PROAKTIV



# Romslig 4-roms med balkong

Lun og innholdsrik leilighet
i 2. etg. med parkering

**NORDRE HALLSETVEG 90C**



# 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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

• **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

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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

# HALLSET

Innholdsrik og flott 4-roms leilighet i 2.etg - Bad (2017) og Kjøkken (2015) - Parkering - Nærhet til bymarka

# NØKKEL-INFORMASJON



**Adresse:** Nordre Hallsetveg 90C, 7023 TRONDHEIM

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 100, bnr. 135, andelsnr. 25, org.nummer 956407850 i Borettslaget Nordre Halsetvei 90

**Prisantydning:** 3.390.000,-

**Omkostninger:** 18.796,-

**Andel fellesgjeld:** 162.022,-

**Totalpris:** 3.570.818,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 1964

**Rom/soverom:** 3/3

**BRA:** 80 m²

**BRA-i:** 70 m²

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Det medfølger fast parkeringsplass utenfor blokken. Flere gjesteparkeringsplasser med elbil lader.

**Tomt:** 2358.8 m²

**Felleskostnader pr. mnd.:** 4.250,-

**Felleskostnader inkl.:**
Driftsdel: 3 085,-
Avdrag: 264,-
Renter: 901,-

**Energimerke:** Energiklasse:  Gul D.

# INNHOLD


2 Nøkkelinformasjon
4 Nærområdet
8 Informasjon om boligen
14 Boligen i bilder
32 Plantegninger
34 Kjerneinformasjon
40 Vedlegg
41 Tilstandsrapport
60 Egenerklæring
65 Energiattest
68 Vedtekter
76 Husordensregler
81 Regnskap
93 Leder/megler
94 Budskjema



# HALLSET

***Kommune:*** *Trondheim* / ***Område:*** *HALLSET*

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**

Proaktiv Eiendomsmegling v/Lasse Bøen har gleden av å presentere denne trivelig 4-romsleiligheten som ligger pent til i 2. etasje i en lavblokk på totalt 3 etasjer. Mange vil nok sette pris på vedfyring som gir god varme på kalde dager og den overbygde balkongen. Den vender mot vest og byr på gode solforhold på ettermiddag og kveldssol.

Leiligheten ligger i et fredelig og etterspurt boligområde med frodige plenområder, internveier og lekeplasser. Lite trafikk i en rolig gate. Tross fredelig beliggenhet nyter man gangavstand til nye Varden Byåsen som er under bygging med over 4 500m² næringsareal i første etasje, med blant annet en planlagt Coop Extra-butikk. 3T-treningssenter ligger kun en kort spasertur unna.

Meget god offentlig kommunikasjon mot Trondheim sentrum og omegn fra holdeplass for buss og trikk like ved. Hyppige






## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Munkvoll<br>Linje 42, 52, 105 | 4 min<br>0.3 km |
| Munkvoll<br>Linje 9 | 7 min<br>0.5 km |
| Selsbakk stasjon<br>Linje R60, R70 | 15 min<br>1.3 km |
| Trondheim S<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 12 min<br>7.2 km |

## DAGLIGVARE

| | | |
|---|---|---|
| Rema 1000 Hallset<br>Post i butikk, PostNord | 7 min<br>0.6 km |
| Coop Prix Rognheim<br>PostNord | 9 min<br>0.8 km |

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Byåsen Butikksenter | 7 min |
| Vitusapotek Hallset Hage | 7 min |

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| Byåsenhallen<br>Aktivitetshall, fotball | 4 min<br>0.3 km |
| Vognhallvegen balløkke<br>Ballspill | 6 min<br>0.5 km |
| 3T-Byåsen | 3 min |
| EasyFit Byåsen | 10 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Boreal Travel Trondhein | 5 min |

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»






avganger gjør at man kommer seg raskt til alle de store studiestedene og arbeidsplassene i Trondheim. Metrobuss nr.3 som går fra nærmeste busstopp går direkte både til Gløshaugen og Dragvoll.

For den aktive er fantastiske Bymarka et selvskrevent utfartsområde med utmerkede turforhold både sommer og vinter. Bademuligheter på Kyvannet, Lianvannet og Haukvannet som er innen sykkelavstand. Særdeles

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

barnevennlig med trygg skolevei til Hallset barneskole og Selsbakklia ungdomsskole, samt flere barnehager i nærheten. Skjermvegen aktivitetspark spm var ny i fjor kan tilby en rekke andre aktiviteter f.eks. skateboardanlegg, frisbeegolf, terrengsykkelløype, griller og mer.
Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

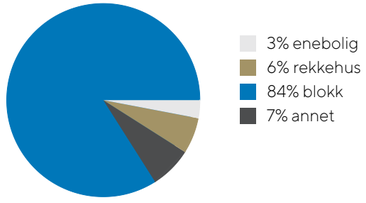
**Bebyggelse**
Veletablert boligområde bestående av lavblokker og flermannsboliger.

**Adkomst**
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



**Skolekrets**
Barneskole: Hallset skolekrets
Ungdomsskole: Selsbakk Skolekrets

## BOLIGMASSE




## SKOLER

| | |
|---|---|
| Byåsen skole (1-7 kl.)<br>613 elever, 34 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Hallset skole (1-7 kl.)<br>434 elever, 30 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Dalgård skole (1-10 kl.)<br>565 elever, 31 klasser | 21 min<br>1.7 km |
| Nyborg skole (1-7 kl.)<br>246 elever, 15 klasser | 23 min<br>1.9 km |
| Selsbakk skole (8-10 kl.)<br>342 elever, 20 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Ugla skole (8-10 kl.)<br>481 elever, 33 klasser | 22 min<br>1.8 km |
| Byåsen videregående skole<br>1000 elever | 3 min<br>0.3 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Skjermvegen barnehage (1-5 år)<br>63 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Solvangen barnehage (0-5 år)<br>76 barn | 9 min<br>0.7 km |
| Munkvoll barnehage (1-5 år)<br>42 barn | 10 min<br>0.8 km |






# VELKOMMEN TIL NORDRE HALLSETVEG 90C

Vi starter utendørs – boligen har vestvendt balkong, parkeringsplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

**Parkering**
Det medfølger fast parkeringsplass utenfor blokken. Flere gjesteparkeringsplasser med elbil lader.

**Tomtestørrelse**
2 358,80 m²

**Beskrivelse av tomt**
Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, parkeringsplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

**TAKST OG TILSTAND**

**Byggemåte**
Boligblokk oppført i 3 etasjer + kjeller og loft. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere er av betong. Utvendig fasader er kledd med fasadeplater. Vinduer med 2-lags glass. Valmet takkonstruksjon tekket med takstein.

**Bygningssakskyndig**
Tom Gunnar Witsø (befaringsdato: Tirsdag, 17. november 2026)

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?
Ja. Tidligere eier tok litt av den store stuen, og etablerte den om til et tredje soverom, etter 2019. Usikker på om tidligere eier brukte firma eller gjorde det selv.

**Borettslagsbolig**
Kjøper du en borettslagsbolig blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.










LADE-ID: ENMJE
CHARGEUP
1. KOBLE TIL
2. START LADING
Ladebrikke
NY BRUKER?
TRENGER DU HJELP?
930 95 365
Charge365
Gjeste-
parkering



# VELKOMMEN INN!

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

**Innhold**
2. etasje:
Gang, bad, kjøkken, stue og 3 soverom.

Leiligheten ligger i 2.etasje og fremstår lys og tiltalende i sin helhet.

Man møtes av romslig entré/gang med plass til å sette ifra seg sko og muligheter for å henge opp ytterklær.

Det er et innbydende kjøkken fra 2015 med plass til spisebord. Godt innlys, belysning under overskap og gode arbeidsflater gir utmerkede arbeidsforhold for den som er glad i å lage mat. På kjøkkenet er det opplegg for vaskemaskin. Det er lagt nye fliser over kjøkkenbenk i 2022.

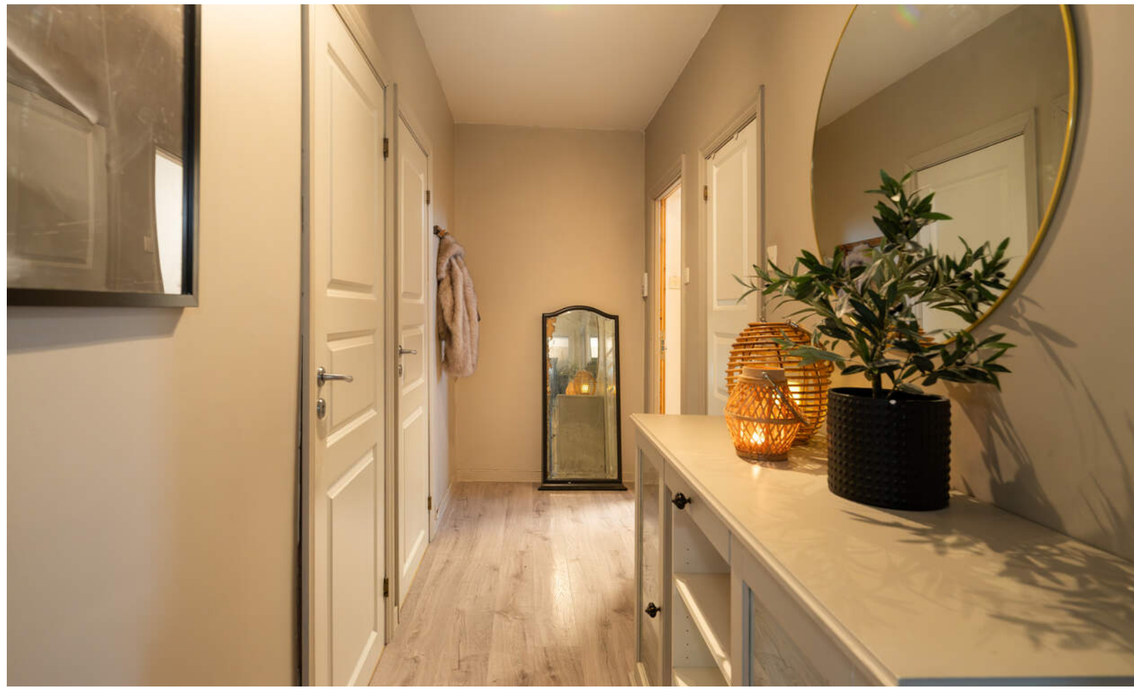
Stuen er lys og luftig. Store vindusflater gjør at man får et godt innlys og en god atmosfære inn i rommet. Vedfyring gir lun varme på kalde kvelder. Fra stuen er det utgang til herlig vestvendt balkong med gode solforhold. Balkongen er takoverbygd, så man trenger ikke trekke inn under godværsbygene.

Baderommet er pusset opp i 2017 og har fliser på gulv og vegger. Badet er utstyrt med et innfellbare dusjdører, pen servant i innredning og topplegg for vaskemaskin.

Tre soverom av god størrelse, 6,5 kvm, 9 kvm og 9,5 kvm.

**Areal**
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 10 kvm
Total BRA: 80 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.





**Standard**
2. etasje
Stue: Laminat på gulv, og malt tapet og panelplater på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn og peis. Utgang til veranda.

Kjøkken: Laminat på gulv, og malt tapet og laminatplater på vegg over benk på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, opplegg for oppvaskmaskin og bereder.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv, og tapet og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 3: Laminat på gulv, og malt tapet og panelplater på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, naturlig avtrekk og innfellbare dusjdører.

Gang: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Overordnet faglig vurdering av takstmann:
Leiligheten fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal brukslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**Oppvarming**
Vedfyring og elektrisk



**Info energiklasse**
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

**Hvitevarer**
Det gjøres oppmerksom på at hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Vaskemaskin på bad medfølger ikke. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Modernisering og påkostninger**
Soverom: Byttet gulv på det største soverommet i gangen i 2023. Rommet er malt i Savanna Sunset og lagt tapet av peoner på en vegg i 2025. Malt soverom og tak på det minste soverommet i gang i fargen Modern Beige i 2026. Soverommet ved kjøkken er malt i fargen Elegant og tapetsert i 2026.

Kjøkken: Malt vegger og tak i fargen Adventure fra Jotun i 2026. Malt kjøkkenskap i fargen Elegant fra jotun og byttet håndtak i 2023.

Stue: Malt stuen i fargen Modern Beige i 2023.

Gang: Malt i fargen Sand i 2023.









LEILIGHETEN ER MALT I
LUNE OG MODERNE
FARGER



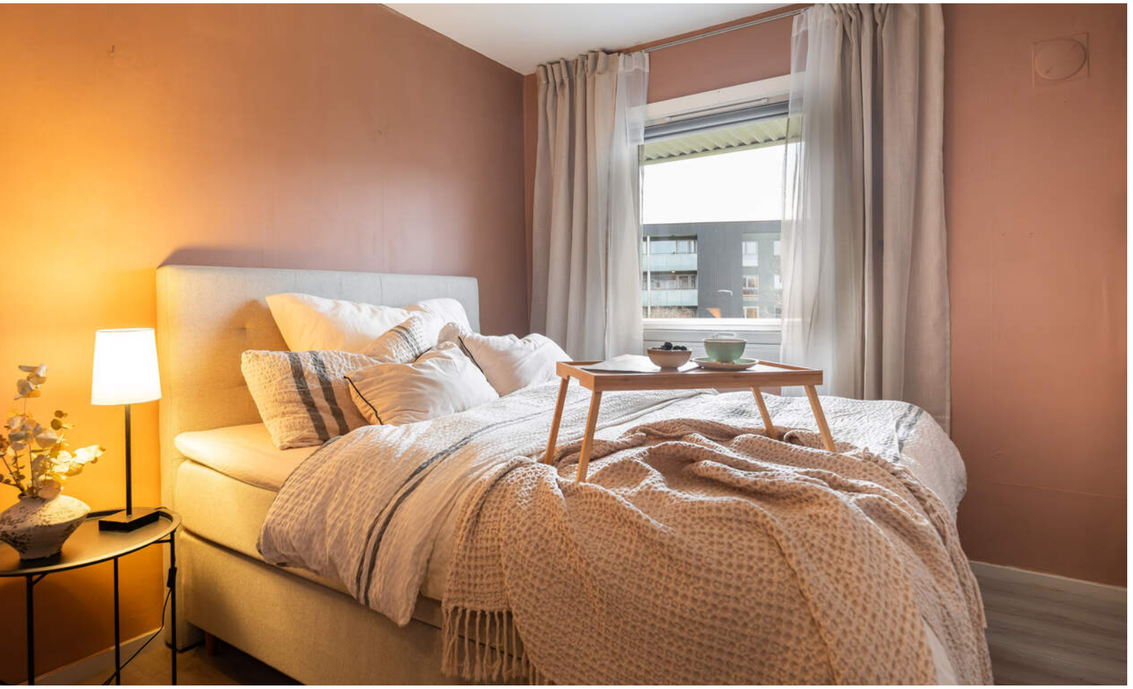






















TRE SOVEROM OG
FLISLAGT BAD



## BAD FRA 2017

Badet er pusset opp i 2017 og inneholder flislagte overflater, opplegg til vaskemaskin, vegghengt toalett og servant med underskap.









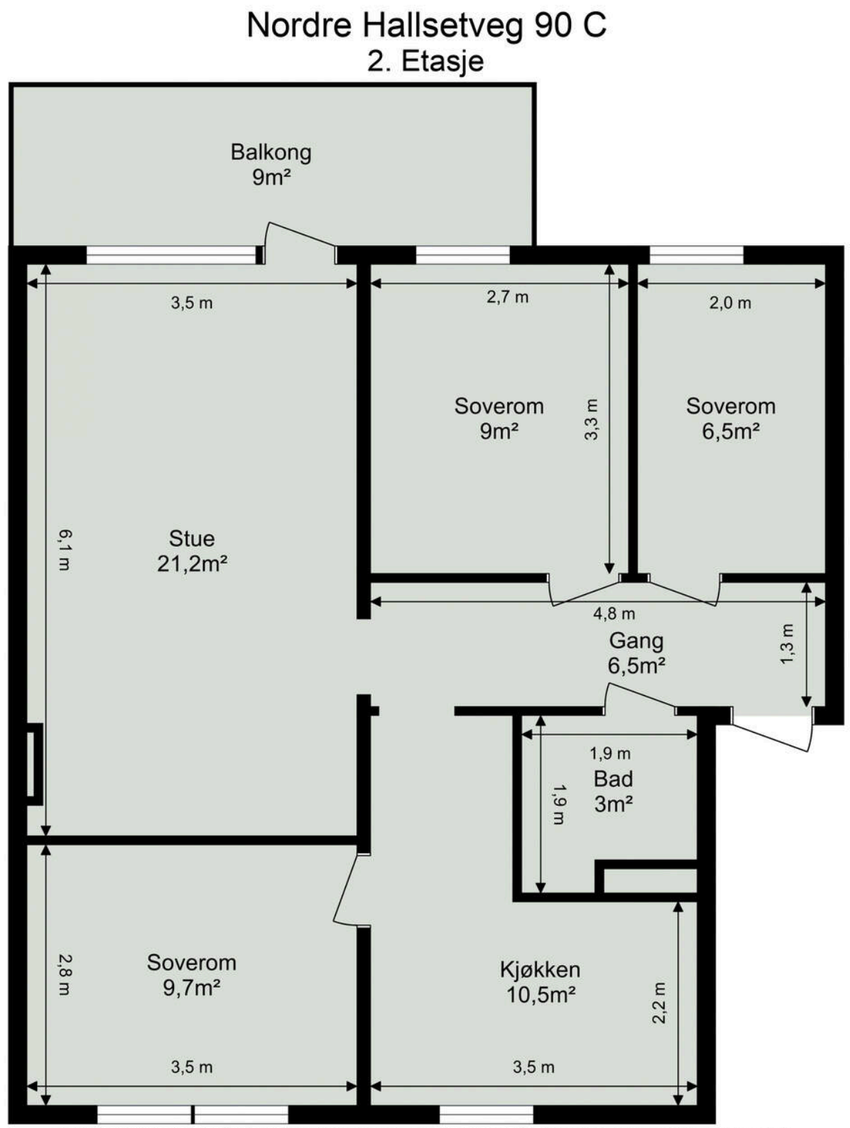






BORETTSLAGET HAR ETABLERT ET ENKELT TRENINGSROM FOR BEBOERNE

# PLANTEGNINGER




Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

# KJERNEINFORMASJON

**BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN**

**Tomtestørrelse**
2 358,80 m²

**Beskrivelse av tomt**
Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, parkeringsplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

**ØKONOMI**

**Forretningsfører**
TOBB Eiendomsforvaltning AS

**Om borettslaget**
Borettslaget Nordre Halsetveg 90 er et borettslag i Trondheim forretningsført av TOBB.

Nøkkelopplysninger
• Organisasjonsnummer: 956 407 850
• Forretningsfører / kontoradresse: TOBB, Krambugata 7, 7011 Trondheim
• Etablert: 1963
• Antall andeler: 18
• Adresser: Blant annet Nordre Hallsetveg 90A og 90B (7023 Trondheim)

Kollektiv avtale med Telenor
Dersom det er inngått kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller én av delene.

Borettslaget gjennomfører i disse dager renovering av piper i alle leilighetene.

**Felleskostnader pr. mnd**
4.250,-

**Felleskostnader inkluderer**
Driftsdel: 3 085,-
Avdrag: 264,-
Renter: 901,-

TOBB opplyser om en økning i felleskostnader på kr. 34,- fra 01.01.2027. Felleskostnadene vil da bli kr 4 284,-.

**Andel fellesgjeld**
162.022,- per tirsdag, 10. november 2026

**Lånebetingelser fellesgjeld**
Lånenummer: 90517266271, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 10.11.2026: 6.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 43
Saldo per 10.11.2026: 2 916 410
Andel av saldo: 162 023
Første termin/første avdrag: 30.06.2018 ( siste termin 31.12.2047 )
Flytende rente

**Andel fellesformue**
95.522,- per tirsdag, 10. november 2026

**Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger**
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 944 627,-
Driftsutgifter til sammen kr. -801 300,-.
Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 9 386
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 158 915,-.

**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.
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.

**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**
Hunde- og kattehold er tillatt. Men husk å ta hensyn til dine naboer. Det betyr at plena og andre fellesområder i borettslaget ikke er lufteplass for husdyr. La heller ikke hunden stå bundet på plena. Legg heller ikke ut mat til fugler da dette kan tiltrekke seg mus og rotter.

**Forsikring**
Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf
Polisenummer SP3477989

**Sikringsordning**
Boligselskapet er med i sikringsordning.

SIKRINGSORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: 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. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig
oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av
borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de
krav som er stilt.

**Formuesverdi primær**
952.288,- for 2024

**Formuesverdi sekundær**
3.809.150,- for 2024

**Info kommunale avgifter**
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

**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 14 000 000, 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 og innboforsikring.

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

**Rentekostnader fellesgjeld**
901,-

**OFFENTLIGE FORHOLD**

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Boligen har ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse fra byggeår. Innflyttingstillatelse datert 3 feburar 1965 foreligger i følge Trondheim Kommune.

Boligen er oppført før den landsdekkende bygningsloven trådte i kraft i 1965. Dvs. at det på oppføringstidspunktet var mange kommuner hvor det enten ikke var krav om alminnelig søknadsplikt eller at arkivene fra perioden er mangelfulle. Det er derfor ikke uvanlig at det ikke foreligger ferdigattest på boliger fra denne tiden.

Bygg som er oppført lovlig før 1998 kan brukes lovlig uten ferdigattest, og det utstedes ikke lenger ferdigattest på tiltak utført før 1.januar 1998.

At en eldre bolig uten ferdigattest kan brukes lovlig fritar ikke for søknadsplikt på senere utførte ombygginger/endringer. Kjøper overtar risiko og ansvar knyttet til manglende godkjenninger.

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

### Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan R134.

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

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:
- r20240026 Tunnel fra Nydalsbrua til Byåsen

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

### Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via 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.

### 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
Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. 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
3 390 000,00 (Prisantydning)

162 022,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
———————————————
3 552 022,00 (Kontraktsum totalt)
162 022,00 (Andel av fellesgjeld)
———————————————
3 552 022,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

———————————————
9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))
18 796,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

———————————————
3 561 518,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))
3 570 818,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

———————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

### 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.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### 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. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig 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 budskjemaet 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.

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. Rekvisisjon 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 overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

### 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 budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi 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 kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

### 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
Line Andrea Johnsen

### 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
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, jfr. pkt. 5. Ved timebasert avtale har megler krav på vederlag for medgått tid og utlegg, jfr. pkt. 5.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg, jfr. pkt. 5. Ved timebasert avtale har Megler krav på vederlag for medgått tid og utlegg, jfr. pkt. 5.

Dersom oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 42 624 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 40 000).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke Anbud kr 12 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 0, Oppgjørshonorar kr 6 990, Salgsgaranti kr 0, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning (pr. stk. / pr. time) (Gratis priv. visninger) kr 2 950
Utlegg og andre utgifter: Utlegg fotograf kr 4 500, Utlegg opplysninger forretningsfører (TOBB) kr 5 713, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, TOBB kr 6 725, Tilstandsrapport (Witsø Svea) kr 7 500
Sum vederlag kr. 90 114
Sum utlegg og andre utgifter kr. 24 983
Totalt kostnadsoverslag kr. 115 097
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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 samarbeidspartnere er: Søderberg & 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.

### 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.

### Diverse
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende endringer er funnet: Deler av opprinnelig stue er omgjort til soverom. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak.

**Dato salgsoppgave**
19.11.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke





Sjekk gyldighet
Scan QR koden




## TILSTANDSRAPPORT

**Nordre Hallsetveg 90 C**
7023 TRONDHEIM

| BOLIGTYPE | MATRIKKEL | RAPPORTDATO |
|---|---|---|
| Leilighet | 5001/100/135/0/25/0 | 19.11.2026 |

| TG 0 | TG 1 | TG 2 | TG 3 | TG IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 5 | 5 | 0 | 0 |

Befaring utført den 17.11.2026 av



**Tom Gunnar Witsø**
Witsø og Svea takst AS

Byggmester og takstmann med 24 års erfaring fra byggebransjen.

Travbanevegen 1, 7044 Trondheim
+4747025224
tom@wstakst.no

## Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

*1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.*
*2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.*

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

**Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.**

## Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

## Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

NORDRE HALLSETVEG 90 C - 5001/100/135/0/25/0







## Tilstandsgradene

**TG 0**

### Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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**

### Mindre eller moderate avvik

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

**TG 2**

### Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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**

### Store eller alvorlige avvik

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

**TG IU**

### Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

NORDRE HALLSETVEG 90 C - 5001/100/135/0/25/0

## Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

## Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

## Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.





## Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

## Tilleggsundersøkelser

**Piper og ildsteder:**
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

**Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:**
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

# Om boligen

**Adresse:** Nordre Hallsetveg 90 C , 7023, TRONDHEIM

**Matrikkel:** 5001/100/135/0/25/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 1964

**Tomt:** 2 358.80 $m^2$

**Hjemmelshaver(e):** Line Andrea Johnsen

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Hjemmelshaver

**Byggemetode:** Boligblokk oppført i 3 etasjer + kjeller og loft. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere er av betong. Utvendig fasader er kledd med fasadeplater. Vinduer med 2-lags glass. Valmet takkonstruksjon tekket med takstein.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

## Overordnet faglig vurdering:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

## Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Opplysninger hentet fra tidligere salgsdokumenter: Bad fra 2017. Kjøkken oppusset 2015. Ny varmtannstank 2019.

## Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, takrenner, nedløp og utvendige fasader inngår i bygningens felles bygningsdeler og omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. Disse bygningsdelene er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten. Avgrensningen bygger på at andelseieren ikke har særskilt vedlikeholdsplikt, og at det etter en konkret vurdering ikke foreligger forhold som tilsier undersøkelse på grunn av særlig nær tilknytning til leiligheten. Det anbefales å gjennomgå borettslagets vedlikeholdsplan, eventuelle tilstandsrapporter for felles bygningsdeler og opplysninger om vedtatte eller planlagte vedlikeholdsarbeider. Slike arbeider kan få betydning for fremtidige felleskostnader og fellesgjeld.

NORDRE HALLSETVEG 90 C - 5001/100/135/0/25/0







# Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

**2. Etasje**

| BRA-i | BRA-e | BRA-b | Åpent areal (TBA) |
|---|---|---|---|
| 70 $m^2$ | 10 $m^2$ | 0 $m^2$ | 9 $m^2$ |
| **Beskrivelse av BRA-i** | **Beskrivelse av BRA-e** | **Beskrivelse av BRA-b** | **Beskrivelse av åpent areal** |
| Entré/gang, bad, 3 soverom, stue og kjøkken. | 3 boder. | | Balkong. |

**BOLIGENS TOTALE BRA** (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

| BRA |
|---|
| 80 $m^2$ |

**Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.**

NORDRE HALLSETVEG 90 C - 5001/100/135/0/25/0

## Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

### 5 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

**Bad/vaskerom - Dokumentasjon av vanntett sjikt::** — ikke dokumentert utførelse.

**Bad/vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** TG 2 settes pga. eldre soilsluk, ikke etablert slukmansjett klemt med klemring.

**Bad/vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** TG 2 settes for manglende mekanisk avtrekk og tilluft.

**Ventilasjon:** Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilførsel av uteluft gjennom ventiler i yttervegger og spalteventiler øverst i vinduene. Badet har naturlig avtrekk, men mangler tilluft via dørspalte eller overstrømningsventil fra tilstøtende rom. Dette begrenser luftutskiftingen og kan gi langsommere uttørking etter dusjing. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator som fører matos ut gjennom ytterveggen.

**Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør::** Vann- og avløpsrørene er i hovedsak fra byggeåret. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av rørenes alder og usikkerhet om gjenværende brukstid. Aldersrelatert slitasje øker risikoen for lekkasje fra vannrørene og for lekkasje eller tilstopping i avløpsrørene. En lekkasje kan føre til fuktskader i leiligheten og i tilstøtende eller underliggende boenheter. Anbefalt tiltak: Avklar med styret om de felles vann- og avløpsrørene er undersøkt, og om rehabilitering eller utskifting er planlagt. Ved oppussing av kjøkken eller bad bør rør fra byggeåret vurderes for utskifting, samordnet med eventuelle tiltak på fellesanlegget.

### 0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

### 0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

### 1 Dokumentasjon

**Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?**
Nei

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**
Ja

**Kommentar:**
-

**Når ble egenerklæringen signert?**
10.11.2026

NORDRE HALLSETVEG 90 C - 5001/100/135/0/25/0





### 2 Lovlighet

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende endringer er funnet: Deler av opprinnelig stue er omgjort til soverom. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak.

**Er det avdekket åpenbare ulovligheter?**
Nei.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**
Ja

**Kommentar:**
Innflyttingstillatelse datert 03.02.1965

**Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?**
Nei

NORDRE HALLSETVEG 90 C - 5001/100/135/0/25/0

## 3 Vinduer / dører

TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

**Generell beskrivelse av vinduer**
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

**Generell beskrivelse av dører**
Trekarmsdør. 2-lags glass.
Ytterdør og balkongdør fungerte normalt ved enkel funksjonstest på befaringen. Ingen kniping i karm eller skader utover normal slitasjegrad.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**
Ja

**Kommentar:**
Datostempling 2007.

**Ble det registrert punkterte glass?**
Nei

**Totalvurdering av vinduer / dører**

**Kommentar:**
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

NORDRE HALLSETVEG 90 C - 5001/100/135/0/25/0







## 4 Bad/vaskerom

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**
Ja

**Kommentar:**
I følge tidligere salgsdokumenter ble badet pusset opp i 2017. Nøyaktig hva som er utført er uvisst.

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**
Nei

**Kommentar:**
-

**Dokumentasjon av vanntett sjikt:**

TG 2

**Kommentar:**
— ikke dokumentert utførelse.

**Årsak/konsekvens**
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

**Beskrivelse av våtrommets overflater**
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

### Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**
Nei

**Kommentar:**
Ingen skader ble avdekket.

**Er det fall til sluk?**
Ja

**Kommentar:**
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate gulv ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 25mm fra gulv ved døråpning til gulv ved sluk.

**Totalvurdering av overflater**

TG 1

**Kommentar:**
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

NORDRE HALLSETVEG 90 C - 5001/100/135/0/25/0

## Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**
Ja

**Kommentar:**
Soilsluk fra byggeåret.

**Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?**
Nei

**Kommentar:**
Synlig bruk av membran i sluk. Kunne ikke se synlig slukmansjett eller klemring.

**Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?**
Nei

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

TG 2

**Kommentar:**
TG 2 settes pga. eldre soilsluk, ikke etablert slukmansjett klemt med klemring.

**Årsak/konsekvens**
Årsak: Ved det eldre støpejernssluket (soilsluket) mangler slukmansjetten som etter membransystemets monteringsanvisning skal klemmes under klemringen. Overgangen mellom gulvmembranen og sluket er dermed ikke utført i samsvar med monteringsanvisningen.

Konsekvens: Vann kan trenge inn i gulvkonstruksjonen ved overgangen mellom membranen og sluket. Dette kan over tid gi skjulte fuktskader i gulvet og eventuelt i underliggende konstruksjoner.

## Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

**Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)**
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Toalettet er stabilt festet. Ingen skader på dusjhjørne.

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**
Ja

**Kommentar:**
Badet har naturlig avtrekk og mangler tilluft. Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og kan føre til at fuktig luft blir værende lenger i rommet etter dusjing. Dette gir økt risiko for kondens og over tid fuktrelaterte skader.







**Sanitærutstyr:**
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

**Er det innebygget sisterne?**
Ja

**Er det etablert drenshull fra sisternekassen?**
Ja

**Kommentar:**
Ingen avvik.

**Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**

TG 2

**Kommentar:**
TG 2 settes for manglende mekanisk avtrekk og tilluft.

**Årsak/konsekvens**
Etabler tilluft, for eksempel via spalte under døren eller overstrømningsrist fra tilstøtende rom. Kontroller avtrekksfunksjonen etter at tilluft er etablert, og vurder mekanisk avtrekk dersom luftutskiftingen fortsatt er utilstrekkelig.

**Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?**
Nei

**Kommentar:**
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

## Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

**Totalvurdering av fuktsøk**

TG 0

**Kommentar:**
Ingen konstaterte fuktskader. Det ble utført en visuell kontroll av innvendige overflater.

## 5 Kjøkken

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

**Generell beskrivelse av innredning**
Innredningen består av over- og underskap med folierte fronter og skrog. Laminat benkeplate med nedsenket oppvaskkum og platetopp. Integrerte hvitevarer. Tilfeldigvalgte dører/skuffer ble funksjonstestet uten anmerkninger. Innredningen fremstår i god stand. Vannrør av kobber, plastavløp, røropplegg for oppvaskmaskin. Ingen lekkasjer ble observert på befaringen.

**Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?**
Nei

**Integrerte hvitevarer:**
Ventilator, Oppvaskmaskin

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**
Nei

**Kommentar:**
Det er kun etablert vannstopper med føler i gulv ved varmtvannsbereder. Det anbefales å montere komfyrvakt som automatisk kobler ut strømmen til komfyren eller platetoppen ved fare for overoppheting. Tiltaket reduserer risikoen for komfyrbrann. Det anbefales også å montere automatisk lekkasjestopper med føler på gulvet der eventuelt lekkasjevann fra kjøkkenets vanninstallasjoner vil samle seg. Lekkasjestopperen stenger vanntilførselen automatisk når føleren registrerer vann, og kan dermed begrense omfanget av en vannskade.

**Totalvurdering av kjøkken** TG 1

**Kommentar:**
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

**Fungerer avtrekk over stekesone?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

**Totalvurdering av ventilasjon:** TG 1

**Kommentar:**
Fungerte som tiltenkt.

NORDRE HALLSETVEG 90 C - 5001/100/135/0/25/0







## 6 Ventilasjon TG 2

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

**Ventilasjon:**
Naturlig ventilasjon

**Totalvurdering på ventilasjon**

**Kommentar:**
Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilførsel av uteluft gjennom ventiler i yttervegger og spalteventiler øverst i vinduene. Badet har naturlig avtrekk, men mangler tilluft via dørspalte eller overstrømningsventil fra tilstøtende rom. Dette begrenser luftutskiftingen og kan gi langsommere uttørking etter dusjing. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator som fører matos ut gjennom ytterveggen.

**Årsak/konsekvens**
Årsak: Badet har naturlig avtrekk og mangler tilrettelagt tilluft fra tilstøtende rom. Dette begrenser luftutskiftingen, særlig når døren er lukket.

Konsekvens: Fuktig luft kan bli værende lenger i rommet etter dusjing, med økt risiko for kondens, muggsoppvekst og over tid fuktrelaterte skader på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

NORDRE HALLSETVEG 90 C - 5001/100/135/0/25/0

## 7 Innvendige vann og avløpsrør

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

**Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?**
Nei

**Kommentar:**
Ukjent.

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**
Ja

**Kommentar:**
Ingen avvik.

**Er hovedstengekran lokalisert?**
Ja

**Kommentar:**
Plassering: Badet.

**Er hovedstengekran funksjonstestet?**
Nei

**Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?**
Nei

**Kommentar:**
Normal slitasje/elde på synlige vannførende rør.

**Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:**

TG 2

**Kommentar:**
Vann- og avløpsrørene er i hovedsak fra byggeåret. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av rørenes alder og usikkerhet om gjenværende brukstid. Aldersrelatert slitasje øker risikoen for lekkasje fra vannrørene og for lekkasje eller tilstopping i avløpsrørene. En lekkasje kan føre til fuktskader i leiligheten og i tilstøtende eller underliggende boenheter.

Anbefalt tiltak: Avklar med styret om de felles vann- og avløpsrørene er undersøkt, og om rehabilitering eller utskifting er planlagt. Ved oppussing av kjøkken eller bad bør rør fra byggeåret vurderes for utskifting, samordnet med eventuelle tiltak på fellesanlegget.

**Årsak/konsekvens**
Årsak: Vann- og avløpsrørene er i hovedsak fra byggeåret 1964. Rørenes alder gir usikkerhet om gjenværende brukstid og ligger til grunn for TG 2.

Konsekvens: Aldersrelatert slitasje øker risikoen for lekkasje fra vann- og avløpsrørene og for tilstopping i avløpet. En eventuell lekkasje kan føre til fuktskader i leiligheten og i tilstøtende eller underliggende boenheter.

NORDRE HALLSETVEG 90 C - 5001/100/135/0/25/0





**Er varmtvannsberederen kontrollert?**
Ja

**Kommentar:**
Størrelse: 120 liter. Plassering: Kjøkkenet. Det er etablert vannstopper med føler i gulv. Skiftet i 2019 i følge tidligere salgsdokumenter.

**Totalvurdering av varmtvannsbereder:**

TG 1

**Kommentar:**
Ingen synlige tegn til skader, fungerte som tiltenkt.

## 8 Oppvarming

**Hva slags oppvarming har boligen:**
vedovn, elektrisk

**Er det nedgravd oljetank?**
Nei

**Årsak/konsekvens**

NORDRE HALLSETVEG 90 C - 5001/100/135/0/25/0

## 9 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

**Type sikringer:**
Automatsikring

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**
Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

**Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?**
Nei

**Kommentar:**
Ukjent.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**
Ja

**Kommentar:**
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

**Foreligger det samsvarserklæring?**
Nei

**Kommentar:**
Dette lå ikke inne i sikringsskapet.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**
Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**
Nei

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**
Nei

**Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?**
Nei

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**
Stikkontakt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**Kommentar:**
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

NORDRE HALLSETVEG 90 C - 5001/100/135/0/25/0







**Årsak/konsekvens**

**HMS vurdering**
Det elektriske anlegget er vurdert på grunnlag av visuelle observasjoner av tilgjengelige deler, opplysninger fra eier og eventuell fremlagt dokumentasjon. Skjulte feil og funksjonen til anleggets vern kan ikke avklares ved en slik vurdering. Feil i elanlegget kan medføre fare for varmgang, brann eller elektrisk støt.

Ved synlige avvik, opplysninger om driftsproblemer eller mangelfull dokumentasjon anbefales det at en registrert elektrovirksomhet kontrollerer anlegget og vurderer behovet for utbedring. På kjøkkenet anbefales montering av komfyrvakt for å redusere risikoen for brann ved matlaging.

## 10 Skadedyr

**Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)**
Nei

**Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner**
Selger opplyser at det ikke har vært skadedyr i boligen. Det ble ikke registrert synlige tegn til skadedyr ved befaringen. Undersøkelsen er visuell og kan ikke utelukke skjulte forekomster. Det vurderes ikke behov for ytterligere kontroll eller tiltak ut fra dagens observasjoner og opplysninger.

NORDRE HALLSETVEG 90 C - 5001/100/135/0/25/0

# Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 10.11.2027

Nordre Hallsetveg 90C, 7023 TRONDHEIM

| MEGLERAVDELING | EIENDOMSTYPE | OPPDRAGSNUMMER |
|---|---|---|
| Proaktiv Trondheim | Leilighet | 1300260482 |
| **SKJEMAET ER UTFYLT AV** | **OVERTATT** | **FORSIKRING** |
| Line Andrea Johnsen | 12.2022 | Ja, boligselgerforsikring |

## Opplysninger

| | |
|---|---|
| Har du selv benyttet deg av eiendommen? | Ja, hele eiertiden. |
| Har du husforsikring? | Ja, felles bygningsforsikring |
| Forsikringsselskap | If |
| Forsikringsnummer | Sp7477989 |

## Våtrom

| | |
|---|---|
| 1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Rør

| | |
|---|---|
| 2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| 3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere? | Nei, ikke som jeg kjenner til |





## Elektrisitet

| | |
|---|---|
| 4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm? | Nei |

## Oppvarming

| | |
|---|---|
| 5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Skjevheter og sprekker

| | |
|---|---|
| 6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Tak

| | |
|---|---|
| 7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Yttervegg og fasade

| | |
|---|---|
| 8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Kjeller

| | |
|---|---|
| 9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Skadedyr

| | |
|---|---|
| 10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Planer og godkjenninger

| | |
|---|---|
| 11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere? | Ja |
| Hva ble gjort og når? | Tidligere eier tok litt av den store stuen, og etablerte den om til et tredje soverom, etter 2019. |
| Hvem utførte arbeidet | Ufaglært |
| Hva ble utført av ufaglært? | Usikker på om tidligere eier brukte firma eller gjorde det selv. |
| 11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 11.3 Har eiendommen en utleiedel? | Nei |
| 11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Omgivelsene

| | |
|---|---|
| 12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

| | |
|---|---|
| 13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap? | Ja, borettslag |



Gjensidige





| | |
|---|---|
| 13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Andre opplysninger

| | |
|---|---|
| 14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt? | Nei, ikke som jeg kjenner til |



Gjensidige

# Egenerklæringsskjema

Name
**Line Andrea Johnsen**

Date
**2026-11-10**

Identification

bankID Line Andrea Johnsen

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





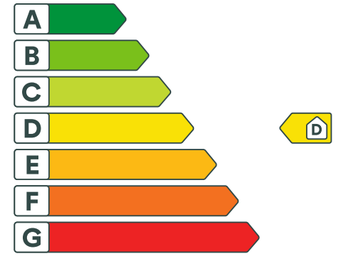
enova

# Energiattest

D

Adresse
**Nordre Hallsetveg 90C, 7023 TRONDHEIM**

| | |
|---|---|
| Dato for energimerking<br>**19.11.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-388408** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**182368342** |
| Gårdsnummer<br>**100** | Bruksnummer<br>**135** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0201** |




## Om energikarakteren

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

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1964** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**70,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**70,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Grunnlag for energikarakteren

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

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

kWh/m² per år
**196,40**

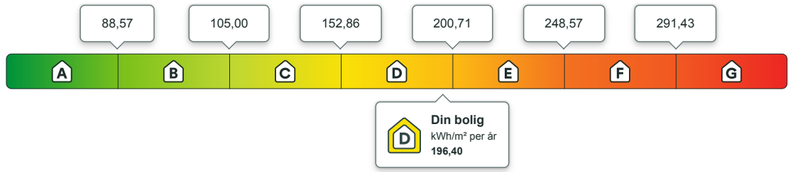
# Nordre Hallsetveg 90C, 7023 TRONDHEIM

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **14 691,68** | **209,88** |

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

## Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Vedlegg

Nordre Hallsetveg 90C, 7023 TRONDHEIM

## Detaljering

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

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |

# Vedtekter

## for Borettslaget Nordre Hallset vei 90
## org.nr. 956 407 850

Vedtatt på ordinær generalforsamling 29. mars 2006 etter ny lov om borettslag i kraft fra 15.08.2005, sist endret i ordinær generalforsamling 10.03.2020.

## §1. Innledende bestemmelser

**1-1 Formål**
Borettslaget Nordre Hallset vei 90 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**
(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.
(2) Borettslaget er frittstående, forretningsfører kan engasjeres av borettslaget.

## §2 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

**2-2 Sameie i andel**
(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 vedtektenes punkt 2.





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

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

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

## §3 Forkjøpsrett

**3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som 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) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra den dato andelseieren overtok den andel vedkommende har på det tidspunkt forkjøpsretten gjøres gjeldende. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Forkjøpsretten skal kunngjøres gjennom borettslagets faste informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets oppslagstavle.

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

(4) Styret kan fravike prioritetsreglene i første når særlige grunner tilsier det.

## §4. Borett/bruk og bruksoverlating

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

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

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

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

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

**4-2 Bruksoverlating**
(1) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 300 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie). Bruksoverlating ut over dette krever samtykke fra styret.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseieme 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 i av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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







## §5. Vedlikehold

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppstaking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rense eventuelle sluk på balkonger.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(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.

Forutsetning for at borettslaget dekker kostnader ved utskifting av sluk i badegulv er:
*Andelshavere som skal modernisere/opp gradere sine bad i henhold til "våtromsnormen" plikter å gi borettslaget et forutgående varsel om dette slik at borettslaget får anledning til å skifte sluket **før** oppgraderingen starter. Hvis badet oppgraderes uten at borettslaget er gitt anledning til å skifte sluket, bortfaller borettslagets ansvar for utskifting av sluk. Dette blir i så fall andelshavers økonomiske ansvar.*

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

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

## §7. Felleskostnader og pantsikkerhet

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

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

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

## §8 Styret og dets vedtak

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer med minst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. De øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges deretter. 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**
Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

## §9. Faste utvalg og komiteer

**9-1 Valgkomite**
(1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.

(2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg.

(3) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret at det kan bli tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.

## §10 Generalforsamlingen

**10-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**10-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

(2) I innkallingen skal de saker som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-3(1).

(3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker.

**10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**10-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte andelseierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.

**10-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**10-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Generalforsamlingen bestemmer om valg skal skje skriftlig.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## § 11. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretalisvern

**11-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens § 5-22 og 5-23.







**11-2 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.

**11-3 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.

**11-4 Hunde- og kattehold**
Ved hold av hund eller katt skal det inngås egen avtale mellom borettslaget og dyrets eier før dyret får opphold i borettslagets eiendom.

## §12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

**12-1 Vedtektsendringer**
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

**12-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 med senere endringer.

# ORDENSREGLER
# FOR
# BORETTSLAGET NORDRE HALLSETVEI 90.

1. Leiligheten med tilhørende fellesrom må nyttes med aktsomhet. Beboere er erstatningspliktige for skader som oppstår ved uaktsomhet.

2. Meld fra til styret om oppståtte feil ved leilighet eller bygning.

3. Hold orden i fellesrom, på loft og i kjeller.

4. Lufting skal foregå gjennom vinduer og ved god ventilasjon, ikke gjennom entredør. Dette for å hindre at matlukt oa. spres til oppgang. Risting av matter, sengetøy ol., fra vindu eller balkong må unngås. Ved grilling ute må det vises stor aktsomhet både med hensyn til åpen ild og eventuell sjenanse for naboene.

5. Avfall og søppel som kastes i søppelsjaktene skal pakkes og knyttes godt igjen.

6. Det skal være stille mellom kl.23.00 og kl.07.00. Husk at TV, musikk, radio ol. skal være til underholdning for deg selv og ikke naboene. Vis hensyn ved sene besøk. Skal du arrangere et «lystig lag», gi de nærmeste naboene beskjed om det på forhånd!. Husk det er lytt i blokka!

7. Påse at barna ikke gjør hærverk, foresatte holdes økonomisk ansvarlig. Fellesrom må ikke brukes som lekeplass. Fotballsparking skal ikke foregå på plena eller mot veggene.

8. Hunde- og kattehold er tillatt. Men husk å ta hensyn til dine naboer. Det betyr at plena og andre fellesområder i borettslaget ikke er lufteplass for husdyr. La heller ikke hunden stå bundet på plena. Legg heller ikke ut mat til fugler da dette kan tiltrekke seg mus og rotter.

9. Overhold parkeringsbestemmelsene i borettslaget. Bruk den plassen du har blitt tildelt, eventuelt parker på gjesteparkering. Spør vedkommende eier om lov hvis du vil benytte plassen til denne.

10. Trapper, gulv og vinduer i fellesrom rengjøres av beboerne etter turnusordning. Vaskelister er oppslått i hver oppgang, bruk disse! Styret kan pålegge enkelte oppganger hyppigere renhold hvis nødvendig.

11. Ved vedlikehold og oppussing av leiligheter må det vises hensyn. Banking og boring ol. bør i størst mulig grad unngås på søndager. Det skal forøvrig ikke forekomme slikt arbeid noen dager etter kl.21.00.

12. Ved anledninger der leiligheten blir stående ubebodd skal det være en minimumstemperatur på 15 grader i leiligheten.

13. Ordensreglene for borettslaget gjelder også besøkende, og det er den enkelte beboer som har ansvar for at sine gjester overholder disse.

14. Styret kan ellers ved rundskriv, oppslag eller skriv til den enkelte borettshaver gi melding om opprettholdelse av bestemmelser, ro, orden og hygiene. Gjentatte brudd på ovenstående bestemmelser, og to gangers skriftlig henvendelse fra styret, fører til utkastelse.

Trondheim 01.06.98.
Styret i Borett Nordre Hallsetvei 90.

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot  Dato utkjørt: 10.11.26  Side 1 av 3

Borettslaget Nordre Halsetvei 90
Nordre Hallsetveg 90 C
7023 TRONDHEIM

**Vår ref.:** 246/25
**Type:** Borettslag frittstående
**Eiere:** Line Andrea Johnsen

**Organisasjonsnr:** 956 407 850
**Andelsnr:** 25

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **4 250**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Felleskostnad renter | 901 |
| | Felleskostnad avdrag | 264 |
| | Felleskostnad driftsdel | 3 085 |

Kollektiv avtale med Telenor

Dersom det er inngått kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller én av delene.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

Boligselskapet er med i sikringsordning.

SIKRINGSORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: 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. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: http://klarefinans.no/tjenester

## 2: Registrerte endringer felleskostnader

**Neste endring:** **01.01.2027**  **Tot. utg. i kr.:** **4 284**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Felleskostnad renter | 882 |
| | Felleskostnad avdrag | 317 |
| | Felleskostnad driftsdel | 3 085 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 162 022 | Gjeld siste årsoppg.: | 163 965 |
| Klient ajourf. lån: | 2 916 410 | Klient gj. s. årsoppg.: | 2 951 384 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90517266271, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 10.11.2026: 6.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 43
Saldo per 10.11.2026: 2 916 410
Andel av saldo: 162 023
Første termin/første avdrag: 30.06.2018 ( siste termin 31.12.2047 )
Flytende rente

NEDBETALING AV FELLESGJELD. Styret har fullmakt til å forhandle avtale med långiver om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

FELLESGJELD: Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales løpende avdrag på lånet. Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens rentenivå og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom på at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall på avdraget så pengene er på konto når avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

VEDLIKEHOLD: Alle boligselskaper har et kontinuerlig behov for vedlikehold for å sikre byggenes tekniske og økonomiske levetid. Dette medfører at det kan være store og små prosjekter, i planlegging og/eller i utførelse, som kan påvirke økonomien til boligselskapet.

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:





# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot  Dato utkjørt: 10.11.26  Side 2 av 3

Borettslaget Nordre Halsetvei 90
Nordre Hallsetveg 90 C
7023 TRONDHEIM

**Vår ref.:** 246/25
**Type:** Borettslag frittstående
**Eiere:** Line Andrea Johnsen

**Organisasjonsnr:** 956 407 850

## 4: Særskilte opplysninger

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Kjell Arne Bolkan |
| Adresse: | Nordre Hallset vei 90b, 2 etasje |
| Postnr/-sted: | 7023 TRONDHEIM |
| E-post: | nordrehalsetvei90@styrepost.no |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 10.11.2026

| | |
|---|---|
| Felleskostnader: | 0 |
| Gebyr: | 0 |
| Rente: | 0 |

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 163 965 | Andre inntekter: | 2 972 |
| Annen formue: | 95 522 | Utgifter: | 10 414 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 11 400 |
| Andelsnr: | 25 | | |

## 8: Bygning/eiendom

| | |
|---|---|
| Gårds/bruksnr: | 100/135 |
| Bygningstype: | Lav blokk |
| Feste/eiet tomt: | Eiet |

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang gårds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene må også innhentes fra det offentlige registeret.

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig boareal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspliktige endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring Nuf | Polisenr: | SP3477989 |

FORSIKRING BORETTSLAG. Styret i borettslaget er ansvarlig for å tegne bygningsforsikring. Hver enkelt andelseier må skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert.

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

| | | | |
|---|---|---|---|
| Etasje: | 2 | Oppvarmingstype: | Elektrisk og pipe |
| Heis: | Nei | | |
| Parkeringstype: | Uspesifisert parkering () | | |
| Systemlås: | Ja | Antall rom: | |
| Husdyrhold: | | Oppr. antall rom: | 3 |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Alle leiligheter |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Beboer i borettslaget | | |
| Fasiliteter: | | | |

PARKERING:
Borettslaget Nordre Halset vei 90 har parkeringsplasser. Noen er med motorvarmere. Kontakt styret dersom du har spørsmål.

DIVERSE UTSTYR. Brannslokkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF får dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsvarsel).

## Boligopplysninger:



Borettslaget Nordre Halsetvei 90
Nordre Hallsetveg 90 C
7023 TRONDHEIM

**Vår ref.:** 246/25
**Type:** Borettslag frittstående
**Eiere:** Line Andrea Johnsen

**Organisasjonsnr:** 956 407 850

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTSTÅENDE BORETTSLAG - styret behandler. Eierskiftegebyr: kr 6 725,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.





## Borettslaget Nordre Halsetvei 90 - Resultatregnskap 2025

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | |
| Felleskostnader driftsdel | | 662 400 | 642 600 | 666 360 |
| Felleskostnader kapitaldel | | 251 640 | 251 640 | 251 472 |
| Andre driftsinntekter | 1 | 30 587 | 31 112 | 24 500 |
| **Sum driftsinntekter** | | **944 627** | **925 352** | **942 332** |
| **Driftskostnader** | | | | |
| Personalkostnader | 2 | -4 230 | -2 961 | -4 230 |
| Styrehonorar | | -30 000 | -21 000 | -30 000 |
| Avskrivninger | | -118 738 | -118 738 | -118 737 |
| Forretningsførerhonorar | | -66 282 | -64 165 | -66 282 |
| Honorar administrative tjenester | | -4 525 | -3 569 | -3 700 |
| Eksterne honorar | 3 | -7 195 | -16 895 | -14 800 |
| Drifts- og serviceavtaler | 4 | -15 733 | 0 | 0 |
| Vaktmestertjenester | | -30 000 | -30 000 | -32 000 |
| Løpende vedlikehold | 5 | -45 676 | -45 034 | -80 000 |
| Periodisk vedlikehold | | 0 | 0 | -961 200 |
| Elektroniske fellesavtaler | | -116 599 | -113 156 | -120 744 |
| Forsikring | | -102 195 | -89 863 | -101 300 |
| Kommunale tjenester og renovasjon | | -142 398 | -115 953 | -117 000 |
| Eiendomsavgifter | | -72 555 | -77 324 | -81 200 |
| Energi, felles | | -25 398 | -20 901 | -26 200 |
| Andre driftsutgifter | 6 | -19 776 | -32 220 | -14 200 |
| **Sum driftskostnader** | | **-801 300** | **-751 778** | **-1 771 593** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **143 327** | **173 573** | **-829 261** |
| **Finansinntekter og kostnader** | | | | |
| Finansinntekter | | 53 503 | 60 616 | 40 000 |
| Finanskostnader | | -187 444 | -193 788 | -190 700 |
| **Netto finansposter** | | **-133 941** | **-133 172** | **-150 700** |
| **Resultat før skattekostnad** | | **9 386** | **40 401** | **-979 961** |
| Ordinært resultat etter skatt | | 9 386 | 40 401 | -979 961 |
| **ÅRSRESULTAT** | **7, 11** | **9 386** | **40 401** | **-979 961** |
| Disponering av totalresultat: | | 9 386 | 40 401 | -979 961 |
| Overført til annen egenkapital | | 9 386 | 40 401 | 0 |

## Borettslaget Nordre Halsetvei 90 - Balanse 2025

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger og tomter | 8, 12 | 1 518 183 | 1 636 921 |
| Andre anleggsmidler | 8 | 77 922 | 77 922 |
| **Sum anleggsmidler** | | **1 596 105** | **1 714 843** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Kundefordringer | 9 | 0 | 4 150 |
| Periodiserte kostnader | | 119 469 | 129 137 |
| Mellomregning Klare Finans | 9 | 8 500 | 4 130 |
| Opptjente renter | | 53 503 | 60 616 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Bankinnskudd | 10 | 1 682 125 | 1 586 629 |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 863 598** | **1 784 662** |
| **SUM EIENDELER** | | **3 459 703** | **3 499 505** |







## Borettslaget Nordre Halsetvei 90 - Balanse 2025

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | 11 | 1 800 | 1 800 |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 11 | 157 115 | 147 729 |
| **Sum egenkapital** | | **158 915** | **149 529** |
| **GJELD** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantelån | 12, 13 | 2 951 385 | 3 012 462 |
| Borettsinnskudd | 12, 14 | 205 200 | 205 200 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **3 156 585** | **3 217 662** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 131 931 | 121 980 |
| Forskudd kunder | | 8 500 | 8 280 |
| Påløpte kostnader | | 3 771 | 2 054 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **144 203** | **132 314** |
| **Sum gjeld** | | **3 300 788** | **3 349 976** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **3 459 703** | **3 499 505** |
| Pantstillelser | 12 | 3 156 585 | 3 217 662 |

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Kjell Arne Bolkan<br>Leder | Håkon Kristian Tangen Ljøen<br>Styremedlem | Kari Hilstad<br>Styremedlem |

## 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.

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 og 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.

Foretakets virksomhet består i drift av borettslag i Trondheim kommune. Borettslaget drives fra postnummer 7023 Trondheim.

## Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Strømavgift eluttak | 5 000 | 4 300 |
| Utleie av parkering/garasjer | 1 500 | 3 000 |
| Viderefakturering energi, strøm | 500 | 0 |
| **Sum andre inntekter** | **30 587** | **31 112** |

## Note 2 - PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | 4 230 | 2 961 |
| **Sum personalkostnader** | **4 230** | **2 961** |

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











## Note 3 - EKSTERNE HONORARER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Revisjonshonorar (inkl. mva) | 7 195 | 16 895 |
| **Sum eksterne honorarer** | **7 195** | **16 895** |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

## Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Avtale om kontroll og drift av brannteknisk e anlegg | 15 733 | 0 |
| **Sum drifts- og serviceavtaler** | **15 733** | **0** |

## Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig | 29 209 | 15 427 |
| Reparasjon og vedlikehold el-anlegg | 0 | 12 948 |
| Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg | 13 262 | 7 607 |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde | 2 786 | 8 983 |
| Reparasjon og vedlikehold annet | 419 | 69 |
| **Sum vedlikehold** | **45 676** | **45 034** |

## Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Verktøy, driftsmateriell, inventar | 3 368 | 15 238 |
| Kontorrekvisita, trykksaker | 100 | 0 |
| Drift maskiner | 8 872 | 4 474 |
| Gaver | 5 000 | 0 |
| Generalforsamling/årsmøte | 0 | 10 119 |
| Bankgebyrer | 621 | 608 |
| Andre gebyrer | 1 816 | 1 782 |
| **Sum andre driftsutgifter** | **19 776** | **32 220** |

## Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Disponible midler 01.01** | **1 652 348** | **1 550 741** |
| Endring i disponible midler: | | |
| Årets resultat | 9 386 | 40 401 |
| Tilbakeført avskrivning | 118 738 | 118 738 |
| Avdrag lån | -61 077 | -57 532 |
| **Årets endring i disponible midler** | **67 047** | **101 607** |
| **Disponible midler i periodens slutt** | **1 719 395** | **1 652 348** |
| **Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger** | **1 719 395** | **1 652 348** |

## Note 8 - ANLEGGSMIDLER

| | Bygninger | Rehabilitering | Rehabilitering | Fast teknisk installasjon i bygninger | Tomter | Andre anleggsmidler |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 101 438 | 624 144 | 2 589 414 | 97 100 | 19 000 | 77 922 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 101 438 | 624 144 | 2 589 414 | 97 100 | 19 000 | 77 922 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 1 871 646 | 41 267 | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 101 438 | 624 144 | 717 768 | 55 833 | 19 000 | 77 922 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 0 | 109 028 | 9 710 | 0 | 0 |
| Antatt levetid i år : | | | 23.75 | 10 | | |

| | Andre anleggsmidler | Arbeidsmaskin |
|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 86 208 | 17 995 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 86 208 | 17 995 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 86 208 | 17 995 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 0 | 0 |
| Antatt levetid i år : | 5 | 5 |

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske vedri på bygningsmassen.
Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20% og for andre eiendeler 20-33%.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

## Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

## Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Bundne midler og bankinnskudd** | | |
| Bundne midler for skattetrekk | 2 | 2 |
| Bankinnskudd | 1 682 123 | 1 586 627 |
| **Sum bankinnskudd** | **1 682 125** | **1 586 629** |











## Note 11 - EGENKAPITAL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **SUM EGENKAPITAL 01.01** | **149 529** | **109 127** |
| Andelskapital 01.01 | 1 800 | 1 800 |
| **Andelskapital 31.12** | **1 800** | **1 800** |
| Annen egenkapital 01.01 | 147 729 | 107 327 |
| Årets resultat | 9 386 | 40 401 |
| **Annen egenkapital 31.12** | **157 115** | **147 729** |
| **SUM EGENKAPITAL 31.12** | **158 915** | **149 529** |

Andelskapitalen er kr 1 800,- fordelt på 18 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

## Note 12 - PANTSTILLELSER

| | 2025 |
|---|---|
| **Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12** | **1 518 183** |
| **Restgjeld 31.12** | **3 156 585** |

Pålydende pantstillelser var 5.205.200,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

## Note 13 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

| **Kreditor:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
|---|---|
| Formål: | Refinansiering til 1 lån |
| **Lånenummer:** | **90517266271** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2018 |
| Rentesats: | 6.10 % |
| Betingelser: | Flytende rente |
| Beregnet innfridd: | 30.12.2047 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 3 590 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 3 012 462 |
| Avdrag i perioden: | 61 077 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **2 951 385** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 2 575 361 |

## PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517266271 | 18 | 163 966 | 2 951 388 |

## Note 14 - INNSKUDD

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Borettsinnskudd | 205 200 | 205 200 |
| **Sum innskudd** | **205 200** | **205 200** |







# 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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

# Boligkjøperforsikring

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



**Dine fordeler**
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

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

## Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

| | |
|---|---|
| Borettslagseiendom: | kr 9 300 |
| Seksjonert eiendom/ aksjebolig: | kr 13 300 |
| Enebolig/fritid/tomt: | kr 18 900 |

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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



"I 2020-2024 hadde jeg blant de mest fornøyde kundene i Trøndelag med samlet KTI-score på 9,7/10 blant mine kjøpere og selgere."

**Eiendomsmegler:** Lasse Bøen



**Lasse Bøen**
Eiendomsmegler
**Mobil:** 48 03 28 78
**E-post:** lasse@proaktiv.no

**AVDELING:**
Proaktiv Trondheim Sentrum
**Telefon:**
73 99 22 55
Pacta Eiendom AS
Org. nummer: 983 374 654

# ANSVARLIG MEGLER

Lasse er utdannet eiendoms-megler ved Handelshøyskolen BI Trondheim med godkjent meglerbrev fra Finanstilsynet.

Som eiendomsmegler er han opptatt av å ha full kontroll på alle steg i boligsalgsprosessen, dette for å sikre at sluttresultatet skal bli best mulig for sine kunder.

Alle kjøpere og selgere er ulike. Det innebærer at det i hvert enkelt oppdrag er nødvendig å skreddersy en salgsplan. Tett oppfølging på hvert steg i prosessen er viktig. Hans kunder får en megler som setter sin sitt rennomé i punktlighet, kunde-oppfølging, markedsføring og full kontroll på visning og budrunde

En megler selger ikke boliger, men kompetansen sin. Resultatet de oppnår på vegne av kundene påvirkes av innsatsen som blir lagt ned i salget.

Jeg har jobbet som eiendomsmegler i Trondheim i 13 år og har et brennende engasjement og et spisses fokus på kundens behov. Jeg vil skreddersy en strategi for at du som boligselger skal få den optimale prisen gjennom en trygg og effektiv salgsprosess

Min jobb er å ivareta kundene og gi de en trygg prosess ved salget av boligen sin. Feile råd og strategi kan bli dyre og kun ved riktig valg av megler vil gode råd bli til fortjeneste.

Jeg skal være en investering, ikke en kostnad. Jeg lever av fornøyde selgere og kjøpere som ønsker å anbefale meg videre til bekjente

Eiendomsmegler: **Lasse Bøen**

# Budskjema

**FOR EIENDOMMEN:**
Nordre Hallsetveg 90C, 7023 TRONDHEIM. Gnr. 100, bnr. 135, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1300260482
Megler: Lasse Bøen, mobil: 48032878, e-post: lasse@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: _____ | Navn: _____ |
| Fødselsdato: _____ | Fødselsdato: _____ |
| Adr.: _____ | Adr.: _____ |
| Postnr.: _____ Sted: _____ | Postnr.: _____ Sted: _____ |
| Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ | Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ |
| E-post: _____ Arb.: _____ | E-post: _____ Arb.: _____ |
| Dato: _____ Sign.: _____ | 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 MinID.

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

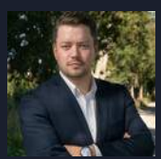
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



**Lasse Bøen**
Eiendomsmegler
480 32 878
lasse@proaktiv.no

PROAKTIV

**Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim**
Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no