

PROAKTIV

Sentrumsnær og romslig 3-roms med innglasset balkong

Attraktiv beliggenhet med kort
gangavstand til byens fasiliteter

ABELS GATE 20D



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Abels gate 20D, 7030 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 404, bnr. 394, andelsnr. 42, org.nummer 948718294 i DALSENGET BORETTSLAG

Prisantydning: 3.800.000,-

Omkostninger: 18.396,-

Andel fellesgjeld: 53.432,-

Totalpris: 3.871.828,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1958

Rom/soverom: 3/2

BRA: 103 m²

BRA-i: 76 m²

BRA-e: 17 m²

BRA-b: 10 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Det medfølger ingen fast parkeringsplass til leiligheten. Les mer om parkering på side 12.

Tomt: 3248.1 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.999,-

Felleskostnader inkl.: Renter og avdrag på felles lån, internett, felles bygningsforsikring, renholds- og vaktmestertjenester, kommunale avgifter, drifts- og vedlikeholdskostnader m.m.

Energimerke: Energiklasse: C

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	32	34
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegning	Kjerneinformasjon
40	41	51	66
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
70	91	110	
Opplysninger om borettslaget	bekreftelse	Budskjema	



”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmeglerfullmektig:
Aurora Marie Fredriksen



Aurora Marie Fredriksen
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 482 93 929
E-post: aurora@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Moholt
Telefon: 73 20 26 50
Trondheim Øst Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 912 437 493

EN NY HVERDAG

Sentrumsnær og romslig 3-roms andelsleilighet. Innglasset balkong mot vest. 17 kvm bodareal.

Proaktiv Eiendomsmegling ved Aurora M. Fredriksen har gleden av å ønske velkommen til Abels gate 20D.

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Elgeseter, med kort vei til flere av Trondheims studiesteder, St. Olavs hospital, gode kollektivforbindelser, grønne parkområder samt et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Dette er boligen for deg som ønsker en romslig leilighet med sentrumsnær beliggenhet og gangavstand til alt du trenger i hverdagen.

Innvendig byr leiligheten blant annet på et oppgradert kjøkken, to gode soverom, flislagt bad og et separat toalettrom. Leiligheten har også en innglasset balkong vendt mot vest, målt til ca. 9 kvm. Dette er et foretrukket oppholdssted om sommeren.

I tillegg disponerer man tre eksterne boder som gir rikelig med lagringsplass.

Aurora M.F.

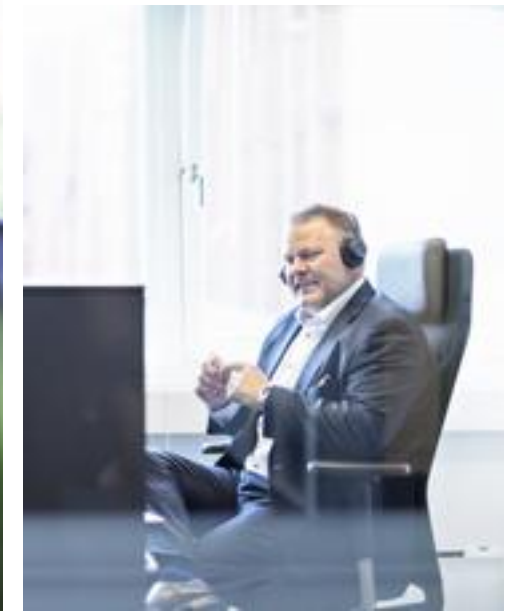
Aurora Marie Fredriksen
Eiendomsmeglerfullmektig

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Brøsetvegen 168 som er nærmeste nabo til Strinda / Moholt kirke.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

Proaktiv Moholt

Brøsetvegen 168, 7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: moholt@proaktiv.no

Vi åpnet kontoret i april 2013. Siden da har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. I tillegg har vi mottatt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Moholt kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisoppgåelse i markedet - vi overlater ingenting til tilfeldighetene.

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har utmerket seg i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger på tilfredshet i flere år. Både i 2023, 2022 og 2021 var kontoret nest best på landsbasis, og i 2024 ble det også pallplass.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubban. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene - og vi skal berike kundene.



TEKNOBYEN / ELGESETER

Kommune: Trondheim / Område: Teknobyen / Elgeseter

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Abels gate ligger i et av Trondheims mest ettertraktede områder, og tilbyr en perfekt kombinasjon av byliv og grønne omgivelser. Her finner du et pulserende uteliv, hyggelige kafeer, grønne parker og et godt utvalg av butikker og servicetilbud like utenfor døren.

Beliggenheten er unik, like utenfor Trondheim sentrum, med gangavstand til alle byens bydeler. Dette gjør hverdagen enkel, enten det gjelder shopping, kollektivtransport, utdanningsinstitusjoner eller fritidsaktiviteter. Livet i Abels gate er ideelt for deg som ønsker en hverdag med kort vei til alt du trenger.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse og rekkehus.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Hesthagen Totalt 22 ulike linjer	3 min  0.2 km
 Lerkendal stasjon Linje R70	13 min  1 km
 Breidablikk Linje 9	23 min  1.8 km
 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min  3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Elgeseter PostNord	5 min  0.4 km
Coop Extra Elgeseter	6 min 

VARER/TJENESTER

 Trondheim Torg	21 min 
 Sykehusapoteket i Trondheim	7 min 

SPORT

 Finalebanen Fotball, sandvolley, lekeplass	6 min  0.5 km
 Alfred Larsens veg, Ballplass Ballspill	10 min  0.8 km
 High Energy Trondheim	9 min 
 Impulse Tr.senter Lerkendal	10 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 NTNU Kjemi 3 bygget, Trondheim	8 min 
--	---



Adkomst

Fra Trondheim sentrum kjører du sørover over Elgeseter bru og tar deretter til høyre mot St. Olavs hospital. I første rundkjøring tar du til venstre inn på Vangslunds gate, som går over i Udbyes gate. Abels gate ligger deretter på høyre side.

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger. Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

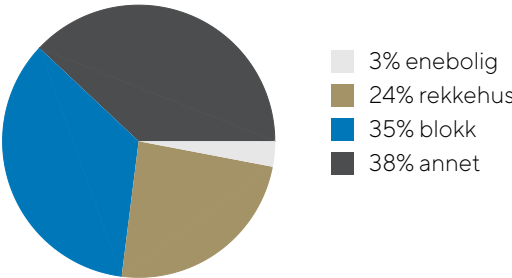
Barnehage/Skole/Fritid

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet med kort vei til flere av byens studiesteder. Det er gangavstand til blant annet Handelshøyskolen, Gløshaugen, SINTEF og St. Olavs hospital. I tillegg er det gode bussforbindelser til BI på Brattørå, Dronning Mauds Minne ved Strindheim og NTNU Dragvoll. I nærområdet ligger også Studentersamfundet, et naturlig samlingssted for studenter med et variert kafé- og utelivstilbud. Studentersamfundet er også arena for konserter og festivaler gjennom hele året, og tiltrekker seg et levende og sosialt studentmiljø.

Dagens første kaffekopp kan nytes på Snurr Teknostallen, som ligger kun et par minutters gange fra leiligheten. For dagligvarehandel ligger både Rema 1000 Elgeseter og Coop Extra i kort gangavstand. For et bredere utvalg av dagligvarer finner du Bunnpris Gourmet like i nærheten. Broene over Nidelven gir nærhet til bykjernen, med et bredt utvalg av butikker, kafeer, kulturarenaer og restauranter.

Løpe- eller spaserturen kan man legge til Midtbyrunden, som strekker seg langs Trondheimsfjorden, kanalen og Nidelva. Man finner også en rekke av byens grønne lunger i nærheten, blant annet Høyskoleparken og Marinen, som ligger like

BOLIGMASSE



nedenfor Nidarosdomen. Foretrekker man alternativt innendørs trening, finner man eksempelvis Øya treningssenter i Helgasetr-bygget på Øya, som er Sit sitt nyeste treningssenter i Trondheim. 3T Teknostallen er også et utmerket alternativ med takterrasse med løpebane, treningsapparater og grønne omgivelser.

Skolekrets

Singsaker barneskole / Rosenborg ungdomsskole

Offentlig Kommunikasjon

Trondheims hovedpulsåre for kollektivtransport ligger rett i nærheten, ved Studentersamfundet. Her går busser både i nord- og sørgående retning med hyppige avganger. Nærmeste holdeplass er Hesthagen, bare 3 minutters gange fra leiligheten. Her passerer også Flybussen. Dette gjør det enkelt å komme seg rundt i byen, samt til og fra Trondheim lufthavn.



VELKOMMEN TIL ABELS GATE 20D

Vi starter utendørs – Leiligheten har en innglasset balkong og det er ellers pent opparbeidede fellesarealer i borettslaget.

Parkering

Det medfølger ingen fast parkeringsplass til leiligheten.

Borettslaget har 27 parkeringsplasser, hvorav 8 har mulighet for elbil-lading. Søknad om fast parkeringsplass sendes styret som fordeler etter ansiennitet. Parkeringen er gratis. Parkeringsplass merket gjesteparkering og frie disponible plasser er kun for kortere perioder.

Tomtestørrelse

3 248 m²

Beskrivelse av tomt

Fellestomt for borettslaget beregnet til 3 248,1 kvm i henhold til matrikkelinformasjon mottatt fra kommunen. Borettslagets tomt er opparbeidet med plen, asfaltert parkeringsplass og diverse beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Fasader er forblendet med teglstein. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TGO) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TGO er best. I rapporten

fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TGO: 1
TG1: 9
TG2: 8
TG3: 0

Bygningsdeler med TG2:

Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong: Selger opplyser om fukt dråper i overflater til innglasset vegg og i tak til balkong. Dette kan blant annet skyldes tidvis kondensering. Som følger av ovennevnte er det misfarginger i innvendige overflater/ karm til glassfelt. Selger har etter befaringen sendt over bilder hvor misfarginger er fjernet. Det ble ikke registrert noen skader eller avvik på synlige overflater. TG2 er satt med bakgrunn i tidvis kondensering.

Vinduer og terrassedør (stue): Ingen skader ble registrert på befaringsdagen. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Etasjeskille og gulv på grunn: Det registreres skjevheter på ca 15mm ved stue. Videre registreres det stedvis knirk og glipper i laminat. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.





Toalettrom: Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt. Utover dette ble ingen synlige tegn til skader registrert.

Vannledninger: Stoppekran er etablert på toalettrom og fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Vannrør av eldre dato har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar. TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid på opplegg av eldre dato.

Varmtvannsbereder: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Bad, overflater: Ved en nivellering måles det fall til sluk. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Det gjøres oppmerksom på at fall i dusj er noe begrenset og ved eventuelt etablering av slisse i gulvskinne vil det være risiko for vann ansamling utenfor dusj. TG2 er satt med bakgrunn i etablert dusjskinne som avgrenser øvrige tappesteder og sluk. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann og for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Bad, membran, tettesjikt og sluk: Slukpotte er av plast. Eventuell mansjett i sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av utførelse rundt flislim og utførelse av sluk er usikker. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Espen Sivertsen (befaringsdato: Fredag, 31. oktober 2025)

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Svar: "Ja. Det har vært et problem med at det kan dryppe inn vann ved vinduene på balkongen i denne oppgangen. I forlengelse av dette ble det utført tiltak, blant annet forbedring av noen pakninger og utvidelse av åpningene i sinnene i vindu slik at vannet lettere kan renne ut. Jeg har ikke sett tegn til lekkasje etter dette, med unntak av at det til tider kan bli noe kondens."

Har det vært skadedyr i leiligheten?

Svar: "Ja. Tidvis sett små brune biller i leiligheten. Kontaktet Boss vedrørende dette i 2021 og de opplyste om at dette var "brun pelsbille".

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Svar: "Ja. Borettslaget opplyser at det har vært noe fukt i kjeller i A/B oppgangen, med blant annet saltutslag på vegg i vaktmesterbod. Det er ikke kjent med øvrige problemer. Knottplast rundt blokk A/B kan tyde på at drenering på et tidspunkt er gjennomført, men der er uvisst når dette er gjennomført."

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Aurora Marie Fredriksen har gleden av å ønske velkommen til Abels gate 20D, en romslig 3-roms med etterspurt beliggenhet på Elgeseter. Beliggenheten er skreddersydd for deg som setter pris på et liv med varierte impulser og gangavstand til butikker, offentlig kommunikasjon, servicetilbud og et variert utvalg av fritidsmuligheter.

Leiligheten er en del av Dalsenget Borettslag, bestående av 48 andeler fordelt på to lavblokker. Via felles trappeløp tar man seg opp til leiligheten, som ligger i byggets andre etasje. Innenfor døren blir du møtt av en entré/gang med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Gangen leder videre til boligens kjøkken, toalettrom, to soverom og en flott stue.

Stuen er målt til ca. 24 kvm og har en fordelaktig planløsning som gir plass til både spisebord, sofa og mediemøblement. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på ca. 9 kvm. Balkongen vender mot vest og er følgelig et foretrukket oppholdssted om sommeren, samtidig som den oppleves som en forlengelse av stuen.

Kjøkkenet ligger praktisk adskilt fra stuen og har en svært innholdsrik innredning. Kjøkkeninnredningen har lyse fronter og ble oppgradert av selger i 2016. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer samt et frittstående kombinert kjøle- og fryseskap.

Baderommet ligger med inngang fra kjøkkenet og har fliser på gulv og vegger. Innredningen består av servantskap med servant, opplegg for vaskemaskin og dusj. I tillegg har leiligheten et separat toalettrom utstyrt med WC og servant.

Soverommene i leiligheten er begge av god størrelse på henholdsvis ca. 16 kvm og 8 kvm. Begge soverommene har varmeovner i foringer/vinduskarmen som sørger for behagelig oppvarming på de kjøligste dagene. Hovedsoverommet fremstår svært romslig og har god plass til ulike garderobeløsninger. Soverommet på 8 kvm fungerer også utmerket som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor.

Utover ovennevnte arealer medfølger en loftsbod på ca. 12 kvm og to kjellerboder på ca. 2 kvm og 3 kvm. Det er også et felles vaskerom i kjelleren.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 5 kvm

2. etasje

BRA-i: 76 kvm

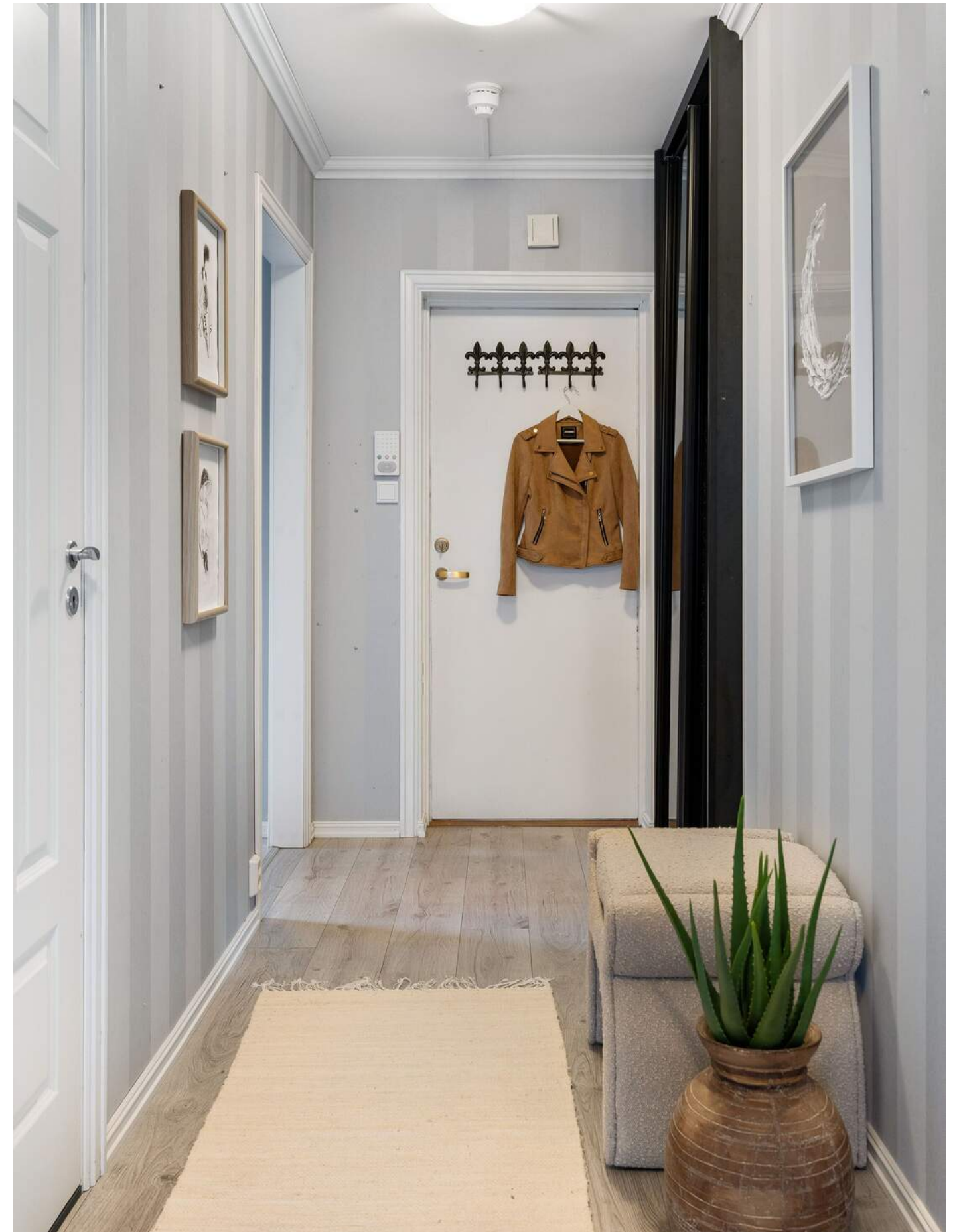
BRA-b: 10 kvm

Total BRA: 86 kvm

5. etasje

BRA-e: 12 kvm

Total BRA: 12 kvm





Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Loftsbod har et areal på ca 12m². Med bakgrunn i lagrede gjenstander og skråhimling, må arealet betraktes som et ca areal.

Oppvarming

Elektrisk.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk i 2025 på cirka 12 475 kWh.

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer samt kombinert kjøle- og fryseskap på kjøkkenet medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



Modernisering og påkostninger

Oppgraderinger gjort i leiligheten:

2026:

- Byttet alle lysbrytere/dimmere i leiligheten (ikke lys på balkong)

2023:

- Byttet avtrekksvifte på badet
- Montert klestørkestativ i taket på bad
- Montert varmeovner i foringer på begge soverom

2016:

- Oppussing av kjøkken (benkeplate byttet i 2025/2026)
- Nye kurser for platetopp, ovn, oppvaskmaskin og vaskemaskin

2013:

- Oppussing av toalettrom med ny wc, nytt gulv og vegger
- Mindre oppgraderinger på det elektriske anlegget

Oppgraderinger gjort i regi av borettslaget:

- 2018: Rørfornying
- 2019: Skorsteinsrehabilitering

Romslig og lys stue med gode møbleringsmuligheter og direkte utgang til leilighetens innglassede balkong.





Innholdsrik kjøkkeninnredning oppgradert i 2016, med integrerte hvitevarer samt frittstående kombinert kjøle- og fryseskap.

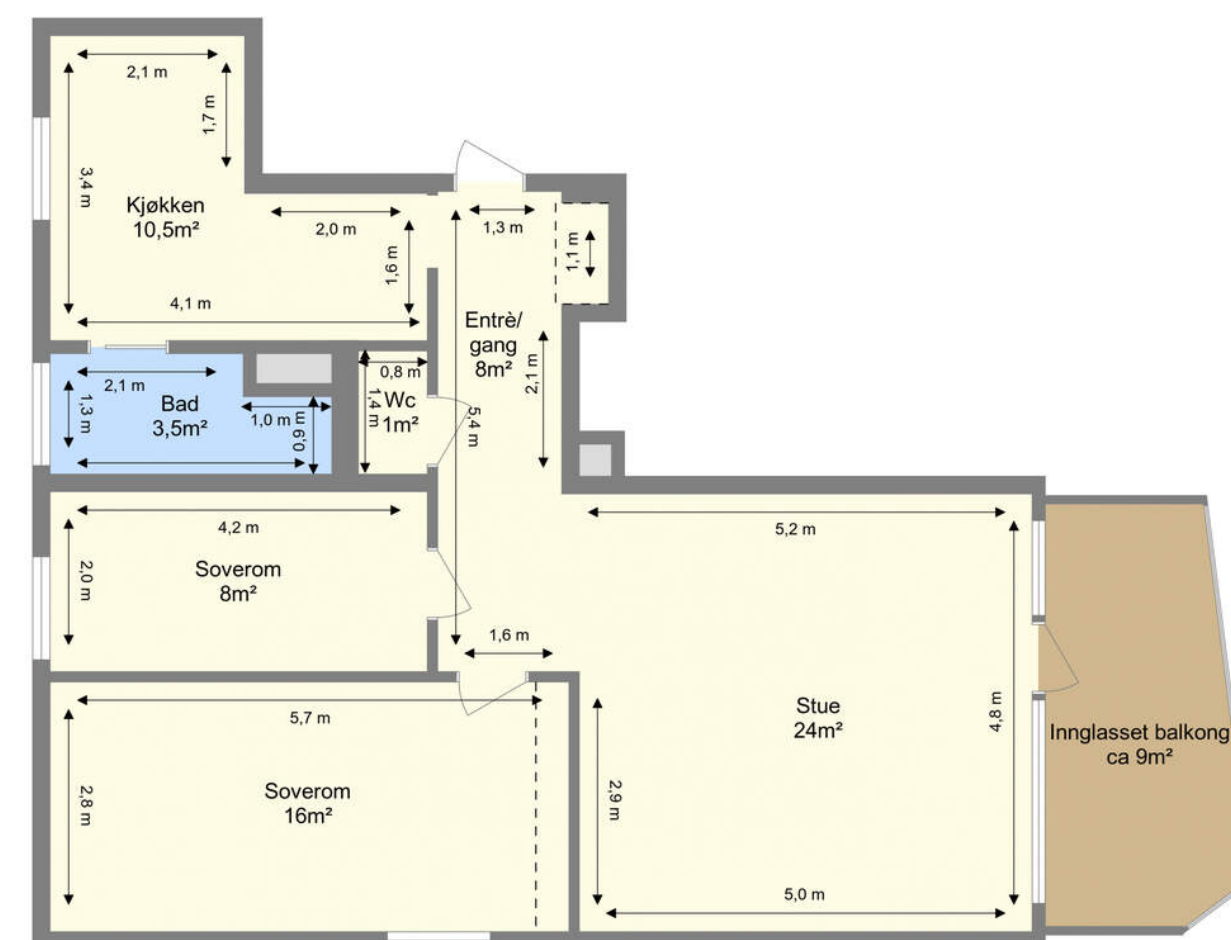


Soverommene i leiligheten er begge av god størrelse, på henholdsvis ca. 16 kvm og 8 kvm. Hovedsoverommet er innredet med en praktisk skyvedørsgarderober med speilfronter.



Abels gate 20D
2. Etasje

PLANTEGNING



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.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

3 248 m²

Beskrivelse av tomt

Fellestomt for borettslaget beregnet til 3 248,1 kvm i henhold til matrikkelinformasjon mottatt fra kommunen. Borettslagets tomt er opparbeidet med plen, asfaltert parkeringsplass og diverse beplantning.

ØKONOMI

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Om borettslaget

Dalsenget Borettslag består av 48 andeler fordelt på to lavblokker.

Felleskostnader pr. mnd

3.999,-

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag på felles lån, internett, felles bygningsforsikring, renholds- og vaktmestertjenester, kommunale avgifter, drifts- og vedlikeholdskostnader m.m.

Felleskostnadene fordeler seg på følgende poster:

- Felleskostnad renter: kr 241
- Felleskostnad driftsdel: kr 3 327

- Felleskostnad avdrag: kr 202
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 229

Andel fellesgjeld

53.432,- per fredag, 26. juni 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Ifølge rapport fra forretningsfører har borettslaget en samlet fellesgjeld på kr 2 429 230 per 26.06.2026. Fellesgjelden har følgende betingelser:

Lånenummer: 12136332021, DNB Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.06.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 88
Saldo per 26.06.2026: 2 429 230
Andel av saldo: 53 432
Første termin/første avdrag: 20.10.2019
Siste termin 20.04.2048
Flytende rente

Andel fellesformue

20.270,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Borettslagets økonomi per 31.12.2025:
- Årsresultat: kr 336 706, overført til annen egenkapital
- Disponible midler: kr 568 097
- Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger: kr 789 296

Midler øremerket vedlikehold:
Styret vedtok i 2020 å årlig avsette kr. 144.000, øremerket til vedlikehold. Midlene blir avsatt på egen vedlikeholdsavsetningskonto.

Oppgradering av plass ved utebod/eksisterende skiferplattning ved utebod:
Generalforsamlingen har tidligere vedtatt en kostnadsramme på inntil kr 100 000 til rehabilitering av eksisterende skiferplattning ved uteboden. Generalforsamlingen i 2026 ga styret fullmakt til å benytte inntil kr 50 000 i tillegg til tidligere vedtatt ramme for å sikre ferdigstilling av skiferplattning ved uteboden.

Oppgradering av det elektriske anlegget i fellesarealene:
Styreleder opplyser videre at borettslaget arbeider med en planlagt oppgradering av det elektriske anlegget i fellesarealene, blant annet knyttet til elk kontroll og nødvendige utbedringer. Syret er i gang med å innhente tilbud og vurdere omfang og kostnad for nødvendige tiltak. Omfang og tidspunkt for gjennomføring vil avhenge av styrets videre behandling. Det er per i dag ikke avklart hvorvidt tiltaket vil kunne medføre en økning i fellesgjeld og/eller felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer samtidig med salget, og vil være avklart 5 virkedager etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett. Kontakt megler for ytterligere info.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Det skal søkes Styret på eget skjema om hold av husdyr som må luftes (hund/katt/ilder etc.). Beboere som ønsker å holde slike husdyr, plikter å undersøke om det i vedkommende oppgang finnes personer som er allergisk ovenfor dette husdyret. Dokumenteres det ved legeerklæring at husdyrholdet vil kunne føre til ubehageligheter hos allergikeren, kan husdyr normalt ikke holdes. Styret avgjør tvilstilfeller. Det er ikke tillatt å ha utekatt i borettslaget. Hvis dyreholdet er til sjenanse for naboeene, kan Styret bestemme at eier må gjøre de tiltak som er nødvendig for å fjerne problemet.

Kjerneinformasjon

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg Forsikring
Polisenummer8785530

Sikringsordning

Boligselskapet er med i sikringsordning. Andelseiere er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS.

Formuesverdi primær

994.516,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.978.065,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring, felleskostnader og ellers løpende abonnement som TV/internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Montering av fryseboks:
Det skal søkes til styret om tillatelse til å montere fryser i kjeller eller på loft. Når en tillatelse blir gitt skal tilkoblingen til lyskursen skje via stikkontakt, som skal monteres av autorisert elektriker. Strømvavgift dekkes av borettslaget.

Felles vaskekjeller:
For bruk av felles vaskerier og vaskemaskiner er det særskilte regler, i tillegg til husordensreglene. Brukeren skal benytte én hengelås (per andel) med leilighetsnummer som skal henges opp på tavlen for den formiddag/ettermiddag man ønsker å benytte vaskeriet. Brukeren skal sørge for at vaskeriet er ryddet for vasketøy og andre effekter etter endt vasketid. Les mer om regler for bruk av vaskeriet i borettslagets husordensregler, vedlagt salgsoppgaven.

Flyttevask:
Det informeres om at boligen er ryddet og rengjort til visning, og at ytterligere utvasking ikke vil bli utført til overtagelse.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det ble gitt midlertidig innflyttingstillatelse for Abels gate 20, oppgang D, den 19. desember 1956. Dette bekreftes av Trondheim Bygningskontroll den 16. mars 1960.

Videre foreligger en godkjent søknad om byggetillatelse for Abels gate 20, datert 13.06.1994. Søknaden gjelder rehabilitering og fasadeendring av to boligblokker i Dalsenget Borettslag.

Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Regulerings- og arealplaner

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel 2022-2034 vist i byggesone 1 og avsatt til framtidig sentrumsformål. Eiendommen er for øvrig uregulert.

Følgende reguleringsarbeid kan ha betydning for eiendommen:

r20180044: Det foreligger regulering under arbeid med plannavn Planprogram for samlet campus i Trondheim.

Planprogrammet har to formål: 1) Avklare overordnede rammer for NTNUs campussamling rundt Gløshaugen og 2) sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.

r20190007: Planforslag for Nordre del av Elgeseter gate. Hensikten med planen er å sikre et robust kollektivsystem med god fremkommelighet og tilgjengelighet for busspassasjerer, og å knytte bydelen sammen og slik tilrettelegge for innovasjon og samarbeid.

r20210014: Planforslag for Elgeseter gate 26 og 30B, Magnus den Godes gate 4,6 og 8 og Udbyes gate 3 og 5. Hensikten med reguleringsplanarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse med næringsareal på eiendommen Elgeseter gate 26A og 26B.

Eiendommen ligger innenfor virkeområde for hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel. Det vil som følge av dette kreves særskilt tillatelse fra kommunen for å dele opp eller bruksendre boenhet til hybler. Ved vurderingen av om tiltaket skal tillates, skal det legges til grunn tiltakets innvirkning på bomiljøet, om det kan bidra til flere barnefamilier i sentrumsområdet og om det er en forsvarlig utnyttning av bydelens boligmassen som fører til godt balansert demografi og boligsammensetning i bydelen.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Det er adkomts til eiendommen fra offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Legalpant

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten

dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie). Andelseieren kan ut over dette ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 800 000,00 (Prisantydning)

53 432,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

3 853 432,00 (Kontraktsum totalt)
53 432,00 (Andel av fellesgjeld)

3 853 432,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 396,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 862 928,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 871 828,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis

pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemmet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring 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 Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Charlotte Maria Hvaring

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 45 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 21 900, Meglers deltakelse på overtagelse kr 2 000, Oppgjørshonorar kr 5 900, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 950. Sum faste vederlag kr. 55 900.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Utlegg kommunale opplysninger kr 2 368, Utlegg opplysninger TOBB kr 5 713, Eierskiftegebyr selger kr 6 725, Tilstandsrapport kr 10 543,75. Sum utlegg og andre utgifter kr. 36 117.

Totale kostnader kr. 92 017.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Om meglerforetaket:

Ansvarlig megler: Christian Schjetne
Eiendomsmeglerfullmektig: Aurora Marie Fredriksen

Dato salgsoppgave
5.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Abels gate 20D, 7030 TRONDHEIM

02 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Abels gate 20D

Abels gate 20D

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

siden 2013

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Hvaring, Charlotte Maria

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

PROAKTIV.NO

41



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2023

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

byttet ut avtrekksvifta på badet

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Fallrø elektro

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2

Årstall

2023

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

monterte klestørkestativ i taket på badet

2.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

FR bygg

2.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2

Årstall

2013

2.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

oppussing av WC rom: ny wc, nytt gulv og vegger

2.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

har lett, men finner ikke dokumentasjonen



2.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det har vært et problem med at det kan dryppe inn vann ved vinduene på balkongen i denne oppgangen. I forlengelse av dette ble det utført tiltak, blant annet forbedring av noen pakninger og utvidelse av åpningene i skinnene i vinduene slik at vannet lettere kan renne ut. Jeg har ikke sett tegn til lekkasje etter dette, med unntak av at det til tider kan bli noe kondens.

BRL sier: "Noe problemer med vann inn i vinterbalkonger, særlig ved regn og vind. November 2022 fikk Profilfasade tettet de gamle pakningene i veggene til alle vinterbalkongene i oppgang D med godt resultat. Vinterbalkongene er imidlertid ikke isolerte, så man kan ikke påberegne at de er helt tørre uansett."

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2022

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Som nevnt i punkt 3 ble rennene for vannet ved vinduene på balkongen boret opp og pakningene forbedret.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Profil-fasade AS

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2018

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

BRL: "Nytt lås- og nøkkelsystem for ytterdører januar 2018 etter gjentatte innbrudd høst 2017. Utført av Certego."

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Certego

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei



Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒

Ja

☐

Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒

Ja

☐

Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Borettslaget opplyser at det har vært noe fukt i kjeller i A/B oppgangen, med blant annet saltutslag på vegg i vaktmesterbod. Det er ikke kjent med øvrige problemer. Knottplast rundt blokk A/B kan tyde på at drenering på et tidspunkt er gjennomført, men det er uvisst når dette er gjennomført.

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒

Ja

☐

Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

I 2022 opplevde jeg at sikringen gikk når vaskemaskin og oppvaskmaskin ble brukt samtidig. Dette ble utbedret av firmaet som utførte de elektriske oppgraderingene på kjøkkenet i 2016 (Proff elektro).

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒

Ja

☐

Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2021

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒

Faglært

☐

Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

BRL: "Oppgradering av elektrisk fellesanlegg utført mars 2021 av Aalmo Elektriker."

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Aalmo Elektriker

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒

Ja

☐

Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2013



10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒

Faglært

☐

Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ifm. oppussing av leiligheten da jeg flyttet inn i 2013, ble det gjort en del oppgraderinger på det elektriske anlegget. Oppgraderingene gjaldt blant annet utskifting til automatsikringer, montert flere stikkontakter (stue, balkong, gang og begge soverom), nye lysbrytere, uttak for lamper og varmekabler (noe svake) på det minste soverommet.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Wätland Tekniske Tjenester

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒

Ja

☐

Nei

10.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2

Årstall

2016

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒

Faglært

☐

Ufaglært

10.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ifm. oppussing av kjøkkenet i 2016 ble det lagt opp nye kurser for platetopp, ovn, oppvaskmaskin og vaskemaskin på badet. Det ble også lagt opp uttak for lamper og montert flere stikkontakter, samt stikkontakter i en kjellerbod.

10.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Proff elektro

10.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒

Ja

☐

Nei

10.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.4.2

Årstall

2018

10.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒

Faglært

☐

Ufaglært

10.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

BRL: "byttet til automatiske strømmålere for beboere og fellesanlegg (på oppdrag av Trønderenergi Nett og initiert av myndighetene). Utført av Smartservice."

10.4.5

Hvilket firma utførte jobben?

Smartservice

10.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒

Ja

☐

Nei

10.5.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.5.2

Årstall

2022

10.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒

Faglært

☐

Ufaglært

10.5.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

BRL: "Installering av sensorstyrte LED-lys i fellesarealer mars 2022. "

10.5.5

Hvilket firma utførte jobben?



Aalmo elektriker

10.5.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.6.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.6.2

Årstall

2025

10.6.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.6.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

BRL: "Nye varmekabler i utvendig kjellertrapp C/D, da kablene røk tidligere i år."

10.6.5

Hvilket firma utførte jobben?

Aalmo elektriker og MT Flis

10.6.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.7.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.7.2

Årstall

2026

10.7.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.7.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet ut alle lysbrytere/dimmere i leiligheten, med unntak av lyset på balkongen.

10.7.5

Hvilket firma utførte jobben?

ES elektro AS

10.7.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2018



13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

BRL: "I forbindelse med rørforying ble det også avdekket behov for utskifting av stengeventiler, utført juni 2018 av Trondheim VVS." BRL: "Rørforying på avløpsrør utført vår 2018, utført av TT-Teknikk. Ny strømpeforing i gamle rør. Anbefalt pga høy alder på originale rør. 1- års befarng utført av TOBB høsten 2018."

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

TT teknikk

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

13.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2

Årstall

2016

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Av- og påkobling av vann/rør/bereder/servant ifm oppussingen av kjøkkenet i 2016

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Eliassen VVS AS og Rørfunn AS

13.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2023

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet ut avtrekksvifta på badet, monterte ovner i vinduskarmen på begge soverom.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Fallrø elektro



16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

BRL: "Skorsteinsrehabilitering av borettslagets 8 skorsteiner utført februar 2019 av Varmeforum. Sju keramiske rør og ett stålrør ble satt inn i eksisterende skorstein. Stålrøret ble vel satt inn i deres skorstein. Feiervesenet hadde lagt ned fyringsforbud oktober 2018, fyringsforbud opphevet mars 2019."

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Tidvis sett små brune biller i leiligheten. Kontaktet Boss vedrørende dette i 2021 og de opplyste om at dette var «brun pelsbille».

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

BRL: "Observert ei rotte da de gravde flere meter ned i bakken under rørformyng i 2018, men det kan vel ikke telle. Har ellers hørt om én gang at rotte ble observert, så vidt jeg husker rundt 2020. Rottefeller settes forøvrig ut fire ganger i året."

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?



☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

- noe knirk i gulvet, spesielt i gang og ved dør på det minste soverommet.
- i 2025/2026 ble benkeplatene på kjøkkenet byttet ut, og ny silikonlist lagt mellom benk og bakglasset, samt mellom bakglasset og tapeten ved platetoppen
- slepelisten nederst på dusjdøra fungerer ikke optimalt
- den ene skuffen i kjøleskapet og frys er delvis ødelagt
- baderomsvifta styres med en app som heter Intellivent
- internettavtalen er felles i borettslaget, og Svorka kan kontaktes for instruksjoner om hvordan logge på wifi. Det går også an å betale litt ekstra for bedre hastighet

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95516274

Egenerklæringsskjema

Name

Charlotte Maria Hving

Date

2026-08-02

Identification

 Charlotte Maria Hving



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

Abels gate 20 D 7030 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:

Leilighet

Byggeår:

1958

BRA:

103 m²

BRA-i:

76 m²

Rapportdato:

31.10.2025 (Gyldig til 31.10.2026)

Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 404 BNR: 394 ANR: 42

Espen Sivertsen
Takst-Forum Trøndelag AS

es@tft.no
99244251

Abels gate 20 D
7030 Trondheim

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	Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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	Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600 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. I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.
Takstrapporten	Kunden/revirenten 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/37390
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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

- Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong
- Vinduer og dører: Vinduer og terrassedør (stue)
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Toalettrom
- Vannledninger
- Varmtvannsbereder
- Våtrom: Bad:
 - Overflater
 - Membran, tettesjikt og sluk

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
30.10.2025	31.10.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Charlotte Maria Hving	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	-----------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Espen Sivertsen	Telefon:	99244251	
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Epost:	es@tft.no	
Adresse:	Industriveien 21, 7072 Heimdal			

Egne premisser:
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	Abels gate 20 D, 7030 Trondheim					
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	404	Bruksnr:	394	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	42	Leilighetsnr:		
Byggeår:	1958 – Webmatrikkel					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Fasader er forblendet med teglstein. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:			Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
År	Beskrivelse		
2005	Tidligere prospekt opplyser at badet ble oppgradert i 2005. Selger opplyser at baderomsvifte ble skiftet i 2023.		Nei
2013	Selger opplyser det foretatt innvendige oppgraderinger av leiligheten.		Nei
2016	Selger opplyser at kjøkken ble skiftet i 2016. Benkeplater til kjøkken ble skiftet i 2026.		Ja
2022	Selger opplyser at pakninger til innglasset vegger på balkong ble skiftet.		Nei
2023	Selger opplyser at toalettrom ble oppgradert i 2013.		Nei
2023	Selger opplyser at det ble montert varmeovner i foringer til 2 stk vinduer.		Ja
2026	Selger opplyser at det ble skiftet ut de fleste lysbryterne med nye dimmere.		Ja

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 byggteknisk 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: Leilighet

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	86	76	0	10	0
Loftsbod	12	0	12	0	0
Kjellerboder	5	0	5	0	0
Totalt m²	103	76	17	10	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	86	76	10	Kjøkken, entre/gang, toalett, bad, 2 soverom og stue.	Innglasset balkong.
Totalt m²	86	76	10		

Kommentar til arealberegning

Loftsbod har et areal på ca 12m². Med bakgrunn i lagrede gjenstander og skråhimling, må arealet betraktes som et ca areal. Det er etablert kjellerboder på 2m² og 3m².
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong

Type	Balkong	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei	
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei	
Er det krav til rekkverk?	Ja	
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei	
Er balkong / terrassen tekket?	Nei	
Oppsummering av balkong, terrasse, platting		TG-2
Selger opplyser om fukt dråper i overflater til innglasset vegg og i tak til balkong. Innglasset balkong er ikke isolert og kondensering vil være påregnelig. Forhold kan blant annet skyldes tidvis kondensering. Som følger av ovennevnte var det misfarginger i innvendige overflater/ karm til glassfelt. Selger har etter befaringen sendt over bilder hvor misfarginger er fjernet.		
Det ble ikke registrert noen skader eller avvik på synlige overflater.		
Tidvis kondensering/ fukt i overflater vurderes ikke å være av konstruksjonsmessig betydning, men som følger av forholdet vil det være påregnelig med jevnlig vedlikehold og tilsyn.		
TG2 er satt med bakgrunn i tidvis kondensering.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig tilsyn.		

6.2 Vinduer og dører: Vinduer fra 2006

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu på kjøkken, bad og soverom er fra 2006.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmner, 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
Utover normal slitasje ble ingen skader registrert.	

6.3 Vinduer og dører: Vinduer og terrassedør (stue)

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og terrassedør er datostemplet 1985.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, 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-2
Ingen skader ble registrert på befaringsdagen.	
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig tilsyn.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det registreres skjevheter på ca 15mm ved stue. Videre registreres det stedvis knirk og glipper i laminat.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Stål
Selger opplyser at pipe ble rehabilitert i regi borettslaget i 2019. Det er fremlagt dokumentasjon på etablert stålrør i pipe.	
Er det montert ildsted?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Før montering av eventuelt ildsted anbefales kontakt med lokalt brann og feiervesen for kartlegging av eventuelle behov for tiltak. Selger opplyser at borettslaget har laget en beskrivelse over nødvendige tiltak før eventuell vedovn etableres.	

6.6 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-1
Utover normal slitasje ble ingen synlige tegn til skader registrert.	

Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.7 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt.	
Utover dette ble ingen synlige tegn til skader registrert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.	

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at det ble foretatt rør fornying av avløp i 2018.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Selger opplyser at det ble foretatt rør fornying av avløp i 2018. Slukløsning er vurdert under punkt bad.	
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.	
Tilstandsgrad er valgt ut ifra opplyst rørfornyng av avløp utført i 2018.	

6.10 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at det ble utført lokale utskiftninger i forbindelse med oppgradering av kjøkken i 2016. Utover dette er opplegg i boligen av ukjent alder.	
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?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Stoppekran er etablert på toalettrom og fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.	
Vannrør av eldre dato har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.	
TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restelvetid på opplegg av eldre dato.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig tilsyn.	

6.11 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det er gjennomført en elkontroll datert 24.10. 2022 med dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.	

6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap uten understøttelse	
Årstall	
2005	
Størrelse	
Ukjent	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.14 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere prospekt opplyser at badet ble oppgradert i 2005. Selger opplyser at baderomsvifte ble skiftet i 2023.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
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?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Ved en nivellering måles det fall til sluk. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Det gjøres oppmerksom på at fall i dusj er noe begrenset og ved eventuelt etablering av slisse i gulvskinne vil det være risiko for vann ansamling utenfor dusj.	
TG2 er satt med bakgrunn i etablert dusjskinne som avgrenser øvrige tappesteder og sluk.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann og for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
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?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Slukpotte er av plast. Eventuell mansjett i sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av utførelse rundt flislim og utførelse av sluk er usikker.	
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.	
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, opplegg for vaskemaskin og dusjdør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking ble ikke foretatt på grunn av tilstøtende vegger av mur og flislagt vegg på toalettrom.	
Det ble ikke registrert noen tegn til fuktavvik eller fuktskader på tilgjengelige overflater.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Energiattest



Adresse Abels gate 20D, 7030 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 05.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-256230
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 182241490
Gårdsnummer 404	Bruksnummer 394
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0203



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 1959	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 1 784,0 m²	Oppvarmet bruksareal 1 784,0 m²
Oppvarmet etasje -	Bygningsmateriale -
Oppvarming -	
Ventilasjon -	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 149,23 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 160,77 kWh/m²	Totalt levert pr. år 286 810 kWh
--	--



Abels gate 20D, 7030 TRONDHEIM



Tiltak

Ingen tiltak oppført

Begrunnelse: Energimerking utført etter nye energimerkeforskrift



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>

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (24)					
Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Abels gate 20D	182241490	H0101	0	0	37
Abels gate 20C	182241490	H0101	0	0	25
Abels gate 20C	182241490	H0102	0	0	26
Abels gate 20D	182241490	H0102	0	0	38
Abels gate 20C	182241490	H0103	0	0	27
Abels gate 20D	182241490	H0103	0	0	39
Abels gate 20C	182241490	H0201	0	0	28
Abels gate 20D	182241490	H0201	0	0	40
Abels gate 20D	182241490	H0202	0	0	41
Abels gate 20C	182241490	H0202	0	0	29
Abels gate 20D	182241490	H0203	0	0	42
Abels gate 20C	182241490	H0203	0	0	30
Abels gate 20D	182241490	H0301	0	0	43
Abels gate 20C	182241490	H0301	0	0	31
Abels gate 20D	182241490	H0302	0	0	44
Abels gate 20C	182241490	H0302	0	0	32
Abels gate 20D	182241490	H0303	0	0	45
Abels gate 20C	182241490	H0303	0	0	33
Abels gate 20D	182241490	H0401	0	0	46

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Abels gate 20C	182241490	H0401	0	0	34
Abels gate 20D	182241490	H0402	0	0	47
Abels gate 20C	182241490	H0402	0	0	35
Abels gate 20C	182241490	H0403	0	0	36
Abels gate 20D	182241490	H0403	0	0	48

Vedtekter
for Dalsenget Borettslag org nr. 948 718 294
tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 03.09.1958,
sist endret 08.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Dalsenget Borettslag 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 TOBB som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseieres slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Trondheim og Omegn Boligbyggelag, utpekt av boligbyggelaget.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for første innflytting i borettslaget, med sammenhengende botid. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating	
4-1 Boretten	
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.	
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.	
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.	
(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.	
(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.	
4-2 Bruksoverlating	
(1) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie). Andelseieren kan ut over dette ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.	
(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:	
– andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år	
– andelseieren er en juridisk person	
– andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner	
– et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen	
– det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.	
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.	
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.	
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.	
(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.	

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive

vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder 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.
(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
(8) Andelseierne må melde til styret når bad skal pusses opp og dokumentere at det brukes godkjente håndverkere.
(9) Bygningsmessige tiltak som berører felles bygningsmasser, herunder fasade, og som for øvrig gjøres utenfor selve boenheten (vinduer/vindu mellom stue og balkong, o.l.) er ikke tillatt uten forutgående søknad til og godkjenning av styret.
(10) Påkobling til skorstein: Andelseiere som etter nedsenking av keramiske rør i eksisterende skorsteiner i 2019 vil koble seg på med ovn må søke om dette til styret før arbeid påbegynnes. Frakobling av ovn er også søknadspliktig. Arbeidet må utføres av autorisert firma. Styret må koordinere at de som deler skorstein ikke kobler seg på i samme høyde. Styret vil lagre informasjon om hvilke andeler som har koblet seg på, og i hvilken høyde. De som ikke etterfølger dette vil holdes rettslig og økonomisk ansvarlig.
Borettslaget vil gi 5080,- i støtte til påkobling av ovn til skorstein, forutsatt søknad til styret i forkant, bruk av autorisert firma og at andelen tidligere ikke har mottatt slik støtte.
Det gjøres oppmerksom på at 2 av 4 sider av skorsteinen skal være fri. For regler om innledning av skorstein, ta kontakt med styret/Feiervesenet.
(11) Borettslaget gir støtte til skifte av eldre soilsluk til inntil 12.000,-. Dette innebærer utskiftning av nåværende støpejernsluk på bad til nytt plastsluk, samt meisling og støping. Dette innebærer også byggeteknisk arbeid i etasjen under. Etter rørfornyng i 2018 vil rør være å betegne som nytt, og det vil ikke være mulig eller hensiktsmessig å skifte ut gren helt til stamme. Innkapping og forsegling av kappende kan gjøres nærmere sluk for å redusere inngripen i forbindelse med skifte av sluk. Til kapping av rør må det benyttes autorisert rørlegger. Viser forøvrig til TT Teknikks rørinstruks fra 2018 om kapping av rør. Utskifting av sluk utover dette må søkes styret i hvert enkelt tilfelle. Det er en forutsetning at fastsatte tekniske spesifikasjoner følges og at det benyttes autorisert firma. Refusjon utbetales kun mot framlagt spesifisert regning.

(12) Selv der borettslagets forsikrings skal brukes, skal styret pålegge andelseier å betale egenandel på opptil 10.000,- dersom skadesaken ligger innenfor andelseiers ansvar.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum 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 en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

HUSORDENSREGLER FOR DALSENGET BORETTSLAG

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET!

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

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse. **Borettslaget har i tillegg til de generelle husordensreglene særlige regler for parkering, dyrehold og bruk av vaskeriet.** Tilleggsreglene gjelder på samme måte som de generelle husordensreglene. Borettslagets styre eller TOBB kan gi nærmere opplysning om dette, eller andre forhold som ikke uten videre framgår av reglene.

FELLESANLEGG - PARKERING

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

For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt egen parkeringsplass bare benytte denne. Respekter skiltingen.

KILDESORTERING - AVFALL

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek. Gjenbruksstasjoner for store mengder avfall er etablert på Leangen og Hegstadmoen. Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke rotter og mus til husene og er strengt forbudt.

RO OG ORDEN

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger.

Hverdager mellom kl 22:00 og kl 07:00 og helg mellom kl 23:00 og 09:00 skal det være alminnelig ro i huset. En skal da unngå høyrøstet snakk, sang, musikk, støyende arbeide m.m. Snekring og boring skal ikke forekomme etter kl 20:00 uten nærmere tillatelse. Dette gjelder både i og utenfor leiligheten.

Fester skal varsles med nabovarsel som henges opp på tavlen nederst i trappeoppgangen senest dagen før. Lydnivået ved fester skal holdes på et nivå som ikke er sjenerende for naboene.

Sang og musikkundervisning o.l. virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.

Risting av tøy, duker eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger er ikke tillatt. Oppbevar ikke sykler, ski, redskaper o.l. i trapperom eller oppganger. Det

finnes som regel egne rom beregnet for slike saker. Egne boder kan benyttes. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

Lås alltid dørene til kjeller. Hovedinngangsdøren skal være låst. Enhver skal se til at uvedkommende ikke sniker seg inn når man selv går ut og inn av utgangsdøren. Vær oppmerksom på mistenkelige personer.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostska-

Bruksoverlating av leilighet er ikke tillatt uten borettslagets samtykke. Send først begrunnet søknad til styret i borettslaget. La aldri eventuell leietaker flytte inn før leieforholdet er godkjent.

Sett ikke opp markiser, platter, levegger, parabolantenner e.l. før styret har samtykket. Vær oppmerksom på at blomsterkasser normalt skal festes på innsiden av rekkverket på balkong.

Det er forbudt med bruk av alle typer griller på altanen. Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri stearinlys, fyrstikker eller lighter i kjeller eller lofts-boder.

VASKERIER OG TØRKEPLASSER

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

Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasketøy og til lufting. Tørkeplassen må ikke brukes søn- og helligdager og heller ikke på offentlige høytidsdager. Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen.

BADEROM, WC., KRANER OG LEDNINGER

Andelseieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i skåla. Det vil bare føre til at avløpet går tett og at andelseieren får omkostninger med å stake opp.

VEGGDYRSKONTROLL

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

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge husordensreglene.

For det tilfelle at noen likevel gjør seg skyldig i overtredelse av husordensreglene og eventuelle tillegg til disse, er det nødvendig å gjøre oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig mislighold og kan føre til pålegg om salg jfr. vedtektene.

BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Dersom vedkommende ikke er klar

over at forholdet sjenerer nabo, skal problemet forsøkes løst i samtaler partene imellom. Dersom dette ikke fører fram, skal klage på nabo rettes til styret. Klage skal være skriftlig og begrunnet.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret.

Trondheim, 23. mai 2018
Dalsenget Borettslag

**TIL ANDELSEIERNE I
DALSENGET BORETTSLAG**

Trondheim, 12. mai 2014

GJELDER HUSDYRHOLD I BORETTSLAGET

I forbindelse med at De tilbys leilighet i Dalsenget Borettslag gjør vi Dem oppmerksom på at det gjelder spesielle regler for hunde- og kattehold.

Det skal søkes Styret på eget skjema om hold av husdyr som må luftes (hund/katt/ilder etc.). Beboere som ønsker å holde slike husdyr, plikter å undersøke om det i vedkommende oppgang finnes personer som er allergisk ovenfor dette husdyret. Dokumenteres det ved legeerklæring at husdyrholdet vil kunne føre til ubehageligheter hos allergikeren, kan husdyr normalt ikke holdes. Styret avgjør tvilstilfeller.

Husdyr skal på borettslagets område være i bånd og under full kontroll. Dersom husdyret gjør fra seg på borettslagets eiendom, plikter eieren å fjerne ekskrementene straks. Daglig lufting skal ikke skje på gressplenen mellom blokkene.

Det er ikke tillatt å ha utekatt i borettslaget.

Hvis dyreholdet er til sjenanse for naboene, kan Styret bestemme at eier må gjøre de tiltak som er nødvendig for å fjerne problemet.

**DALSENGET BORETTSLAG
Styret**

TIL ANDELSEIERNE I
DALSENGET BORETTSLAG

Trondheim, 12. mai 2014

PARKERINGSREGLEMENT FOR DALSENGET BORETTSLAG
VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 11. MAI 1993 (sist endret 30.06.2020)

1. Styret skal til enhver tid forvalte plassene etter parkeringsreglement og skjønn.
2. Parkeringsplassene på borettslagets egen grunn fordeles etter ansiennitet i borettslaget og følger ikke leiligheten.
3. Andelseiere og leietakere som disponerer bil fast i hverdagen kan søke om å få innvilget fast parkeringsplass. Søknad om tildeling av parkeringsplass sendes styret skriftlig med opplysninger om navn på søker, telefonnummer, registreringsnummer på bil, og for hvilken periode det søkes om plass.
4. Andelseiere har førsterett på parkeringsplass. En leietaker som disponerer parkeringsplass, vil kunne miste sin plass dersom også en andelseier søker og det ikke er noen andre tilgjengelige parkeringsplasser. Andelseiere/leietakere med elbil har førsterett på p-plasser med elibl-ladere, dvs. at en andelseier/leietaker uten elbil kan bli overflyttet til en annen parkeringsplass på området.
5. Andelseier/leietaker med tildelt parkeringsplass om velger å ikke holde bil, vil automatisk miste sin tildelte parkeringsplass. Andelseier/leietaker som flytter ut av borettslaget vil som hovedregel miste sin tildelte parkeringsplass. Det settes pris på om det også sendes skriftlig beskjed til styret når det ikke lenger er behov for parkeringsplass, slik at plassen kan settes disponibel til andre i borettslaget..
6. Ved innkjøp av bil nr. 2 i samme husstand, må vedkommende eier skaffe seg parkeringsplass for egen regning utenfor borettslagets eiendom.
7. Parkering skal foregå kun på nummererte plasser. Parkeringsplass merket gjesteparkering og frie disponible plasser er kun for kortere perioder. Det er ikke tillatt å parkere langs veggene i borettslaget, eller langs grensen ved naboeiendommen (oppgang B) med unntak av av- og pålessing over en kortere periode. Snuhammer forbi oppgang D må stå fri for at brannvesenet skal få tilgang.
8. Andelseier/leietaker med tildelt parkeringsplass plikter å holde plassen sin fri for snø så sant vedkommende befinner seg i borettslaget.
9. Ved overtredelse av dette parkeringsreglement vil bilen bli tauet bort fra borettslagets område for eiers regning.

DALSENGET BORETTSLAG
Styret

TIL ANDELSEIERNE I
DALSENGET BORETTSLAG

Trondheim 23. mai 2018 (sist endret 04.05.2022)

BRUK AV VASKERIET

1. Åpningstider mandag tom. lørdag: 07:00-23:00, med første vaskeøkt fra 07:00-16:00 og andre vaskeøkt fra 16:00-23:00.

Åpningstider søndager og andre helligdager: 10:00-22:00, med første vaskeøkt fra 10:00-16:00 og andre vaskeøkt fra 16:00-22:00.
2. Brukeren skal benytte én hengelås (per andel) med leilighetsnummer som skal henges opp på tavlen for den formiddag/ettermiddag man ønsker å benytte vaskeriet.
3. Brukeren skal sørge for at vaskeriet er ryddet for vasketøy og andre effekter etter endt vasketid.
4. **Vaskemaskiner, tørketromler og gulv skal rengjøres etter hver gang.**
5. Alt vasketøy må sjekkes og lommer tømmes for mynter, binders kulepenner etc. før tøy blir lagt i maskinene. Ved vasking av tøy med hekter eller annet som kan skade maskinene skal det benyttes vaskepose.
6. Det er ikke tillatt å utføre vask av tøy for personer som ikke bor i borettslaget.
7. Regler for bruk av vaskekjeller skal være lett tilgjengelig.

DALSENGET BORETTSLAG

Styret

Dalsenget Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 762 320	1 710 960	1 762 428	1 815 300
Felleskostnader kapitaldel		335 520	333 216	335 473	242 152
Tillegg elektroniske fellesavtaler		131 904	131 904	131 904	134 784
Andre driftsinntekter	1	14 377	12 664	8 000	10 000
Sum driftsinntekter		2 244 121	2 188 744	2 237 805	2 202 236
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-85 675	-17 936	-17 592	-34 213
Styrehonorar		-96 950	-94 123	-96 947	-96 950
Avskrivninger		-27 267	-60 721	-27 267	-23 138
Forretningsførerhonorar		-107 265	-103 838	-107 300	-112 000
Honorar administrative tjenester		-10 241	-15 309	-14 215	-16 000
Eksterne honorar	3	-13 310	-11 854	-11 250	-12 000
Kontingent boligbyggelag		-21 350	-19 175	-20 650	-21 350
Drifts- og serviceavtaler	4	-27 576	-28 598	-21 000	-23 100
Vaktmestertjenester		-96 657	-163 845	-87 200	-100 000
Renholdstjenester		-95 718	-85 736	-82 500	-95 000
Løpende vedlikehold	5	-92 605	-71 175	-105 000	-190 100
Periodisk vedlikehold	6	-134 526	-312 489	-344 000	-544 000
Elektroniske fellesavtaler		-134 652	-134 652	-131 904	-134 784
Forsikring		-171 414	-161 953	-176 210	-186 400
Kommunale tjenester og renovasjon		-328 620	-317 352	-314 400	-322 400
Eiendomsavgifter		-226 479	-239 198	-251 200	-235 500
Energi, felles		-73 504	-86 889	-22 000	-68 300
Andre driftsutgifter	7	-46 358	-40 049	-44 100	-80 250
Sum driftskostnader		-1 790 165	-1 964 892	-1 874 735	-2 295 485
DRIFTSRESULTAT		453 956	223 852	363 070	-93 249
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		39 412	45 879	20 000	20 000
Finanskostnader		-156 662	-180 507	-174 578	-131 748
Netto finansposter		-117 250	-134 628	-154 578	-111 748
Resultat før skattekostnad		336 706	89 224	208 492	-204 997
Ordinært resultat etter skatt		336 706	89 224	208 492	-204 997
ÅRSRESULTAT	8, 12	336 706	89 224	208 492	-204 997
Disponering av totalresultat:		336 706	89 224	208 492	-204 997
Overført til annen egenkapital		336 706	89 224	0	0

Dalsenget Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 14	10 928 308	10 938 658
Andre anleggsmidler	9	22 888	39 805
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	8, 11	327 743	183 743
Sum anleggsmidler		11 278 939	11 162 206
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		32 182	25 225
Mellomregning Klare Finans	10	34 872	39 566
Opptjente renter		39 412	45 879
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	635 752	915 208
Sum omløpsmidler		742 217	1 025 877
SUM EIENDELER		12 021 157	12 188 083

Dalsenget Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	8 847 467	8 510 761
Sum egenkapital		8 852 267	8 515 561
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	8, 13	106 544	182 294
Sum avsetninger og forpliktelser		106 544	182 294
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	2 484 226	2 934 806
Borettsinnskudd	14, 16	404 000	404 000
Sum langsiktig gjeld		2 888 226	3 338 806
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		75 146	70 603
Skyldig off. myndigheter		18 316	32
Forskudd kunder		34 862	43 532
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		7 412	229
Påløpte renter		25 786	29 547
Påløpte kostnader		10 816	5 661
Annen kortsiktig gjeld		1 782	1 818
Sum kortsiktig gjeld		174 120	151 423
Sum gjeld		3 168 890	3 672 522
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 021 157	12 188 083
Pantstillelser	14	2 888 226	3 338 806

Sted: _____, dato: _____

_____	_____	_____
Eirik Åm Leder	Magnus Dahl Styremedlem	Terje Haukaas Styremedlem
_____	_____	
Alfhild Arnesen Styremedlem	Randi Seim Styremedlem	

Dalsenget Borettslag - Noter 2025

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Strømgift eilbil	8 846	4 609
Salg fra Vippsløsning	5 531	8 054
Sum andre inntekter	14 377	12 664

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Lønn	53 217	1 600
Arbeidsgiveravgift	22 452	13 763
Feriepenger	7 412	229
Reisekostnader	1 194	844
Andre lønnskostnader	1 400	1 500
Sum personalkostnader	85 675	17 936

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

Dalsenget Borettslag - Noter 2025

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	7 920	323
Kontorrekvisita, trykksaker	1 586	3 280
Drift maskiner	11 322	2 610
Gaver	1 200	1 080
Kostnader vedr. styrearbeid	0	3 950
Generalforsamling/årsmøte	11 706	9 966
Kurskostnader	0	6 989
Bankgebyrer	845	792
Andre gebyrer	4 060	3 931
Tilskudd bomiljø	5 280	6 456
Hjemmeside/internett/TV-abo	736	674
Julebord/styresamling	1 703	0
Andre kostnader	0	-1
Sum andre driftsutgifter	46 358	40 049

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	874 455	1 077 267
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	336 706	89 224
Tilført avsetninger	144 000	144 000
Benyttet avsetning	-219 750	0
Tilbakeført avskrivning	27 267	60 721
Tilgang av anleggsmidler	0	-1
Avdrag lån	-450 580	-352 757
Overført øremerkede midler	-144 000	-144 000
Årets endring i disponible midler	-306 357	-202 813
Disponible midler i periodens slutt	568 097	874 455
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	183 743	39 743
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	144 000	144 000
Totale øremerkede midler i periodens slutt	327 743	183 743
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-182 294	-38 294
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets vedlikeholdsavsetning	-144 000	-144 000
Årets benyttede vedlikeholdsavsetning	219 750	0
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-106 544	-182 294
Disponible og ømerk. midler justert for langsiktige avsetninger	789 296	875 904

Årsmelding 2025 for Dalsenget Borettslag

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

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Eirik Åm
Styremedlem, Alfhild Arnesen
Styremedlem, Randi Seim
Styremedlem, Terje Haukaas
Styremedlem, Magnus Dahl
Varmedlem, Anna Christina Planting

Styrets arbeid i siste periode

Dalsenget Borettslag har til formål å skaffe andelseierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom, samt å drive annen virksomhet som har sammenheng med andelseiernes bointeresser, herunder en forsvarlig forvaltning av selskapets eiendom og eiendeler for øvrig. Dalsenget Borettslag ligger i Trondheim kommune.

Regnskapslovens krav om årsberetning for små foretak ble opphevet fra og med 2017. Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten Dalsenget Borettslag for 2025. Det bemerkes at denne årsmeldingen ikke er utformet for å tilfredsstille regnskapslovens krav til innhold for årsberetning for øvrige eller små foretak.

Styrets arbeid 2025

Styret avholdt i 2025 ni styremøter og behandlet 118 saker. Generalforsamling ble avholdt 08/04. Dugnad ble avholdt 29/04 med godt oppmøte.

Under følger et utvalg av oppgaver styret og firmaene vi benytter oss av har beskjeftiget seg med gjennom året.

Drift, service-avtaler

Energikartlegging: Styret bestilte energikartlegging fra TOBB (50% finansiert med støtte fra Enova). Rapporten ble oversendt på nyåret. Hovedkonklusjonen er at det ikke er nødvendig med større oppgraderinger de neste 10-15 årene.

Tv- og nettleverandør: Avtalen vår med Svorka går ut i 2026, og styret har innhentet tilbud fra flere tv- og nettleverandører. Styret vil legge frem et utvalg av disse tilbudene for generalforsamlingen.

HMS

De faste HMS-gjøremaalene er utført som vanlig, blant annet har Noha tatt en sjekk av brannslukningsapparater i fellesarealer, og Aalmo elektriker har foretatt årskontroll av ladeanlegg for elbiler. Anbefalte utbedringer ble utført i etterkant.

Uteområder:

Styret (med noe ekstern hjelp) har som vanlig stått for bl.a. planting, lusing, beskjæring

og vanning av planter, gress- og kantklipp og oppfølging av robotklipper gjennom sesongen. I tillegg ble det besørget planter til urnene foran oppgangene.

I høst har enkelte styremedlemmer (med venner) stått for opptak og bortkjøring av løv (noe som utgjorde en fin besparelse for borettslaget). .

Videre har styret bl.a. oljet treplattung, espalier, benker og bord, og sprayet lyktestolper med bengalack.

Arborist var her i august og fikk beskåret seljetre, samt justert plantedybden på eple- og sargentkirsebærtrre.

Periodisk vedlikehold

Nye høyttalere til porttelefoner i oppgang D: Certego monterte nye høyttalere til porttelefonene i oppgang D i februar. (Oppgang B og C fikk nye i 2023, så da står oppgang A for tur).

Varmekabler til kjellertrapp C/D: Varmekablene røk her i fjor vinter. Aalmo elektriker la nye varmekabler i trapp i november, og murer (MT Flis) fikk deretter avrettet trappetrinnene. Det ble lagt opp ny kurs og sensorstyrt bakkeføler i bunnen av trappa, noe som vil gi en strømbesparelse når det er kaldt, men tørt.

Innsidene av ytterveggene i kjellerne våre fikk seg også en overhaling på slutten av året, da mye av den gamle tresonitten (masse av trespon og sement) hadde begynt å løsne. Pennock Mur & håndverk AS påførte hvit slemming (tynn overflatebehandling) der det var behov, spesielt i sykkelkjeller A/B, slik at veggene våre igjen fikk en fin overflate.

Påkostninger

Ny utelampe på utebod: Aalmo elektriker monterte ei lampe ved siden av døra til uteboden i november. Lyktestolpe på den andre siden av veien har tidvis ikke lyst de siste par årene, og styret fant det derfor fordelaktig med ekstra belysning.

Montering av 40A overbelastningsvern: Aalmo elektriker oppgraderte

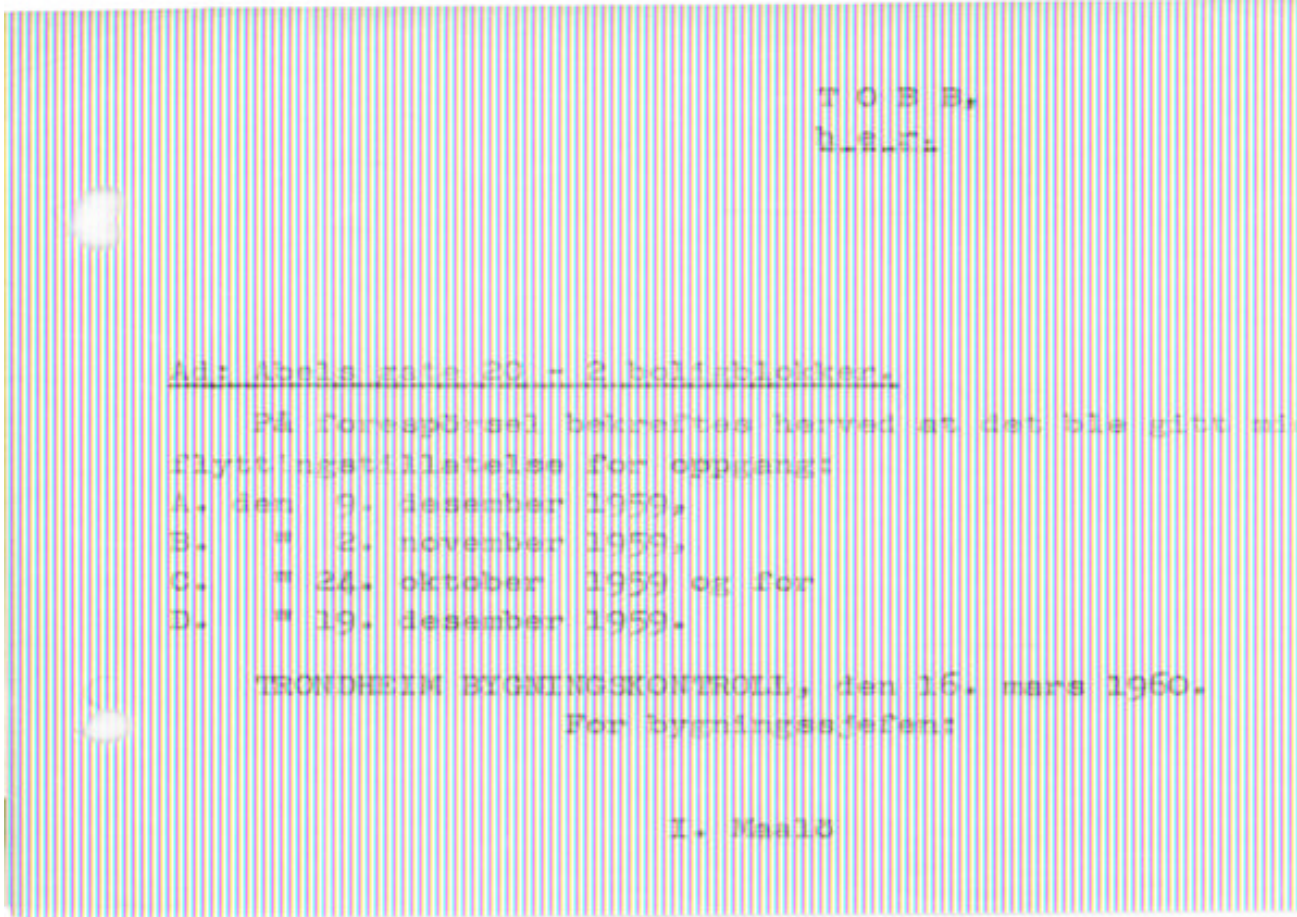
hovedsikringer til fellesanlegg fra 25A til 40A i oppgang A og C i desember. Disse forsyner varmekabler på tak og i kjellertrapp. Tiltaket ble gjennomført etter strømbrudd som følge av overbelastning i oppgang A.

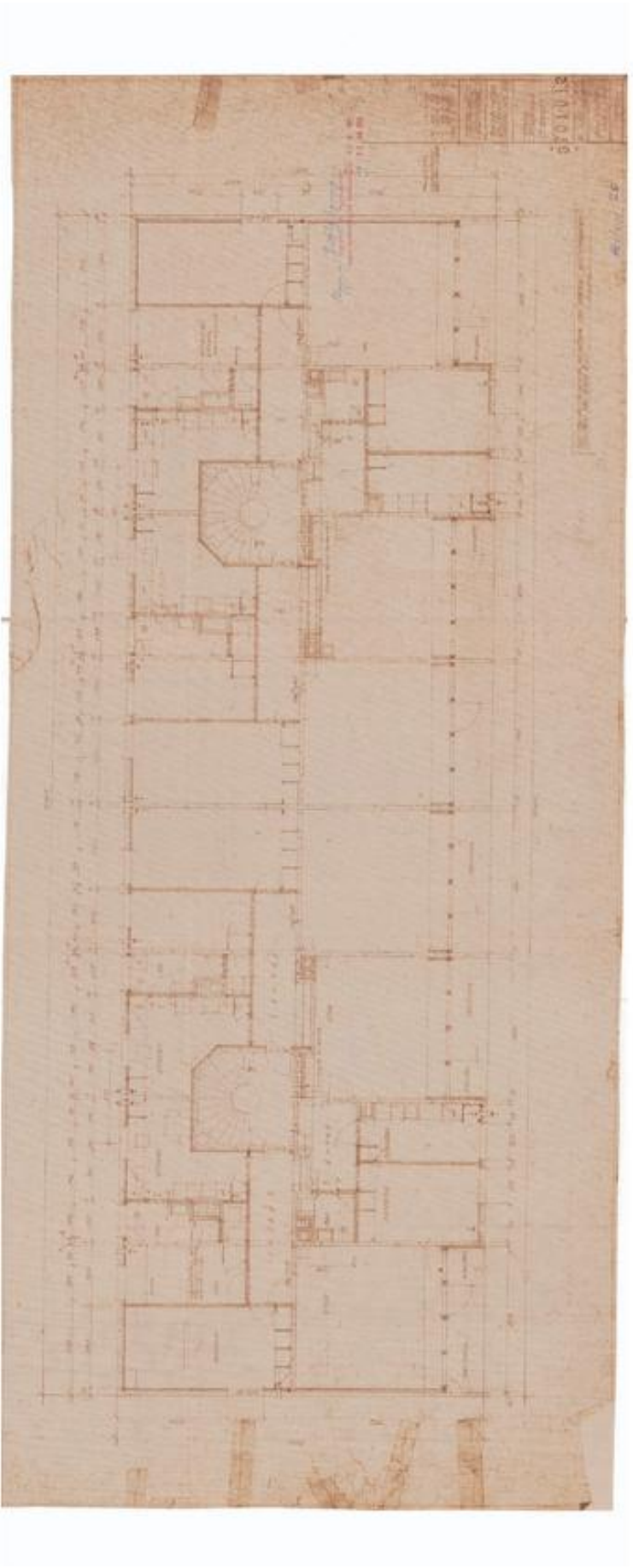
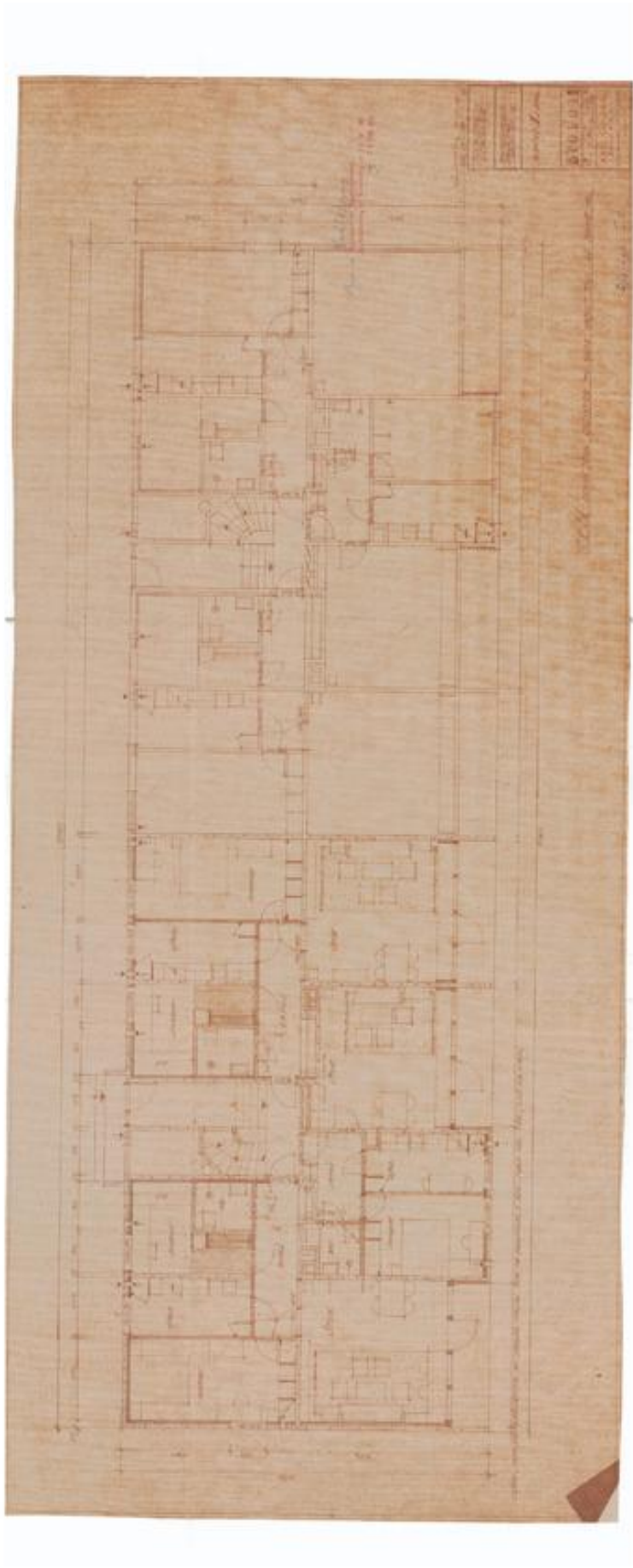
Hage:

Trær: Styret kjøpte inn og plantet prydepletre ved rhododendron, samt epletre ved platting (i tråd med sak 5.7 fra generalforsamling 2023) i april.

Plass ved utebod: Generalforsamlingen i 2025 ga styret mandat til å foreta en oppgradering av plass ved utebod. Styret (med noe ekstern hjelp) har fjernet gress og ugress mellom steinhellene, høytrykkspylt, justert underlaget og gravd en liten dreneringsgrøft rundt to av sidene. Til våren vil murer legge et underlag av subbus under hellene, før ytterligere tiltak tilsvarende det som er gjort rundt treplattingen.

Styret i Dalsenget Borettslag







TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

Dalsenget Borettslag
Abels gate 20
7030 TRONDHEIM

DELEGASJONSSAK
NR: DB 0473/94
Behandlet: 07.06.46

KOPI

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/32771/1994
oppgis ved alle henvendelser

Dato
13.06.1994

Saken gjelder:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR FASADE-ENDRING PÅ BOLIG

Byggested: ABELS GATE 20 G.nr.: 404/394
Byggherre: Dalsenget Borettslag
Anmelder: Harald Dragland Siv.ark MNAL

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement § 8, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Søknaden er mottatt 11.04.94

Søknaden gjelder rehabilitering og fasadeendring av to blokker i Dalsenget Borettslag.

De planlagte arbeidene omfatter;

- etterisolering av yttervegger og ny fasadekledning
- utbedring av eksisterende betongdekker og -byggningsdeler
- utvidelse av eksisterende balkonger
- ombygging av inngangspartier
- evt. tilleggisolering av dekker mot kjeller og loft

Fasadematerialet er beskrevet som lys, ensfarget tegl med farge og utførelse av fugene slik at en størst mulig flatevirkning av fasadene oppnås.

Balkongene er vist utvidet i dybden med en skrå avslutning, mens bredden er beholdt som i eksisterende fasadeinndeling. Utformingen er begrunnet med brukbarheten av balkongarealet, solforhold, opphengning og muligheter for innglassing. Ved senere innglassing må det fremlegges en samlet plan og løsning for Byggesakskontoret.

Inngangspartiene ønskes ombygget med et lite glasstak og markert med veggfelt i glasserte, keramiske flis.

Postadresse:
Postboks 2013, Tempe
7002 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

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

120552/94

Side 2

DB 0473/94

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

B1 Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

B2 Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende:

C1 Balkong, terrasse o.l. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over. Kfr. kap. 43:31.

ANDRE VILKÅR:

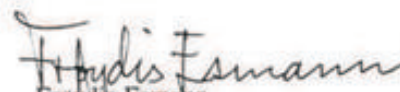
D1 Før bygningen tas i bruk, skal Byggesakskontoret varsles og brukstillatelse være gitt.

D2 Saken er definert som større bygg. Dette innebærer at det må innsendes to eksemplarer med dokumentasjon for konstruksjonens bæreevne. Dokumentasjonen må være i samsvar med vedlagte vedlegg. Igangsetting av byggearbeid før dette vilkåret er oppfylt, vil medføre krav om at prosjektet i sin helhet skal kontrolleres av uavhengig person for byggherrens regning.

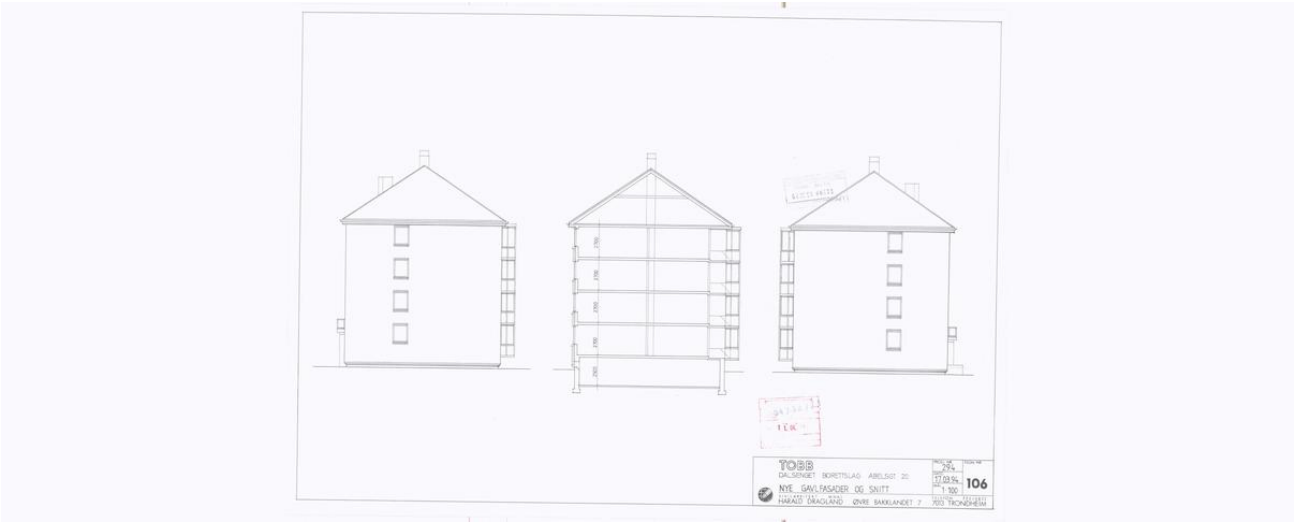
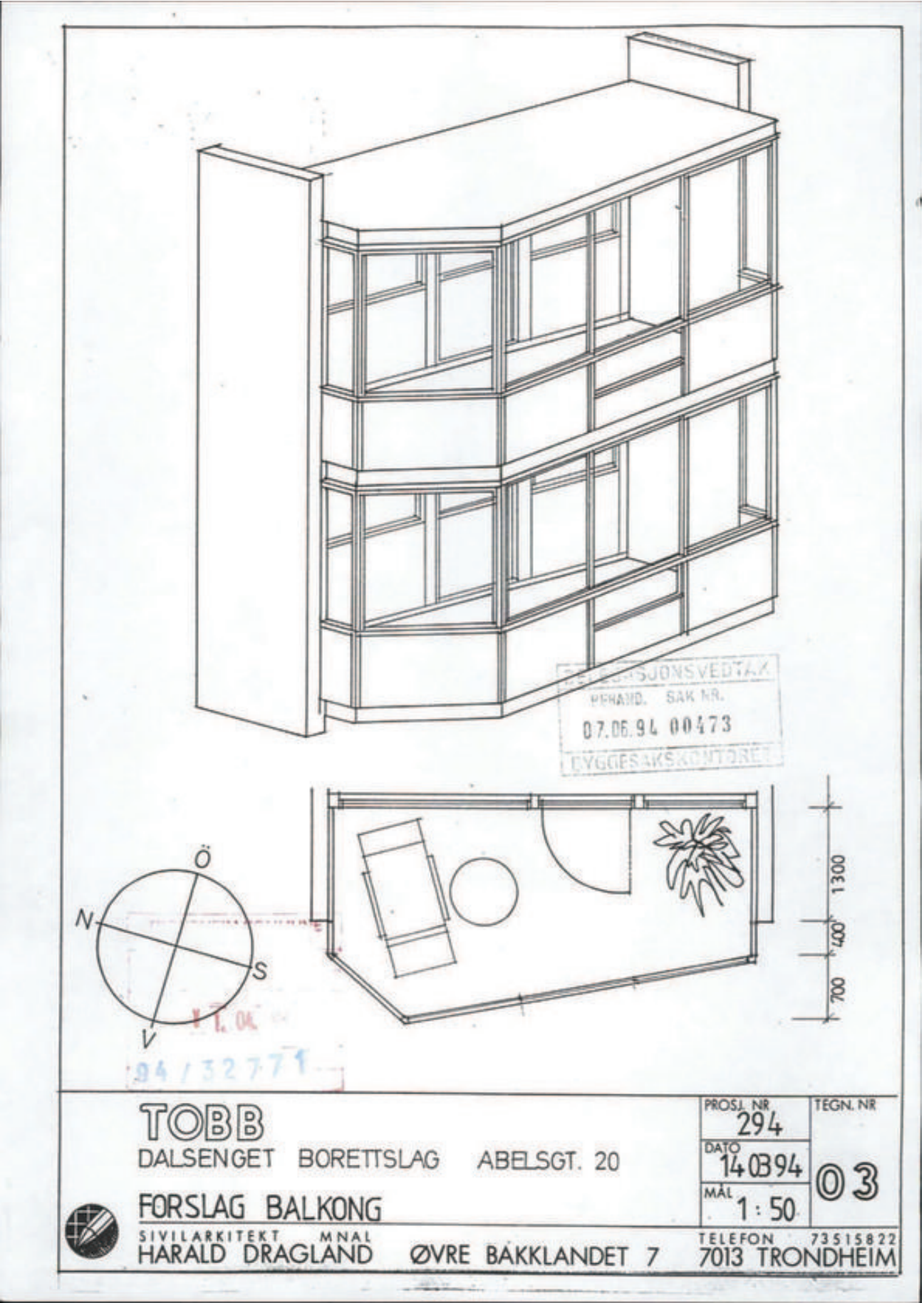
Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 93.
Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker.
Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

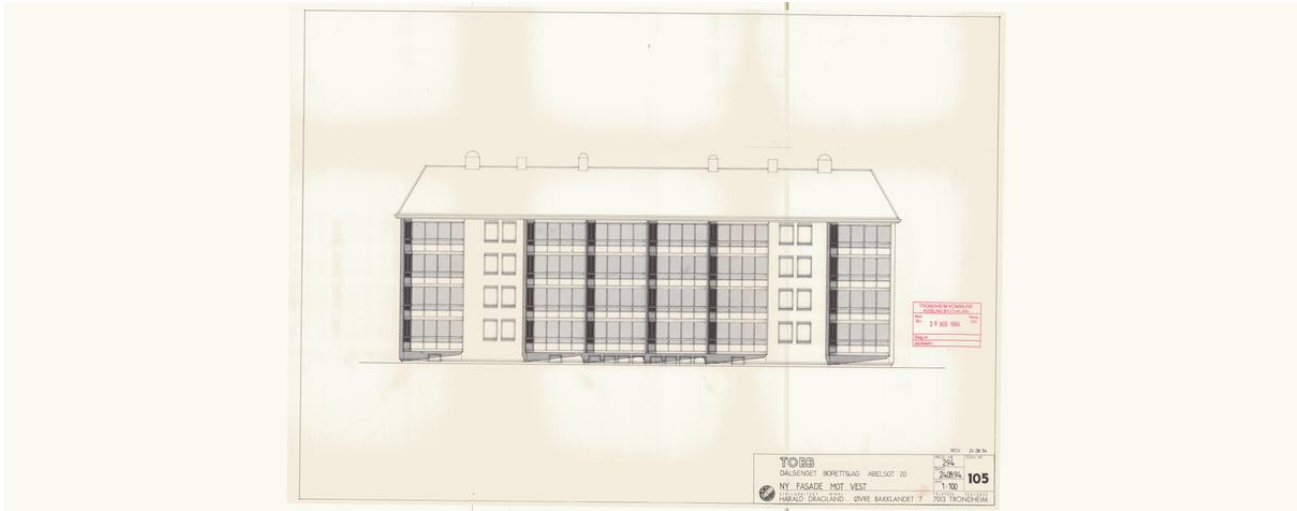
Med hilsen

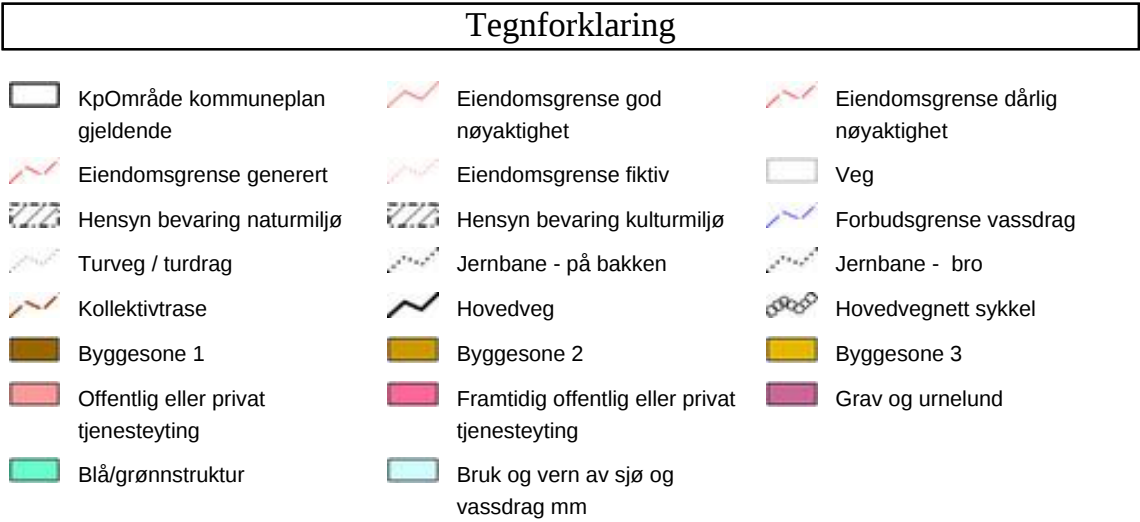

Kåre Rypdal
bygningssjef

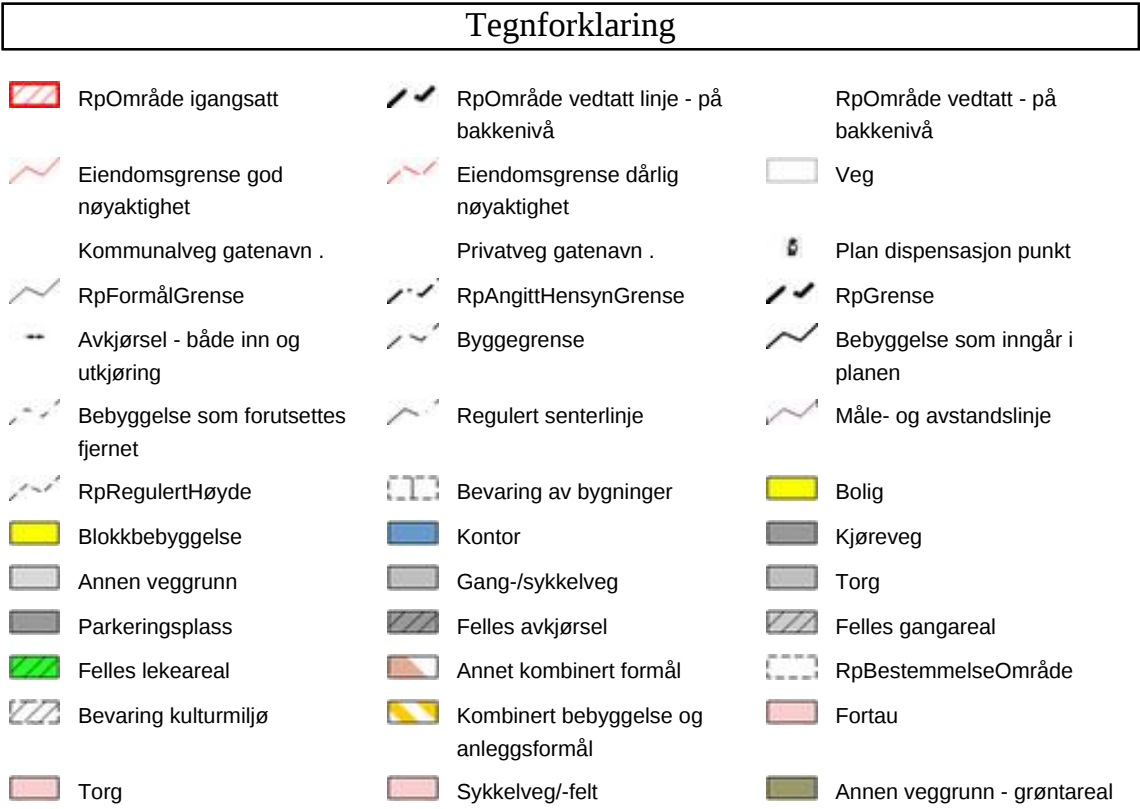
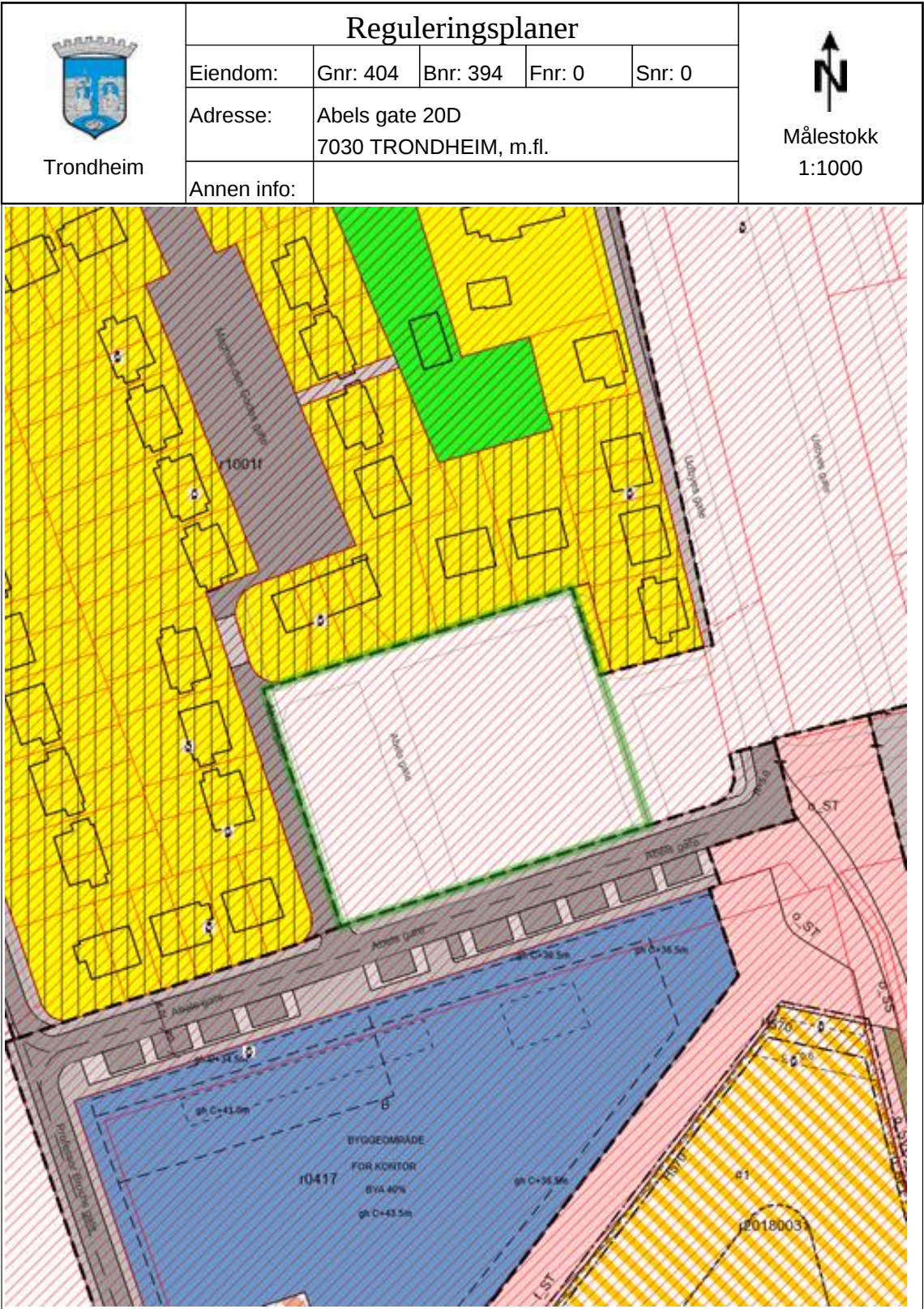

Frødis Esmann
saksbehandler

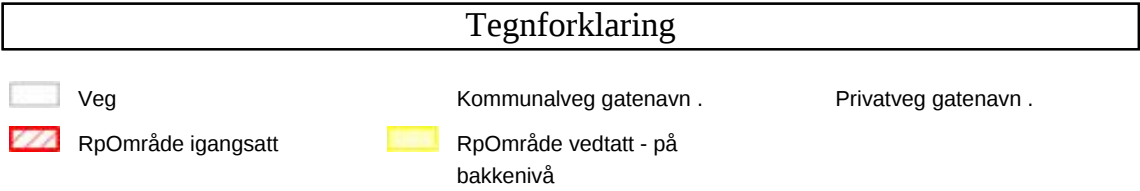
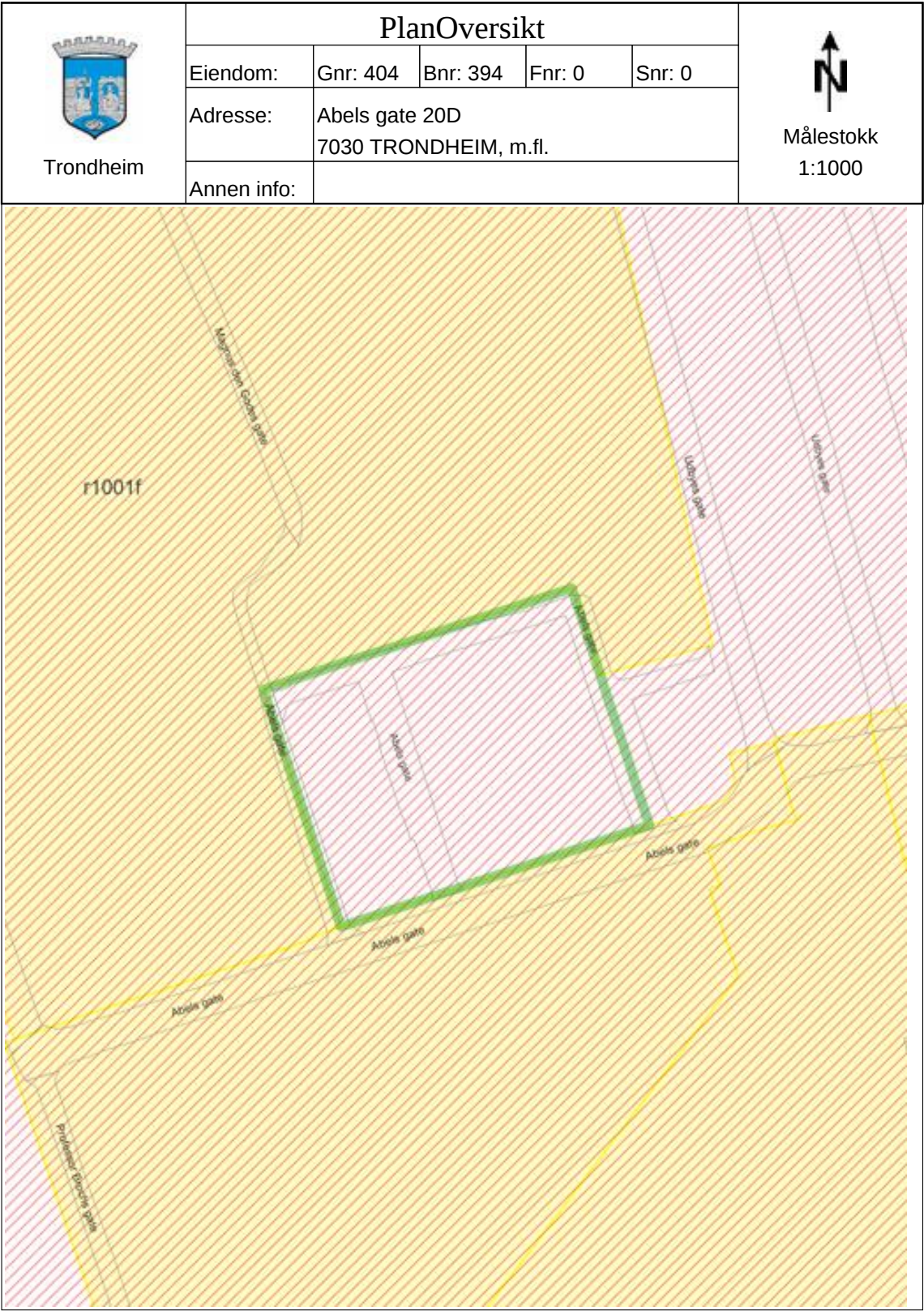
Det er utført et utskrift av møteprotokoll
K. Melby











Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

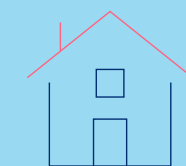
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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 uterangementer 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Abels gate 20D, 7030 TRONDHEIM. Gnr. 404, bnr. 394, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1310260030
Megler: Christian Schjetne, mobil: 47860103, e-post: cs@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



Aurora Marie Fredriksen
Eiendomsmeglerfullmektig
482 93 929
aurora@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no