av tak.
- Kan andelseier holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader, eventuelle usolgte enheter? Ja, indirekte ved at borettslagets inntekter reduseres, men borettslaget har etter loven legal pant i leiligheten til sikkerhet. Lagets pant går foran andre heftelser.
 - Fellesgjelden har ingen avdragsfri periode.

Garasje/parkering:

- Det følger ikke garasje og biloppstillingsplass med leiligheten. Det må søkes styret i hvert enkelt tilfelle. Søknad sendes til drift på: post@sondrehalset.no
- Det betales eget innskudd på kr. 8.500,- for garasje. Leie av plass: garasje kr. 385,-/mnd., og p-plass kr. 135,-/mnd. El-billader søkes direkte til Aneo Mobility, tlf.: 46 42 60 00. Søker må først kontakte drift å få tildelt plass der lading er satt opp før Aneo Mobility kontaktes.

Dyrehold

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

Forsikring

- Borettslaget er forsikret hos Gjensidige.
- Det er ikke tegnet forsikring for dekning av husleietap. Borettslaget har lovbestemt pant i hver leilighet som sikkerhet for leiebetalingen. Borettslagets eiendomsmasse antas å representere en verdi som sikrer fellesgjelden.

GET-boks

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

Forkjøpsrett

- Andelshaverne i borettslaget har forkjøpsrett. Deretter har medlemmer i BBL Nye Trondheim forkjøpsrett.

Befaring:

- Ved salg praktiserer borettslaget at leiligheten skal gjennomgås av en representant fra borettslaget før overdragelse. Thomas Haugan på drift kontakter selger direkte etter salg for avtale.

Utbedringer og andre viktige årstall:

- Dreneringen er fra byggeår
- Utvendige fasader ble rehabilitert i 1993-1994. De ble vasket og malt i 2018-2020.
- Vinduer: Disse ble skiftet i 2009-2010
- Dører: Fra 1993
- Takteking: 2024-2025
- Takrenner, nedløp og beslag: Innvendige taknedløp er fra byggeår. Balkongsluk fra 1993-1994. Takbeslag er nye i 2024-2025.

Postadresse:
Postboks 4284 Torgarden
7436 TRONDHEIM

Kontoradresse:
Sluppenvegen 19
7037 TRONDHEIM

Telefon: 973 06 504
E-mail: Hege@bblnt.no

Org.nr.: 953480379MVA
Bankgiro: 8601.05.16341

- Terrasser: rehabilitert sist i 1993-1994
- Vann og avløpsrør utvendig: utført i 2016

Eventuelle planer vedr. påkostninger/utbedringer

- Borettslagets styret har fått utarbeidet en ny vedlikeholdsplan med bistand fra rådgivende ingeniørfirma Karl Knudsen AS. Denne viser flere tiltak som både bør og må gjøres og styret arbeider med en plan for å få både å få gjennomført dette og en finansieringsplan. Det avholdes jevnlig beboermøter med informasjon og status før saken(e) etter hvert vil bli presentert for generalforsamlingen for vedtak der.
- Det er vedtatt i ekstraordinær generalforsamling å rehabilitere borettslagets tak. Kostnaden er estimert til kr. 47,3 mill. Det blir tatt opp lån med pant i borettslagets eiendom til dette. Tiltaket starter opp rett over sommeren med ferdigstillelse ca. mai 2025.
- Det skal etableres flere parkeringsplasser på Vestre. Tiltaket har en kostnadsramme på 1 million og borettslaget bruker egne midler til dette.

Reguleringsmessig forhold

- Kontakt Trondheim Kommune.

Relevante rettigheter og forpliktelser

- Se borettslagets vedtekter og husordensregler samt borettslagets parkeringsinstruks.
- 1-roms disponerer 1 stk. bod i kjeller. P.g.a. fukt anbefales det ikke å oppbevare klær/verdisaker i bodene i kjelleren.

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. Korttidsutleie via f.eks. airbnb er tillatt med inntil 30 døgn pr. år. Denne er ikke søknadspliktig.

Styret

- Styreleders navn og kontakinfo:

Navn: Jostein Eirik Gjermstad, telefon: 982 24 850

E-post: sondrehalset@styremail.no

Portal: Styret og forretningsfører legger ut info og dokumenter i beboerportalen. Nye beboere oppfordres til å logge på portalen etter overtakelse og gjøre seg kjent med informasjon som finnes der. Dette gjøres via BBLNTs hjemmeside, eller: <https://bblnt.on.no/>

- Borettslaget har egen vaktmester:

Navn: Thomas Haugan Tlf: 480 60 722

E-post: Post@sondrehalset.no

NB! Borettslaget v /BBLNT har vedtatt at det skal holdes tilbake kr. 20.000,- av salgssummen, for å sikre at nøkler er komplett, restansesjekk og evt. reparasjoner etc. som er selgers ansvar blir tilfredsstillende utført. Vi ber derfor om at megler holder tilbake på klientkonto kr. 20.000,- av oppgjøret inntil Boligbyggerlaget Nye Trondheim bekrefter at utbet. kan finne sted.

Vi ber også om at nøkkelskjemaet som ligger vedlagt dette brev oversendes vårt kontor ferdig utfyllt på overtakelsesdatoen. *Det skal være min. 4 systemnøkler til leiligheten.* Det skal også medfølge 4

Postadresse:
Postboks 4284 Torgarden
7436 TRONDHEIM

Kontoradresse:
Sluppenvegen 19
7037 TRONDHEIM

Telefon: 973 06 504
E-mail: Hege@bblnt.no

Org.nr.: 953480379MVA
Bankgiro: 8601.05.16341

stk. adgangsbrikker til borettslaget. Mangler det nøkler produsert den aktuelle sylindren, må det bestilles ny lås. Dette skal dekkes av selger.

Det gjøres oppmerksom på at i henhold til Boligbyggelagets vedtekter kan en andelseier kun eie en andel i borettslag tilknyttet Boligbyggelaget. Dersom kjøper av en andel fra før eier en annen andel må denne selges. Er den nye andelen ervervet ved bruk av forkjøpsrett må den andelen erverver eier i fra før selges på det åpne markedet for øvrige andelseiere i borettslaget og dernest medlemmer av Boligbyggelaget til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Andelen kan ikke overdras med bruk av unntaksbestemmelsene i lov om borettslag 4-12, første ledd.

Lykke til med salget!

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget Nye Trondheim

Hege Asphaug
Hege@bblnt.no

Postadresse:
Postboks 4284 Torgarden
7436 TRONDHEIM

Kontoradresse:
Sluppenvegen 19
7037 TRONDHEIM

Telefon: 973 06 504
E-mail: Hege@bblnt.no

Org.nr.: 953480379MVA
Bankgiro: 8601.05.16341

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

Bruk av balkonger og terrasser

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

Renovasjon/Avfall

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

Bruk av tørkerom og tørkeplasser

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

Baderom, toalett, kraner og vannrør

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

Ansvar

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

Styret,
17.08.2023

Vedtekter for Søndre Halset Borettslag AL

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers 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 slikt som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Parkeringsregler

REGLER FOR PARKERING PÅ BORETTSLAGETS OM RÅDE

Generell informasjon

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

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

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

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

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

Regler for bruk av gjesteparkeringen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved særskilte behov kan styret fatte vedtak som avviker fra parkeringsreglementet.

Parkeringsplassen/garasjen er da oppsigelig fra styret sin side på kort varsel. Styret skal begrunne oppsigelsen.

Styret

Nye parkeringsregler gjelder fra 01.01.2022

SØNDRE HALLSET BORETTSLAG A/L

Postboks 3335 Hallset, 7427 Trondheim

Mail: post@sondrehalset.no

Org.nr.: NO 951 497 940

Trondheim 11.4.2025

TIL ANDELSEIERE I SØNDRE HALSET BORETTSLAG A/L

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

Sted: Byåsen VG Skole

Tid : Torsdag 24.4.2025

KL : 19.00

Til behandling foreligger følgende saker

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

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

Bare andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett på generalforsamlingen.

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

Styret ønsker alle hjertelig velkommen.

Årsmelding fra styret i Søndre Halset Borettslag A/L.

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

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

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

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

Virksomhetens art og hvor den drives

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

Ansatte

Borettslaget hadde i 2024 følgende ansettelsesforhold:

Driftssjef: Thomas Haugan i 100 % stilling.

Vaktmester: Terje Kleveland i 100 % stilling frem til 1.9.2024

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

Arbeidsmiljø

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

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

Omsetning av leiligheter

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

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

Det var 6 leiligheter på framleie i 2024

Dokumentet er elektronisk signert

Styrets arbeid:

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

Det ble i 2024 – i to omganger – jobbet svært mye med forsøk på å rekruttere ny ansatt vaktmester. Det ble gjennomført intervju med mange kandidater, men styret lyktes ikke å rekruttere en vaktmester i 100 prosent stilling innenfor 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 anbudsrunder. 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 rørprosjekt (2016)
- Vask og maling av fasader (2020)
- Bytte innvendig avløpsrør (2020)
- Installasjon av røykvarslere (2023)

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

Drifts arbeid:

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

Rettvisende:

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

Regnskap:

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

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

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

Styret i Søndre Halset BL AL, sign. elektronisk

Marco Bjørklund Fria

Marthe Danielsen

Jostein Eirik Gjermstad

Lill Ann Kleveland

Dokumentet er elektronisk signert

FULLMAKT

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

Signatur andelseier

Dokumentet er elektronisk signert

Søndre Halset Borettslag Al

BALANSE 2024

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

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Søndre Halset Borettslag Al

BALANSE 2024

Note

2024

2023

TRONDHEIM, 28.03.2025
Søndre Halset Borettslag Al

Marco Bjørklund Fria
Styrets leder

Marthe Danielsen
Styremedlem

Jostein Eirik Gjermstad
Styremedlem

Lill Ann Kleveland
Styremedlem

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Søndre Halset Borettslag Al

RESULTATREGNSKAP ÅR 2024

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
INNETEKTER					
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 INNETEKTER		17 058 043	15 720 193	16 481 161	14 450 966
KOSTNADER					
Lønn/Styrehonorar	1	1 657 882	1 631 062	1 869 040	1 517 362
Innleide tjenester		1 872 451	963 016	649 800	673 417
Forretningsførsel	2	593 675	570 580	593 675	689 068
Revisjon	2	26 651	24 500	28 795	19 500
Andre konsulenttjenester		4 219	20 250	0	0
Forsikring		807 402	753 320	811 392	907 116
Eiendomsavgifter		3 452 883	2 837 467	3 066 226	3 623 287
Strøm		398 468	372 850	417 000	450 000
Renhold		441 579	407 364	437 500	477 875
Kabel-TV		1 640 888	1 566 669	1 640 890	1 683 553
Vedlikehold/Service	3	15 444 490	1 979 671	3 471 220	47 142 453
Vedlikeholdsavsetning	4	-2 500 000	2 500 000	0	0
Driftsmateriell		41 201	58 917	66 000	75 552
Kontorkostnader		104 986	134 801	132 660	169 230
Andre kostnader		241 419	224 957	189 220	237 300
Avskrivninger		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
FINANSINNETEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter		168 582	43 828	10 000	0
Rentekostnader		1 957 317	1 677 641	1 745 048	0
SUM FINANS		-1 788 735	-1 633 813	-1 735 048	0
SUM FINANS		-1 788 735	-1 633 813	-1 735 048	0
RESULTAT	5	-9 122 462	-33 231	1 292 695	-43 294 747
DISPONERT:					
Overført til/fra annen egenkapital		-9 122 462	-33 231	0	0

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL
NOTER 2024

Regnskapsprinsipper

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

Borettslaget er pliktig å ha obligatorisk tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Borettslagets pensjonsordning 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 sykepenges	-11 975	-11 125
	Arg.giv.avgift	202 199	201 984
	Forsikringer	4 817	14 789
	Pensjonsforsikring	48 387	44 803
	Andre personalkostnader	8 946	14 667
	Sum lønnskostnader	1 631 062	1 657 882

Antall ansatte

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

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

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL
NOTER 2024

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

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

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

6 Maskiner og anlegg			
Tekst	Sandsilo	Feiemaskin	
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	
---------------------	--	-----------	--

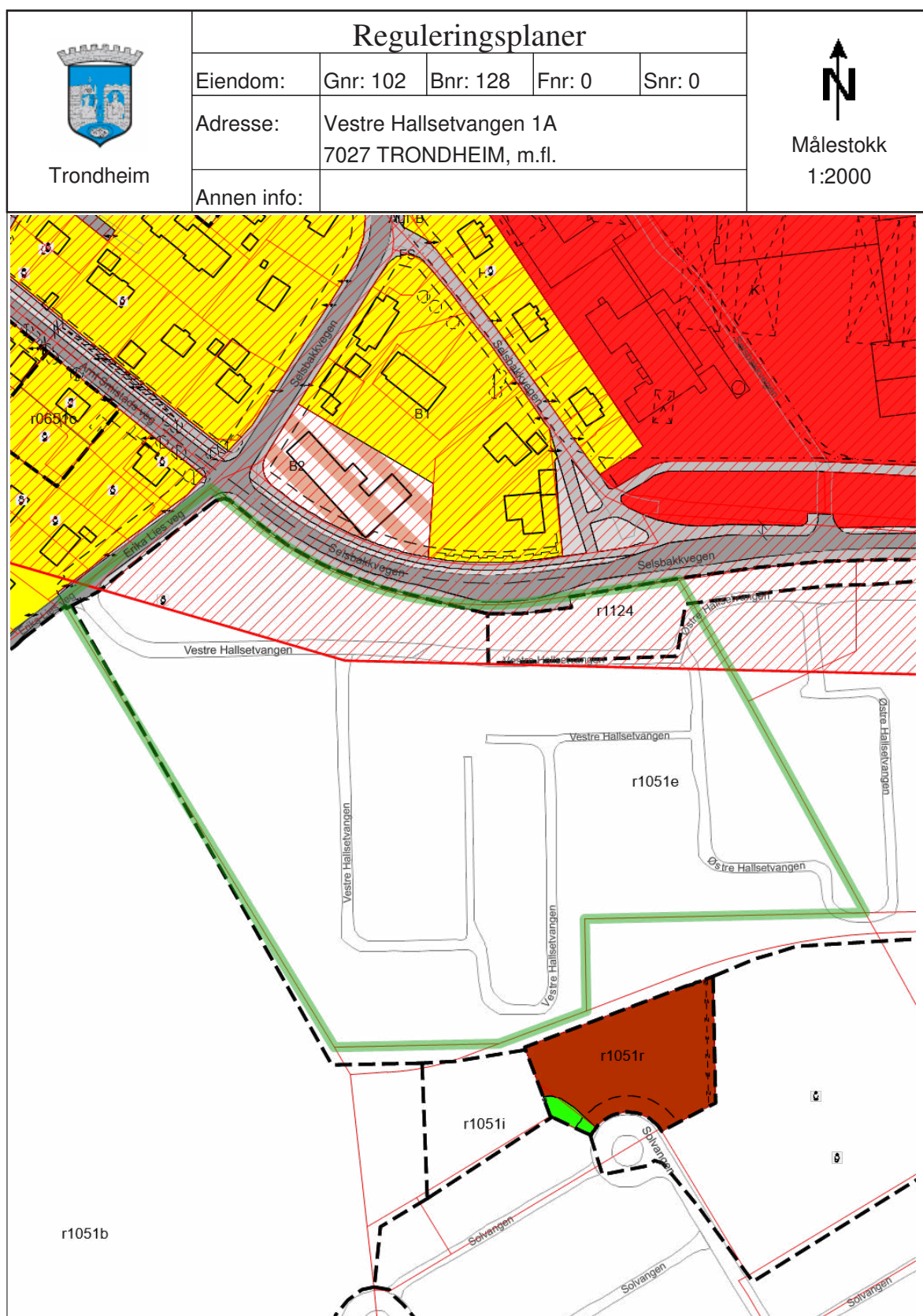
Dokumentet er elektronisk signert

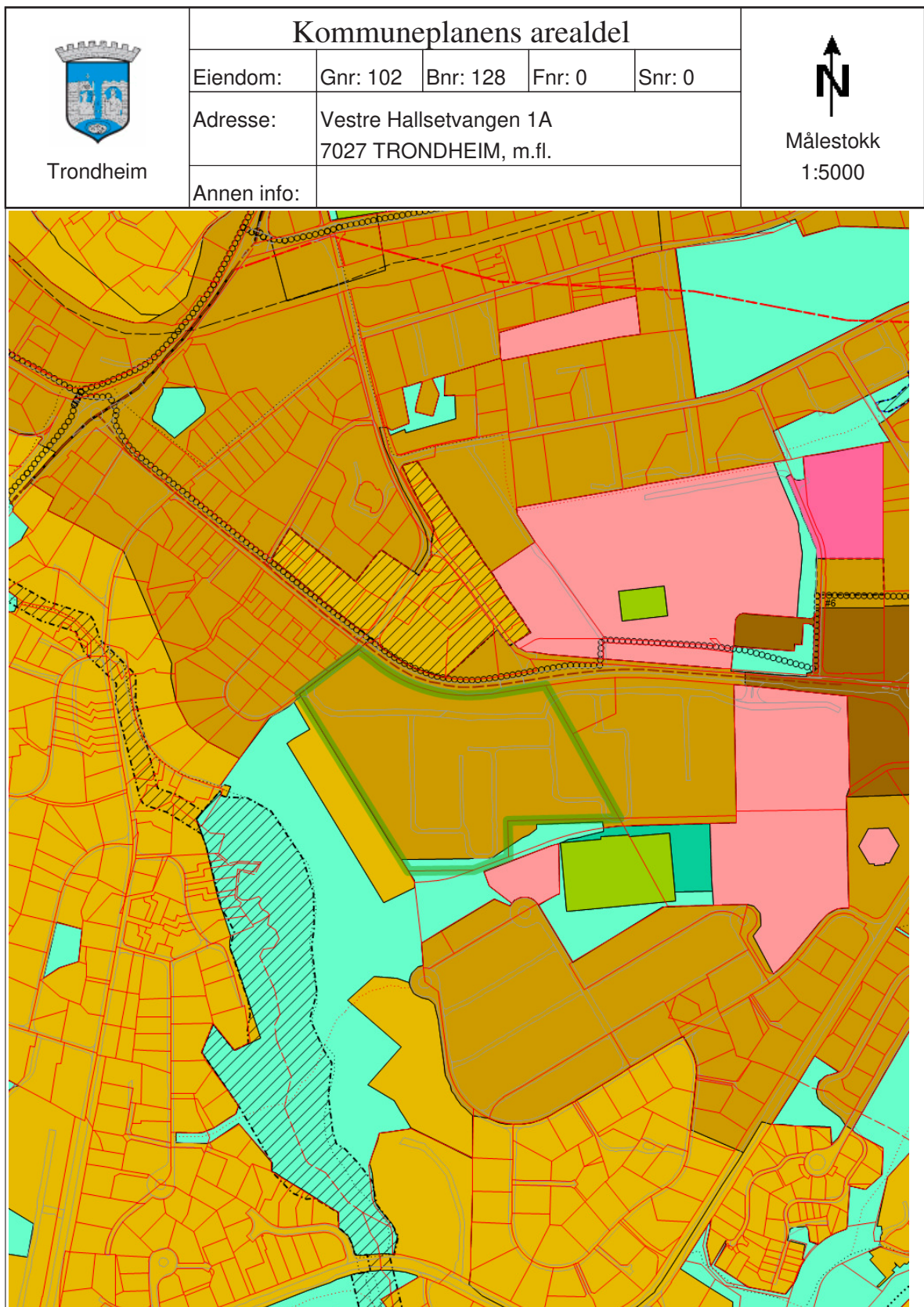
SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL
NOTER 2024

7 Fordringer		
Kundefordringer	154 574	
Andre kortsiktige fordringer	77 500	
Hjemmeside	719	
Telia, kabel-tv og bredbånd	420 890	
Forsikring bygning og maskiner	314 779	
Gass	4 854	
Promotion system	985	
Avtale Boss, skadedyr	8 849	
Sum kortsiktige fordringer	983 150	
8 Øremerkede bankinnskudd		
Av selskapets bankinnskudd er kr. 30 756,- bundne midler for skattetrekk.		
9 Andelskapital		
Det er 304 andeler à kr 100,- i borettslaget.	30 400	
Følgende styremedlemmer har andel:		
Marco Bjørklund Fria	1 andel	
Marthe Danielsen	1 andel	
Jostein Eirik Gjermstad	1 andel	
Lill Ann Kleveland	1 andel	
10 Langsiktig gjeld		
	2023	2024
Annuitetsslån i Handelsbanken, saldo pr. 1. januar	30 954 576	30 030 131
Avdrag	-924 445	-949 602
Gjeld pr 31.12.	30 030 131	29 080 529
Lånet er benyttet til innfrielse av lån i DNB med tillegg av overkurs. Fastrente 2,75 %.		
Gjeld som forfaller til betaling senere enn 5 år: kr, 25 790 238,-		
Refinansiering og opptak av lån til utvendig maling:	2023	2024
1. Annuitet i Handelsbanken. Fastrente 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. Fastrente 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 andeseierne 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

Dokumentet er elektronisk signert







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

R 651

Arkivsak:00/11734

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR MUNKVOLL LEIR OG ARNT SMISTADS VEG

Planen er datert	: 07.07.2000
Dato for siste revisjon av plankartet	: 02.04.2002
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 02.04.2002
Dato for Bystyrets vedtak	: 30.05.2002
Dato for reviderte bestemmelser ihht bystyrets vedtak	: 30.05.2002
Dato for reviderte bestemmelser ihht Fylkesmannens vedtak	: 30.01.2004

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Asplan- Viak as datert 07.07.00

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

2-1 Planens intensjon er:

- å legge til rette for utbygging av videregående skole med tilknytt virksomheter, bydelsfunksjoner, sykehjem samt omsorgsboliger og næringsvirksomhet (Munkvoll Næringspark) innen det tidligere Munkvoll Leir-området.

2-2 Området reguleres til:

Område for boliger
Område for offentlige bygninger
Område for industri
Trafikkområder
Friområder
Områder for kombinerte formål

§ 3 Område for boliger

3.1 Området skal benyttes til frittliggende boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

3.2 Maksimalt tillatt utbygd areal BYA er angitt feltvis på plankartet.

3.3 Høyden på boligbebyggelse skal ikke overstige 2 etasjer. Bebyggelsen skal ha saltak eller valmtak med takvinkel minimum 30 grader.

- 3.4 Eiendommen Vognhallvegen 2 kan nyttes til forretning.

§ 4 Område for offentlige bygninger

- 4.1 Området skal benyttes til sykehjem, omsorgsboliger, skole og bydelslokaler med tilhørende anlegg og relatert virksomhet, herunder mindre verksteder, butikker og tjenestevirksomhet o.l. som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører særlige ulemper for omgivelsene.

- 4.2 Bebyggelsen skal i hovedsak plasseres som vist på plankartet og med de gesims- og mønehøyder som er angitt på plankartet.

- 4.3 I området mellom ny gangveg og Selsbakkvegen kan det innrettes parkeringsanlegg med maksimalt 120 plasser.

4.4 Krav om utomhusplan

Sammen med rammesøknad skal det foreligge plan for opparbeidelse av utomhusområdene. Planen skal vise atkomst- og parkeringsløsninger, terrengbehandling, beplantning.

Parkeringsanlegget i området mellom ny gangveg og Selsbakkvegen skal i denne planen søkes integrert mest mulig i et parkdrag, senkes noe ned i forhold til grønne areal, brytes opp av beplantning og skjermes i forhold til opplevelsen av skoleanlegget totalt sett..

Det skal også vises hvordan gangforbindelsen mellom bydelssenteret og skoleanlegget kan aksentueres ved hjelp bl.a. av beplantning og hvordan gangtrafikk vil kunne bli kanalisert til denne forbindelsen.

4.5 Krav om rekkefølge av tiltak

Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse i felt K skal opprusting av Arnt Smistads veg og ny gang- og sykkelveg langs Selsbakkvegen være ferdig opparbeidet som vist på plankartet. Langs Arnt Smistads veg og Selsbakkvegen 18 skal det bygges støyskjermer som vist på plankartet. For eiendommer langs Arnt Smistads vegs sydside kan støydemping omfatte fasadetiltak. For skjermede uteareal skal støynivå ikke overskride 55-60 dBA (døgnkvivalent) og innendørs skal støynivået ikke overskride 30-35 dBA (veiledende støygrense rundskriv T-8/79 Miljødepartementet).

Trikkelinje ferdigstilles for skolen taes i bruk.

Opphevet i henhold til Fylkesmannens vedtak av 30.01.2004.

4.6 Vilkår for gjennomføring

- 4.6.1 Før rammesøknad kan behandles skal det være foretatt en arkeologisk påvisningsundersøkelse godkjent av Sør-Trøndelag Fylkeskommune.

- 4.6.2 Før rammesøknad kan behandles skal det foreligge en egen utredning om mulig forurenset grunn og eventuelle forslag til tiltak for å ivareta forurensningslovens krav. Det må foreligge tillatelse fra forurensningsmyndighetene før graving i forurenset grunn.

- 4.6.3 Før rammesøknad kan behandles skal det foreligge en plan godkjent av Trondheim kommune for hvordan anlegg og transport skal gjennomføres slik at vanlige grenseverdier for støy- og støyplager ikke overskrides.

§5 Område for industri og/eller offentlig bebyggelse, felt I og N

- 5.1 Områdene skal benyttes til industrivirksomhet (felt I) og/eller skoleformål (felt N). Det tillates ikke industrivirksomhet som kan virke sjenerende for det omkringliggende bolig- eller skoleområdene.
- 5.2 Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kote 134 (gesimshøyde), kote 140 (mønehøyde)
- 5.3 Før det kan behandles rammesøknad, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Planen skal vise utforming av bebyggelse med angitt formål, atkomstløsning og parkeringsløsning.

§6 Område for kombinert industri og kontor, felt L

- 6.1 Området skal nyttes til industri-og kontorvirksomhet. Det tillates ikke etablert butikker.
- 6.2 Bebyggelsens høyde skal ikke overstige 2 etasjer.
- 6.3 Før det kan behandles rammesøknad, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Planen skal vise utforming av bebyggelse med angitt formål, atkomstløsning og parkeringsløsning.

§ 7 Offentlige trafikkområder

- 7.1 Områdene skal benyttes til kjøreveger, gang-sykkelveger og annet trafikkareal som vist på plankartet.
- 7.2 Utforming av veganlegg

Vegenes sideterreng skal formes sammen med tilliggende terreng. I byggeplanfasen skal det utarbeides terrengplaner i større målestokk der dette anses nødvendig eller når kommunen krever det. Sideterrengen skal tilsås og beplantes. Trær skal innmåles og vises på byggeplan. Så langt det er mulig skal eksisterende trær innarbeides i anlegget og en skal ved utbygging unngå at trær blir beskadiget på stamme eller i rotsonen.

7.3 Atkomst

- 7.3.1 Kjøreatkomst skal opparbeides som vist med pil på plankartet.
- 7.3.2 Eiendommen Nordre Hallset veg 78 skal ha kjøreadkomst fra Nordre halset via gangveg som vist med pil på plankartet.

§ 8 Friområde

All tre- og buskvegetasjon skal bevares.

§ 9 Felles avkjørsel

- 9.1 Felles avkjørsler i boligfelt C, D og E er felles for de eiendommene som vegen grenser mot.
- 9.2 Felles avkjørsel FA1 er felles for felt K, N, I og L.
- 9.3 Kjøreatkomst opparbeides som vist med pil på plankartet. Det kan etableres andre atkomster.

I henhold til bystyrets behandling av 30.05.2002 ble følgende tillegg vedtatt:

**"Gang og sykkelvei langs innkjørselen til Nordre Hallset veg 78 tas ut av planen.
Gang-og sykkelvei anlegges fra Alette Beyers veg.
Reguleringsbestemmelsene endres i henhold til dette."**

Disse vedtatte endringer på plankartet og bestemmelser vil bli foretatt i et nytt planforslag, sak 02/30441.

I henhold til Fylkesmannens vedtak av 30.01.2004 er reguleringsbestemmelsenes pkt. 4,5, siste ledd opphevet.

VEDTEKTER
TIL REGULERINGSPLAN FOR DELER AV EIENDOMMENE HALSET
SØNDRE, SELSBAKK NORDRE OG SELSBAKK ØVRE.

§ 1.

De viste veier og gater skal bygges etter de lengde- og tverrprofiler som byingeniørkontoret bestemmer.

§ 2.

Blokkbebyggelsen skal ha flatt tak. Rekkehusene skal ha lik takutforming, og takvinkelen skal ikke overstige 35°.

§ 3.

For hver blokk skal oppsettes felles antenneanlegg for radio og TV.

§ 4.

Forhager og mellomrom mellom blokkene skal gies en tiltalende utforming og behandling. Det skal utarbeides en felles plan for disse områder som viser terrengbehandling, forstøtningsmurer, kjøreveier, gangstier, beplantninger, garasjer, parkering, lekeplasser, tørkeplasser, plass for søppelspann m.v.

§ 5.

Det skal reserveres plass for minst en bil i garasje og minst 0,5 bil på parkeringsplass pr. leilighet. Garasjeporter mot kjøregate skal ligge med minst 6m avstand fra gatelinje. Garasjene skal samles i fellesanlegg, frittstående enkeltgarasjer tillates ikke.

§ 6.

Butikker tillates ikke innredet andre steder enn angitt på planen.

§ 7.

Regulert rekke og blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsmyndighetenes samtykke. Myndighetene kan påby oppsetting av gjerde mot trafikkert område hvor dette ansees nødvendig for trafikksikkerheten. Tørkeplasser skal innhegnes, og innhegningens utforming godkjennes av bygningsmyndighetene.

§ 8.

Mindre vesentlig forandringer av bygningenes plassering og dimensjon, endring av adkomstveier o.l. kan godkjennes av bygningsmyndighetene.

§ 9.

Etter vedtektene ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitut å etablere forhold som strider mot vedtektene.



Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	102	128	0	0	Vestre Hallsetvangen 1A, 7027 TRONDHEIM Vestre Hallsetvangen 1B, 7027 TRONDHEIM Vestre Hallsetvangen 1C, 7027 TRONDHEIM Vestre Hallsetvangen 2A, 7027 TRONDHEIM Vestre Hallsetvangen 2B, 7027 TRONDHEIM Vestre Hallsetvangen 2C, 7027 TRONDHEIM Vestre Hallsetvangen 2D, 7027 TRONDHEIM Vestre Hallsetvangen 3A, 7027 TRONDHEIM Vestre Hallsetvangen 3B, 7027 TRONDHEIM Vestre Hallsetvangen 3C, 7027 TRONDHEIM Vestre Hallsetvangen 4A, 7027 TRONDHEIM Vestre Hallsetvangen 4B, 7027 TRONDHEIM Vestre Hallsetvangen 4C, 7027 TRONDHEIM Vestre Hallsetvangen 4D, 7027 TRONDHEIM Vestre Hallsetvangen 4E, 7027 TRONDHEIM Vestre Hallsetvangen 5A, 7027 TRONDHEIM Vestre Hallsetvangen 5B, 7027 TRONDHEIM Vestre Hallsetvangen 5C, 7027 TRONDHEIM Vestre Hallsetvangen 5D, 7027 TRONDHEIM Østre Hallsetvangen 1A, 7027 TRONDHEIM Østre Hallsetvangen 1B, 7027 TRONDHEIM Østre Hallsetvangen 2A, 7027 TRONDHEIM Østre Hallsetvangen 2B, 7027 TRONDHEIM Østre Hallsetvangen 2C, 7027 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Blå/grønnstruktur - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	1086.28m ²
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	38934.89m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	5001 r0651	Munkvoll Leir og Arnt Smistads veg. (30.5.2002)	Annen veigrunn	113.1m ²

02.02.2026 08:55:50

Side 1 av 3

5001 r0651	Munkvoll Leir og Arnt Smistads veg. (30.5.2002)	Gang-/sykkelvei	80.54m ²
5001 r0651	Munkvoll Leir og Arnt Smistads veg. (30.5.2002)	Kjørevei	126.96m ²
5001 r1051b	Søndre Halset, Selsbakk Søndre og Selsbakk Nordre m/tilknytningsveier til Byåsv. og General Bangsv. (14.4.1967)		
5001 r1051e	Halset Søndre. (5.11.1968)		
5001 r1124	Endret reguleringsplan for et område av Selsbakk Nordre og for følgende gater i området Halset Søndre og Selsbakk Nordre (19.4.1969)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r1051b	Søndre Halset, Selsbakk Søndre og Selsbakk Nordre m/tilknytningsveier til Byåsv. og General Bangsv. (14.4.1967)
r0651a	Arnt Smistads veg 27 (B), gnr.102/26. (10.5.2004)
r0651b	Nordre Hallset veg 78, 100/116, atkomst, samt området mellom Nordre Hallset veg og Alette Beyers veg. (14.12.2004)
r0651c	Arnt Smistads veg 29, gnr 192 bnr 27 (9.9.2008)
r1051s	Selsbakkvegen 31-37, 100/194. (26.8.2004)
r20100012	Selsbakkvegen 36b (24.4.2014)
r20150004	Nordre Hallsetveg 99, 103 og 105 (14.3.2017)
r20180007	Arnt Smistads veg - MetroBusstasjon (6.9.2018)
r20200026	Alette Beyers veg, fortau (27.10.2021)
r1051c	Halset Søndre (22.1.1969)
r1051e	Halset Søndre. (5.11.1968)
r1051i	Halset Søndre. (2.11.1971)
r1051r	Solvangen 181, gnr. 102/148 Selsbakk Nordre 13, gnr. 102/147. (12.7.2002)

BEBYGGELSESPPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Ja

5001 r20240026 Tunnel fra Nydalsbrua til Byåsen

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

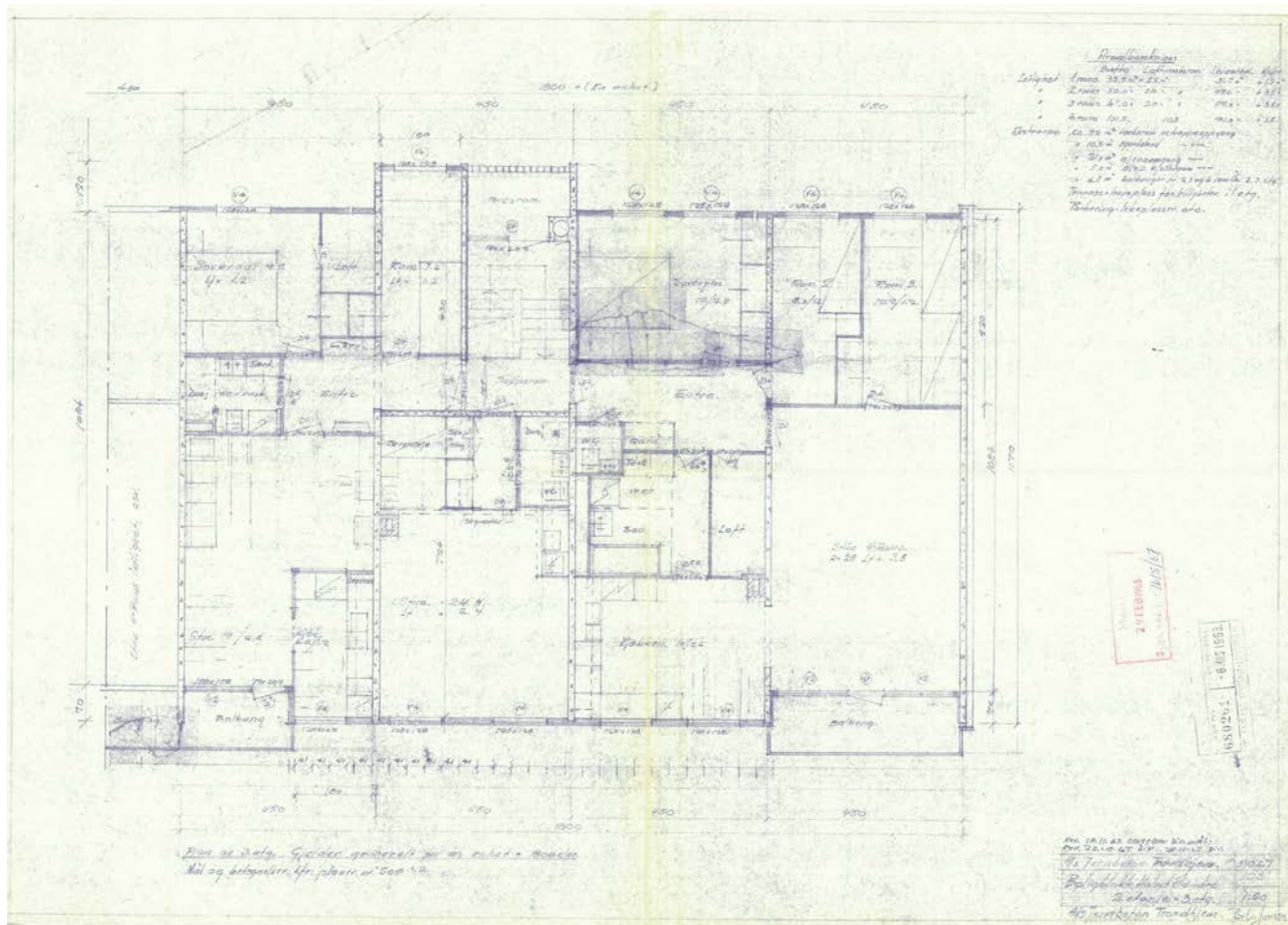
B/L Nye Trondheim v/herr Kåre Tapper
Idungården,
7000, T.heim

BOLIGBLOKK I HALSETH SØNDRE.

Innflyttingstillatelse er gitt og ferdigattest kan utstedes
når mindre gjenstående arbeide er fullført.
Det attesteres at boligen er oppført i samsvar med tegninger
datert 6.3.68.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 27.5.70

O. Hegge



Nabolagsprofil

Vestre Hallsetvangen 5B - Nabolaget Hallsetvangen - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Hallset Linje 3, 23, 42, 52, 53, 105	4 min 0.3 km
Munkvoll Linje 9	9 min 0.7 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	11 min 1 km
Tonstadkrysset Kolstadvegen/E6 Totalt 26 ulike linjer	9 min 5.7 km
Trondheim hurtigbåtterminal Linje 800, 805, 810	13 min 7.7 km

Skoler

Hallset skole (1-7 kl.) 436 elever, 26 klasser	5 min 0.4 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 617 elever, 33 klasser	8 min 0.7 km
Dalgård skole (1-10 kl.) 571 elever, 32 klasser	20 min 1.6 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	4 min 0.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

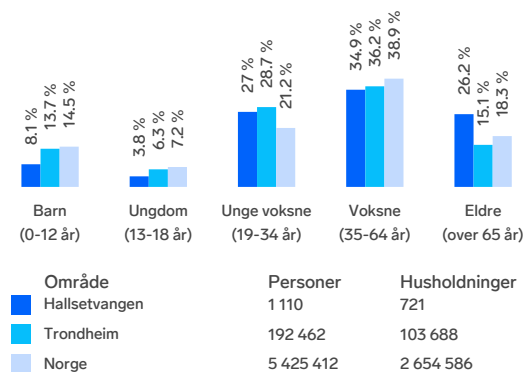
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Solvangen barnehage (0-5 år) 78 barn	3 min 0.3 km
Byåsen Kirkes barnehage (1-5 år) 60 barn	6 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 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



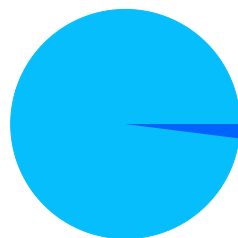
Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100

Sport

	Hallset skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	3 min	0.2 km
	Byåsenhallen Aktivitetshall, fotball	4 min	0.3 km
	3T-Byåsen	4 min	
	EasyFit Byåsen	7 min	

Boligmasse



■ 2% enebolig
■ 98% blokk

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

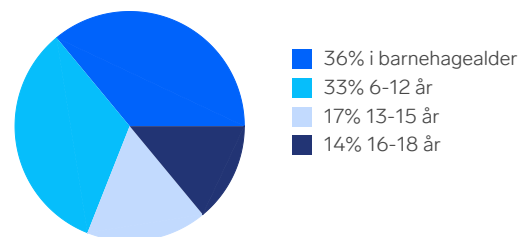
Sitat fra en lokalkjent



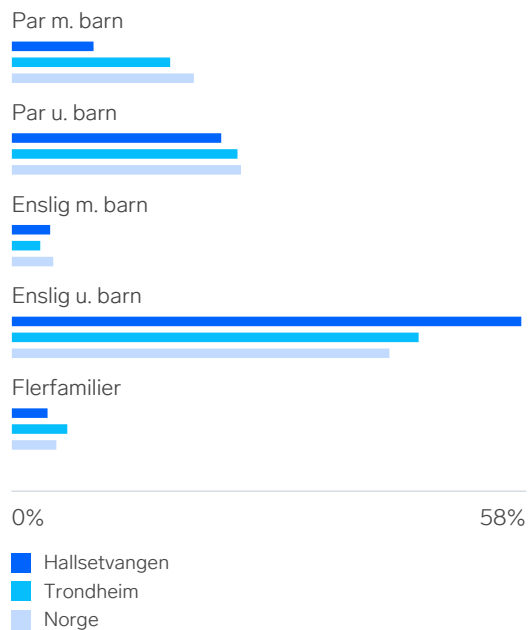
Varer/Tjenester

	Byåsen Butikksenter	7 min
	Vitusapotek Hallset Hage	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

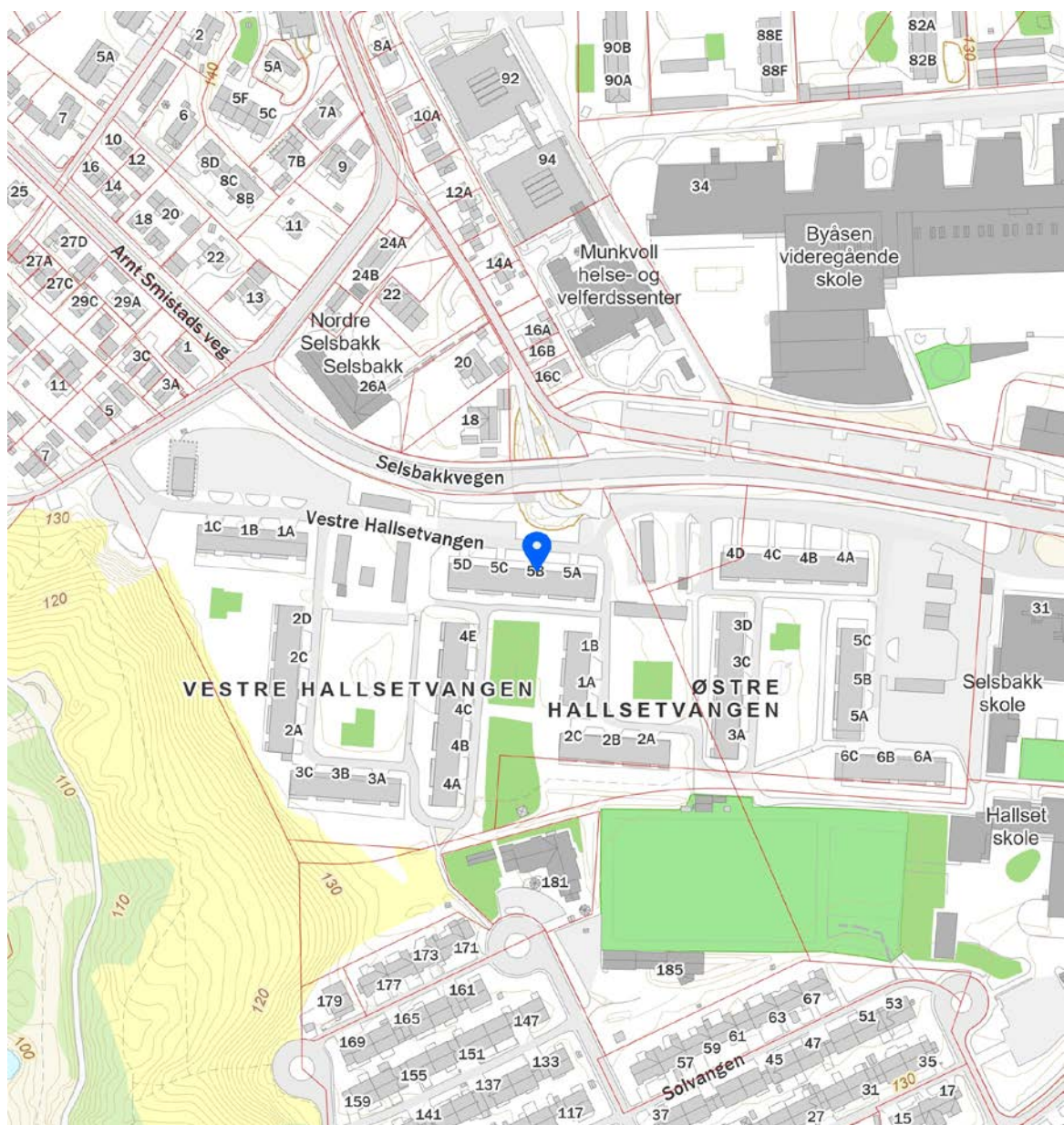
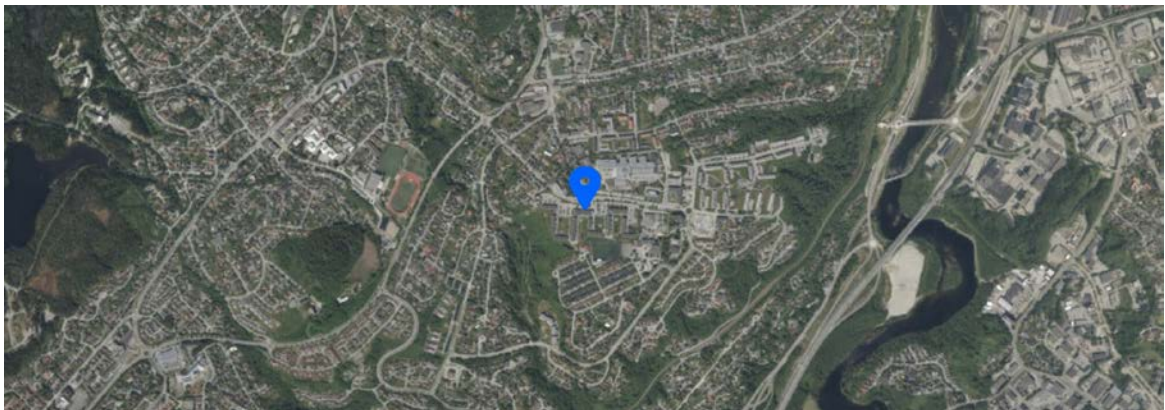


Sivilstand

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



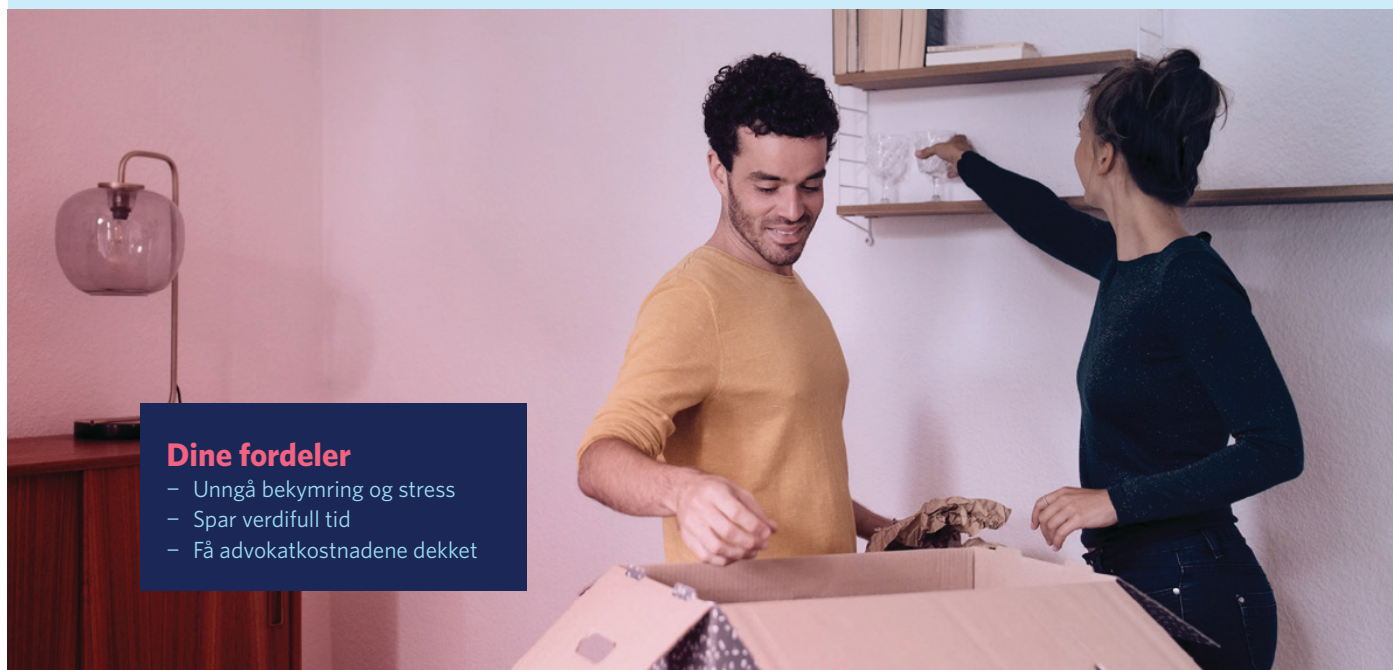
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Eskil Wahl

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

eskil.wahl@emera.no

+47 970 54 433

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Eskil Wahl
eskil.wahl@emera.no
970 54 433

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Trondheim
970 54 433

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark.
Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket
Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING