

Nordre
Hallsetveg 83A

Innhold

5

Velkommen til Nordre Hallsetveg 83A

6

Nøkkelinformasjon

20

Eiendommen

28

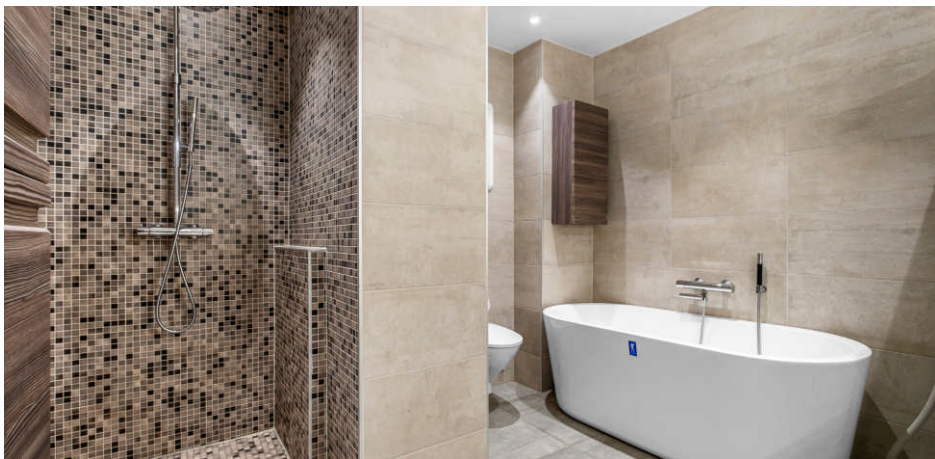
Tekniske dokumenter



Velkommen til en innbydende 4-roms med attraktiv beliggenhet på Hallset

Velkommen til

Nordre Hallsetveg 83A



Leiligheten har et svært pent baderom på hele 8,7m2

Nordre Hallsetveg 83A

Prisantydning	3 390 000
Fellesgjeld	190 442
Omkostninger	9 071
Totalpris	3 589 513
Fellesutgifter	4 724 pr. mnd.
Bruksareal	92 m ²
BRA-i	80 m ²
BRA-e	12 m ²
TBA	8 m ²
Soverom	3
Etasje	1
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Tomteareal	6 182 m ²
Byggeår	1965





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



Kristian Kattem-Olsen

Avdelingsleder/Eiendomsmegler

91661581

kko@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Pent kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er nylig malt opp, og gulv er skiftet.



Lekeplass og stort grøntareal mellom byggene.



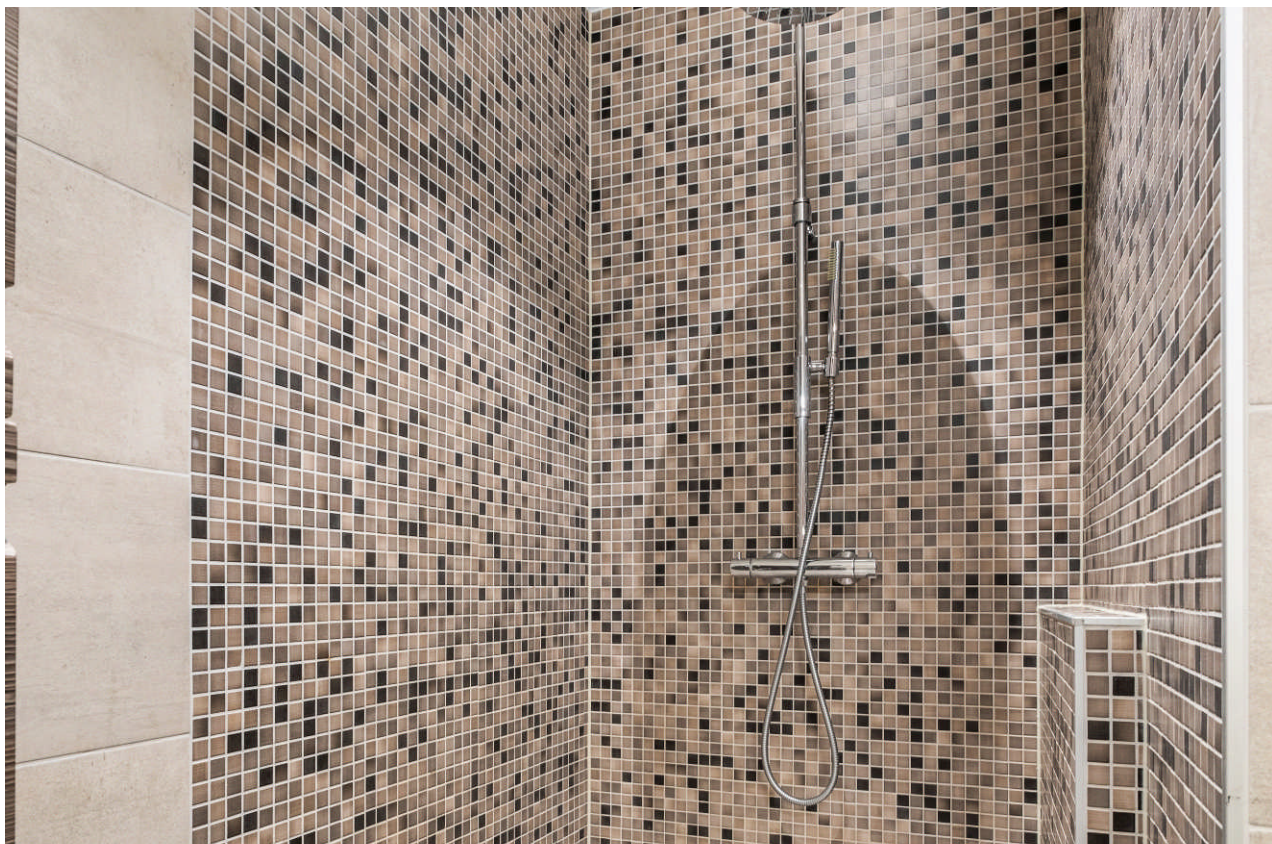
Dobbel servant, og bredt speil med integrert belysning. Ellers gir spotter i tak godt lys til rommet.



Stort badekar av god kvalitet - veggmontert toalett med Geberit trykkplate.



Praktisk med uttak til både vaskemaskin og trommel - her er bad, toalett og vaskerom slått sammen til et stort, flott bad.



Herlig dusjnise med Purus slukrist.



Vannskap for rør-i-rør system over toalett.



Innredningen er malt opp, knotter er skiftet og benkeplate er forlenget.



Del av benkeplate mot stue er forlenget for mer benkeplass. Legg merke til detaljer som stikk-kontakt og dimmer fra Elko Plus.



Kjøkkenet er ca 10m², og har god plass til spisebord.



Stor og luftig stue på ca 25, hvor du får svært godt lys inn fra store vindusfelt i dobbeldør mot balkong.



Stua er nylig malt opp, og gulvet er skiftet.



Vedovn som varmer leiligheten effektivt opp.



God plass til både sofagruppe og spisestue her.



Hovedsoverom på ca 11m².



Leiligheten er malt opp i behagelige fargetoner, som også her på hovedsoverommet.



Soverom II på ca 7m2



Soverom III på ca 6,5m2



Yttergangen er ca 7m², og her er det også malt opp i fine farger, godt med oppheng og garderobeb plass.



Fra den solrike balkongen



Fra balkongen er det trapp ned til gresset, slik at du har enkel tilgang på de flotte fellesarealene mellom byggene.



Bygget er betydelig oppgradert med bl.a. nye balkonger, nye vinduer m.m. i løpet av de siste 15-20 år.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 92,0 m²

- BRA-i: 80,0 m²
- BRA-e: 12,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Innhold

1 etasje; Leiligheten inneholder 3 soverom, bad, stue og kjøkken. 3 boder i kjeller, samt 1 på loft. Bodene er ca 3m² pr stk.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Nordre Halsetv 81-83 borettslag har 20 garasjeplasser for utleie. Søknad om garasjeplass sendes styret i borettslaget. Det er satt opp felles elbil-lader i borettslaget, i tillegg er det mulighet for å etablere lader i garasje om man får plass der.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

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

- Badet ble totalrenovert av forrige eier. De leide inn firma for hele jobben. Lekker litt fra begge kranene på vasken på badet. Men kun om de blir stående i «feil» posisjon. Noe vanskelig å regulere temperatur i dusjdel på badet.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

- Alt i rommet ble byttet ut ved oppussing.

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

- Nei

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

- Aalmo byttet ut hele sikringskapet til automatsikringer. Oppgraderte hovedsikring til 40A i 2024. De fikk jordfeil i taklampe på kjøkken. Fallrø elektro bestilte ny ringeklokke da den gamle var defekt. Dette ble tatt av borettslaget. Stikkontakter og lysbrytere i flere rom har blitt byttet ut med rehabstikk og matchende brytere. Gjort av faglært gjennom vennetjeneste. Varmefolie lagt og termostat montert på et soverom av faglært gjennom vennetjeneste.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- To felles ladere i borettslaget. Disse er stort sett ledige. I tillegg kan man montere lader i garasje.

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

- Generelt overflateoppussing. Nye gipsvegger på soverom og maling i alle rom. Kjøkken er det byttet blandebatteri av Hofstad VVS i 2024. Pipa har vi også ordnet etter forskrifter med ny foringsstuss murt inn med ildmørtel. Helseparklet med flislim og malt. Gjort av faglært gjennom vennetjenester

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

- Borettslaget hadde oppussing av fasade i 2009(?) med tak, vegger, vinduer, balkonger. Innstallerte mulighet for elbillader i garasje i 2022. Borettslaget hadde også rørfornyning i 2024.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1

TG 1: 4

TG 2: 2

TG 3: 0

TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid, samt manglende dokumentasjon på nyere vannrør på bad. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.

Mangelfull ventilering av badet.

Ingen avtrekk over stekesone på kjøkken, kun kullfilter.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:
Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. P-Rom: Entré/ gang, 3 soverom, bad, stue og kjøkken. S - Rom: Ingen. Se tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
Nåværende bad var opprinnelig både bad, wc og vaskerom som nå er slått sammen til ett rom. Entré har blitt noe utvidet ved å innlemme deler av soverom 1 og 2.

Byggemåte

Bygningen, som er ei boligblokk oppført i 1965, er på 3 etasjer + loft og kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning og fasadeplater. Valmtaket er tekket med taksteinslignende metallplater. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tomt

Denne tomten er eiet.
6182,30 kvm.

Tomten er eiendomstomt, som er eid av borettslaget.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse

foreligger ikke. Det foreligger kun innflyttingstillatelse datert 08.07.1965. Det foreligger igangsettingstillatelse til tiltak for utvidelse av balkonger datert 21.04.2008.

Bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Hvor midlertidigbrukstillatelse ikke er innhentet for tiltak før 01.01.1998, eller ferdigattest ikke er innhentet for saker etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Offentlig myndighet kan i disse tilfeller vurdere ulovlighetsoppfølging, for å få brakt byggetiltakene i samsvar med godkjent søknad/lovens krav.

Adgang til utleie

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§5-5 og 5-6. Eiendommen kan i sin helhet leies ut iht. bestemmelser i vedtektene. Iht. borettslagsloven kap. 5 kan man etter godkjenning fra styret leie ut hele bostaden i inntil 3 år dersom eier selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to år. Styret kan kun nekte å godkjenne utleieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til å nekte eller dersom leietaker selv ikke ville blitt godkjent som andelseier/kjøper.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med vedfyring i vedovn, panelovner, samt varmekabler i badegulv.

Energikarakter: G - Oransje

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 390 000,-
Andel fellesgjeld kr 190 442,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

545,00,- (Tinglysing hjemmelsdokument)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

7 981,00,- (Forkjøpsrettsgebyr)

6 900,00,- (HELP boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr
3 599 213,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges

til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 190 442,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 4 724,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Felleskostnad renter: kr. 814

Felleskostnad driftsdel: kr. 2 435

Felleskostnad avdrag: kr. 614

Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr. 618

Tillegg renhold: kr. 243

Eiendomsskatt.

Kommunale avgifter.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, og innboforsikring, i tillegg til opplyste fellesutgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 190 442,- pr. 07.04.2025.

Selskapets totale gjeld er kr.
4 957 805,- pr.
07.04.2025.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 28 528,- pr.
07.04.2025.

Lånevilkår fellesgjeld

Lånummer:: 146315056

Lånegiver: Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer pr. år.

Rentesats pr. 07.04.2025: 4,65% p.a.

Saldo pr. 07.04.2025: 2 938 769

Andel av saldo: 113 751

Antall terminer til innfrielse: 56

Siste termin: 31.03.2039

Lånummer: 16369158914

Lånegiver: DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer pr. år.

Rentesats pr.07.04.2025: 5,95% p.a.

Saldo pr. 07.04.2025: 1 981 350

Andel av saldo: 76 692

Antall terminer til innfrielse: 289

Siste termin: 30.04.2049

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 071 630,00.

Sekundær formuesverdi kr. 4 286 518,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Borettslaget

NORDRE HALSETV 81-83 BORETSLAG, Orgnr: 948 629 550

Forretningsfører: Boligbyggelaget TOBB.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Forkjøpsretten er under forhåndsprøving. Kontakt megler.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenr. SP0003191782.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:

Driftsinntekter kr. 1 666 156,-

Driftskostnader kr. 2 954 353,-

Årsresultat kr. - 1 457 425,-

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 929 543,- per 31.12.24.

Budsjett for 2025 viser et overskudd på kr. 110 533,-.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

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

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

- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt dersom det er gode grunner som taler for dette og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det må søkes styret.

Regulering

Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og det er da kommuneplanens arealdel med dens bestemmelser som gjelder for området.

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse iht Kommuneplanens arealdel 2012-2024

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereieendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: (spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre

annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtagelse, så gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtagelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtagelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for

dette.

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Kristian Kattem-Olsen per e-post kko@nylanderpartners.no eller sms: +47 91 66 15 81. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal.

Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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

kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om borettslag (borettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eigedom

(avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Nylander & Partners AS samarbeider med Nidaros Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Andrea S Skjellum og Steffen Schou Dyrnes.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Nordre Hallsetveg 83A. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 100, bnr. 130, andelsnr. 3 i NORDRE HALSETV 81-83 BORETSLAG i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1250075.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,900 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 25 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 990,00
Digitale oppdragstjenester: 2 290,00
Markedspakke Anbud: 13 900,00
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00
Utleddsgebyr pr. stk: 850,00
Deltakelse på overtagelse: 0,00
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00

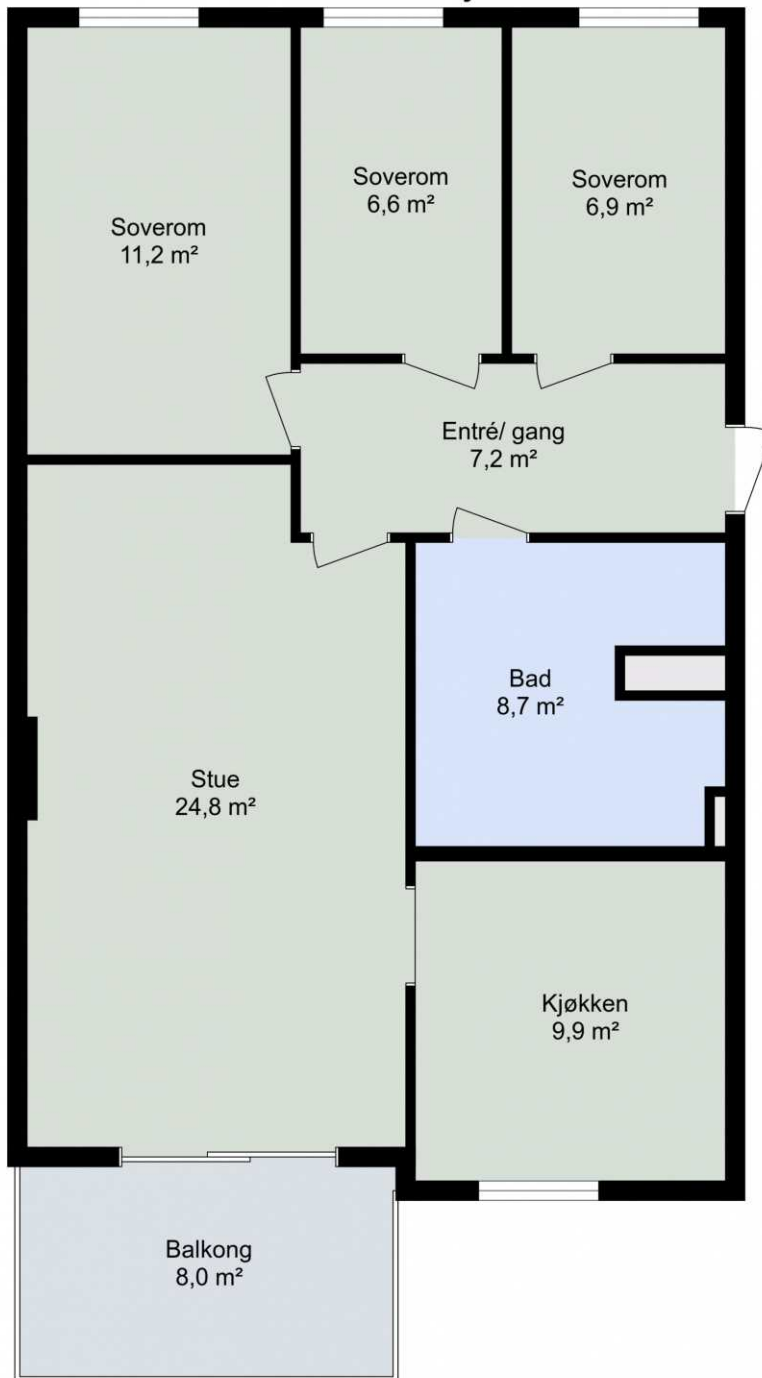
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Kristian Kattem-Olsen / +47 91 66 15 81/ kko@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 16.04.2025

Tekniske dokumenter

Nordre Hallsetveg 83A 1. Etasje



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



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Nordre Hallsetveg 83 A

7023 TRONDHEIM

5001/100/0/130/3/0

Rapportdato

15.04.2025

TG 0  1

TG 1  4

TG 2  2

TG 3  0

TG IU  0

NORDRE HALLSETVEG 83 A - 5001/100/0/130/3/0

Befaring utført den 10.04.2025 av:



Emil Svea
Witsø og Svea Takst AS

Travbaneveien 1
7044 Trondheim

+4798649449
emil@wstakst.no

Sertifisert takstmann og byggmester med over 16 års erfaring i bransjen. Utdanning via Norges Takstakademi og Byggmestrenes takstforbund.



Medlem av
NITO





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten 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.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

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

NORDRE HALLSETVEG 83 A - 5001/100/0/130/3/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal 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.



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 takteking normalt besiktes 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. Produkt navn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 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.

NORDRE HALLSETVEG 83 A - 5001/100/0/130/3/0



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 befarringsdato.



Om boligen

Adresse: Nordre Hallsetveg 83 A , 7023, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/100/0/130/3/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1965

Tomt: 6 182.30 m²

Hjemmelshaver(e): Nordre Halsetv 81-83 Boretslag

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen, som er ei boligblokk oppført i 1965, er på 3 etasjer + loft og kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning og fasadeplater. Valmtaket er tekket med taksteinslignende metallplater. Vinduer med 2- lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand. Boligen var under oppussing på befaringen og ikke alle overflater var ferdige. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderober og annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Boligen var under oppussing på befaringen og ikke alle overflater var ferdige. Ildsted var demontert midlertidig.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Selger informerer om følgende: Boligen har bad fra 2015, kjøkken er overflatemalt, nye gulv og malte flater i øvrige rom i 2025.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

NORDRE HALLSETVEG 83 A - 5001/100/0/130/3/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. 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. Veggarealet mellom 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.

1. Etasje			
BRA-i 80 m ²	BRA-e 12 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 8 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré/ gang, 3 soverom, bad, stue og kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e 1 loftbod og 3 kjellerboder på 3m2 per bod.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 92 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. P - Rom: Entré/ gang, 3 soverom, bad, stue og kjøkken. S - Rom: Ingen.

NORDREHALLSETVEG 83 A - 5001/100/0/130/3/0



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.

2

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid, samt manglende dokumentasjon på nyere vannrør på bad. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Mangelfull ventilerings av badet. Ingen avtrekk over stekesone på kjøkken, kun kullfilter. Vann og avløp på bad mangler dokumentasjon.

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?

Ja

Kommentar:

Det foreligger dokumentasjon fra elektrisk på Rehab sikringsskap og oppgradering av OV, samt utbedring av en jordfeil. Det foreligger dokumentasjon fra oppussing av badet i form av Tilbud på jobben.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Egenerklæring er fremvist.

Når ble egenerklæringen signert?

15.04.2025

NORDRE HALLSETVEG 83 A - 5001/100/07/130/3/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggesgodkjente tegninger?

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
Nåværende bad var opprinnelig både bad, wc og vaskerom som nå er slått sammen til ett rom. Entré har blitt noe utvidet ved å innlemme deler av soverom 1 og 2.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen. Det foreligger kun innflyttingstillatelse datert 08.07.1965. Det foreligger igangsettingstillatelse til tiltak for utvidelse av balkonger datert 21.04.2008.

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 83 A - 5001/100/0/130/3/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet er opplyst om fra 2015.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt et tilbud på jobben som er utført.

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?

Ja

Kommentar:

Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.

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 ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Badet fungerer med dagens tilstand som "bom" under flis, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.



Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

NORDREHALLSETVEG 83 A - 5001/100/0/130/3/0

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:

Det er etablert et sluk i dusjsonen, samt et utpåk gulvet under badekar.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Dokumentasjon (tilbud) fremvist, men det er ikke utført kontroll om denne stemmer med faktisk byggemåte.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

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)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er kun naturlig avtrekk på badet via egen kanal.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

NORDRE HALLSETVEG 83 A - 5001/100/0/130/3/0

Sanitærutstyr:

Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg, Badekar

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Naturlig ventilasjon TG 2. Selv om det er naturlig fungerer dette, og at Innstallasjon av mekanisk avtrekk ikke alltid er tillatt i sameier og borettslag.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Antatt normal levetid for kobberør 25-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for galvanisert rør 20-40 år.

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

Nei

Kommentar:

Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig grunnet vannrør og sluk er plassert mot yttervegg.

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:

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

NORDRE HALLSETVEG 83 A - 5001/100/0/130/3/0

Totalvurdering**Kommentar:**

Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal bruksslitasje.

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert avtrekk med kullfilter.

Generell beskrivelse av innredning

Helt skrog med malte slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:

Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.



Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

NORDRE HALLSETVEG 83 A - 5001/100/0/130/3/0

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. 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. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

VVB er plassert i kjeller.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid, samt manglende dokumentasjon på nyere vannrør på bad.

Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Mangelfull ventilering av badet.

Ingen avtrekk over stekesone på kjøkken, kun kullfilter.

Vann og avløp på bad mangler dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

NORDRE HALLSETVEG 83 A - 5001/100/0/130/3/0

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

NORDRE HALLSETVEG 83 A - 5001/100/0/130/3/0

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.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Elektrisk anlegg er delvis oppgradert i 2015 og 2024. Delvis med egeninnsats og delvis faglært.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

På rehab sikringsskap foreligger det samsvarserklæring.

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?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er tilkoblet i stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

På denne boligen anbefales det at det utføres en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at undertegnede 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.

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

NORDRE HALLSETVEG 83 A - 5001/100/0/130/3/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum	
Oppdragsnr.	
1250075	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Steffen Schou Dymes	Andrea S Skjellum
Gateadresse	
Nordre Hallsetveg 83A	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7023
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1250075

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SSD, ASS

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet ble totalrenovert av forrige eier. De leide inn firma for hele jobben. Lekker litt fra begge kranene på vasken på badet. Men kun om de blir stående i «feil» posisjon. Noe vanskelig å regulere temperatur i dusjdel på badekar.
Arbeid utført av	Usikker på hvilket firma som ble brukt.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Alt i rommet ble byttet ut ved oppussing.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Aalmo byttet ut hele sikringskapet til automatsikringer. Oppgraderte hovedsikring til 40A i 2024. De fikset jordfeil i taklampe på kjøkken. Fallrø elektro bestilte ny ringeklokke da den gamle var defekt. Dette ble tatt av borettslaget. Stikkontakter og lysbrytere i flere rom har blitt byttet ut med rehabstikk og matchende brytere. Gjort av faglært gjennom vennetjeneste. Varmefolie lagt og termostat montert på et soverom av faglært gjennom vennetjeneste.
Arbeid utført av	Aalmo AS, Fallrø Elektro

Filer

[Sikringsskap.pdf](#)
[Feilsøk.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	To felles ladere i borettslaget. Disse er stort sett ledige. I tillegg kan man montere lader i garasje.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Generelt overflateoppussing. Nye gipsvegger på soverom og maling i alle rom. Kjøkken er det byttet blandebeholder av Hofstad VVS i 2024. Pipa har vi også ordnet etter forskrifter med ny foringsstuss murt inn med ildmørtel. Helseparklet med flislim og malt. Gjort av faglært gjennom vennetjenester

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Borettslaget hadde oppussing av fasade i 2009(?) med tak, vegger, vinduer, balkonger. Innstallerte mulighet for elbillader i garasje i 2022. Borettslaget hadde også rørfornying i 2024.

Arbeid utført av

Ordnet gjennom borettslag

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Samsvarserklæring for sikringsskap kan innhentes av Aalmo AS.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1250075

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steffen Dyrnes	248df9068a76dfd63852ad 4599684d2e389bd418	07.04.2025 11:35:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andrea Skjellum	eef5f72ba157c252f350d0c7 bdae21466a712a76	07.04.2025 12:00:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

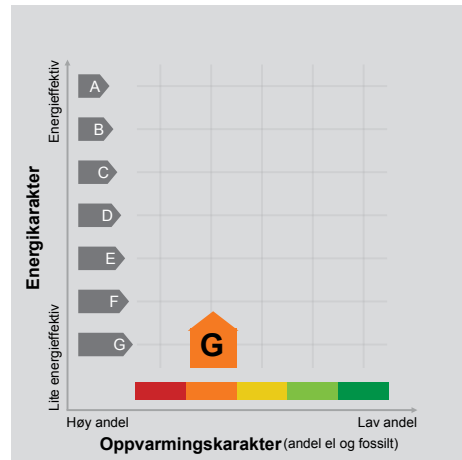
Document reference: 1250075

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



ENERGIATTEST

Adresse	Nordre Hallsetveg 83A
Postnummer	7023
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	130
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182369152
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-107732
Dato	15.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Etterisolering av yttervegg
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

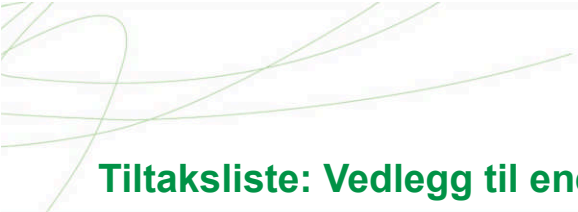
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Byggningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 07.04.25 Side 1 av 3

Nordre Halsev 81-83 borettslag	V ³ r ref.:	334/3	Fjdselsdato eier:	01.11.1992
Nordre Hallsetveg 83 A	Type:	Borettslag frittst ³ ende	Fjdselsdato medeier:	17.04.1997
7023 TRONDHEIM	Eiere:	Andrea Sommervold S kjellum, Steffen Dymes		
Organisasjonsnr:	948 629 550	Andelsnr:	3	

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 4 724

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad renter	814
	Felleskostnad driftsdel	2 435
	Felleskostnad avdrag	614
Tilleggsytelser:	Tillegg elektroniske fellesavtaler	618
	Tillegg renhold	243

Kollektiv avtale med Telenor

Dersom det er inng³tt kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller ³in av delene.

Boligselskapet er med i sikringsordning.

SIKRINGSORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for ³ for ³ dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av m³ nedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne m³ betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilk³ r: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringselskapet 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>

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver m³ ned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele m³ ned. Ved overtakelse p³ annen dato enn 1. m³ kjøper og selger gjør opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

MILJØ GEBYR. TOBB rnsker ³ delta aktivt til nytte for miljøet. Et av elementene er fokus p³ avfall og bruk av papir. Vi har derfor et miljøgebyr p³ papirfakturaer for felleskostnader. Miljøgebyr unng³s ved ³ inng³ avtale om AvtaleGiro eller eFaktura.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (P n):	190 442	Gjeld siste ³ rsoppg.:	192 271
Klient ajourf. P n:	4 957 804,57	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	4 967 401

Spesifikasjon av P n:

L³ nenummer: 146315056, Den Norske Stats HusbankAnnuitetsP n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 07.04.2025: 4.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 56

Saldo per 07.04.2025: 2 938 796

Andel av saldo: 113 751

Første termin/første avdrag: 31.03.2015 (siste termin 31.03.2039)

Flytende rente

L³ nenummer: 16369158914, DNB Bank ASAAnnuitetsP n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 07.04.2025: 5.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 289

Saldo per 07.04.2025: 1 981 350

Andel av saldo: 76 692

Første termin/første avdrag: 30.10.2024 (siste termin 30.04.2049)

NEDBETALING AV FELLESGJELD. Styret har fullmakt til ³ forhandle avtale med P ngiver om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 07.04.25 Side 2 av 3

Nordre Halsetv 81-83 borettslag	V³ r ref.:	334/3	Fjdselsdato eier:	01.11.1992
Nordre Hallsetveg 83 A	Type:	Borettslag frittst³ ende	Fjdselsdato medeier:	17.04.1997
7023 TRONDHEIM	Eiere:	Andrea Sommervold Skjellum, Steffen Dymes		
Organisasjonsnr: 948 629 550				

3: 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 Innpende avdrag p³ P net. Datoen er ikke n³dvendigvis 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 m³ nedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens renteniv³ og nedbetalingsordning. Vi gj³r oppmerksom p³ at r³kning av felleskostnadene p³a av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd f³r forfall p³ avdraget s³ pengene er p³ konto n³ r avdraget skal betales. Vi viser for n³vrig til vedlagte regnskap for laget.

4: S³rskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Elin Helene J aunzems

Adresse: Nordre Hallsetveg 81 A

Postnr/-sted: 7023 TRONDHEIM

E-post: nhb81-83@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 07.04.2025

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: L³gning - 2024

Annen formue:	28 528	Gjeld:	192 271	Andre inntekter:	1 372
		Utgifter:	7 632		

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	15 600
Andelsnr:	3		

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 100/130

Bygningstype: Lav blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig boareal og opprinnelig antall rom registrert p³ boligene. Kommunen har oversikt over s³knadspliktige endringer som er utf³rt. De har ogs³ informasjon om eventuell vernestatus p³ bygning, reguleringsendringer etc

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang g³ rds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene m³ ogs³ innhentes fra det offentlige registeret.

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP0003191782
--------------	------------------------	-----------	--------------

FORSIKRING BORETTSLAG. Styret i borettslaget er ansvarlig for³ tegne bygningsforsikring. Hver enkelt andelseier m³ skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid f³r v³ re opplysninger er oppdatert.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0103

E tasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisk og pipe
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
System³ s:	J a	Antall rom:	
Husdyrhold:	S e husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livs³p standard:	Nei	Kategori:	4-roms
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - S³kt av andelseier - (andelseier m³ h³		

Fasiliteter:

PARKERING: Nordre Halsetv 81-83 borettslag har 20 garasjeplasser for utleie. S³knad om garasjeplass sendes styret i borettslaget. Kontakt styret dersom du har noen s³r³sm³ l.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 07.04.25 Side 3 av 3

Nordre Halsetv 81-83 borettslag	V³ r ref.:	334/3	Fjdselsdato eier:	01.11.1992
Nordre Hallsetveg 83 A	Type:	Borettslag frittst³ ende	Fjdselsdato medeier:	17.04.1997
7023 TRONDHEIM	Eiere:	Andrea Sommervold Skjellum, Steffen Dymes		
Organisasjonsnr: 948 629 550				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

d VRIG INFORMASJ ON: EI-kontakter til vaskemaskin i kjeller. Faktureres 1 gang i ³ ret, ved ³ rets slutt.

STR d MAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av str³ m til v³ re beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling p³ <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

DIVERSE UTSTYR. Brannsløkkingsapparat, mykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt n³ kler til tr³ rkerom og utvendige kraner, m³ d boks for farlig avfall etc. f³ lger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registret/EHF P³ r dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkj³ psrett og eierskifte (ikke forh³ ndsvarsel).

GEBYR TOBB VED SALG IFRITTST³ ENDE BORETTSLAG - Tobb behandler. Eierskiftegebyr: kr 6 570,-. Forh³ ndsvarsel/forkj³ psrett: kr 8 213,-. 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 ³ rsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Nordre Halsetv 81-83 borettslag

Tid: Torsdag 10.04.2025 - kl. 18:00
Sted: Møterommet i kjelleren

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

2. Årsoppgjør for 2024

- 2.1 Godkjennelse av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Vedtektsendring

Styret ønsker å tilføre et punkt i vedtektene som gir styret fullmakt til å endre husordens reglene med styremøte vedtak.
Det er dette som er praksis i dag, men det ønskes at det tydeliggjøres i vedtektene.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøte.

Forslag til vedtak: Nytt punkt i vedtektene:

8-3 Styrets vedtak
(3) Husordensreglene kan endres med flertall i styret.

5. Valg

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

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Elin Helene Jaunzems

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Jonas Kallar Gunnes

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Jostein Bollingmo

Marita Bruset

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

24.03.2025

Nordre Halsetv 81-83 borettslag

styret

Nordre Halsetv 81-83 borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		882 000	839 952	882 000	902 400
Felleskostnader kapitaldel		363 600	329 616	363 588	443 000
Inntekter garasjer		68 400	68 100	68 400	68 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler		244 080	221 184	244 260	244 260
Andre tillegg	1	104 976	104 976	105 000	105 000
Andre driftsinntekter	2	3 100	4 650	0	0
Sum driftsinntekter		1 666 156	1 568 478	1 663 248	1 763 060
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-6 063	-6 063	-6 063	-6 063
Styrehonorar		-43 000	-42 999	-43 000	-43 000
Avskrivninger		-19 967	-22 910	-19 967	-19 967
Forretningsførerhonorar		-79 611	-77 344	-79 600	-82 250
Honorar administrative tjenester		-6 972	-6 730	-7 000	-7 200
Eksterne honorar	4	-8 884	-8 363	-8 700	-9 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-41 211	-42 668	-42 100	-42 600
Vaktmestertjenester		-72 992	-106 415	-65 700	-78 700
Renholdstjenester		-167 434	-145 239	-128 350	-146 800
Løpende vedlikehold	6	-22 715	-32 277	-120 000	-50 000
Periodisk vedlikehold	7	-1 680 029	0	-140 000	-50 000
Elektroniske fellesavtaler		-252 646	-232 630	-244 260	-265 300
Forsikring		-92 545	-86 447	-95 280	-106 300
Kommunale tjenester og renovasjon		-247 183	-187 713	-198 200	-231 000
Eiendomsavgifter		-127 836	-125 424	-131 700	-134 200
Energi, felles		-53 615	-53 489	-40 000	-35 000
Andre driftsutgifter	8	-31 651	-35 765	-39 000	-105 647
Sum driftskostnader		-2 954 353	-1 212 474	-1 408 920	-1 413 027
DRIFTSRESULTAT		-1 288 197	356 004	254 328	350 033
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		35 449	29 905	13 200	13 000
Finanskostnader		-204 676	-135 327	-168 050	-252 500
Netto finansposter		-169 227	-105 422	-154 850	-239 500
Resultat før skattekostnad		-1 457 425	250 581	99 478	110 533
Ordinært resultat etter skatt		-1 457 425	250 581	99 478	110 533
ÅRSRESULTAT	9, 13	-1 457 425	250 581	99 478	110 533
Disponering av totalresultat:		-1 457 425	250 581	99 478	110 533
Overført til annen egenkapital		0	250 581	0	0
Overført fra annen egenkapital		-1 457 425	0	0	0

Org.nr: 948 629 550 - 334

Nordre Halsetv 81-83 borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	5 600 372	5 620 339
Garasjer	10, 14	621 401	621 401
Sum anleggsmidler		6 221 773	6 241 740
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	11	355 829	342 201
Mellomregning Klare Finans	11	10 506	0
Opptjente renter	11	35 246	29 267
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	527 961	721 913
Sum omløpsmidler		929 543	1 093 381
SUM EIENDELER		7 151 315	7 335 121

Nordre Halsetv 81-83 borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	1 559 379	3 016 804
Sum egenkapital		1 562 979	3 020 404
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	4 967 402	3 651 678
Borettsinnskudd	14, 16	428 400	428 400
Sum langsiktig gjeld		5 395 802	4 080 078
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		138 063	211 321
Skyldig off. myndigheter		23 813	0
Forskudd kunder		25 827	14 256
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1	1
Påløpte renter		0	2 849
Påløpte kostnader		4 831	4 905
Annen kortsiktig gjeld		0	1 308
Sum kortsiktig gjeld		192 534	234 639
Sum gjeld		5 588 336	4 314 717
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 151 315	7 335 121
Pantstillelser	14	5 395 802	4 080 078

Sted: _____, dato: _____

Elin Helene Jaunzems
Leder

Jonas Kallar Gunnes
Styremedlem

Erlend Nibe
Styremedlem

Org.nr: 948 629 550 - 334

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 Borettslag § 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. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNETEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	104 976	104 976
Sum andre tillegg	104 976	104 976

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNETEKTER

	2024	2023
Viderefakturering energi, strøm	3 100	4 650
Sum andre inntekter	3 100	4 650

Strømvagift for vaskemaskin, tørketrommel og fryser

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	6 063	6 063
Sum personalkostnader	6 063	6 063

Samlet antall årsverk: 0,00.

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 884	8 363
Sum eksterne honorarer	8 884	8 363

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om skadedyrbekjempelse	13 582	15 876
Avtale om kontroll av el-anlegg	7 324	7 164
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	20 305	19 629
Sum drifts- og serviceavtaler	41 211	42 668

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	3 539	16 210
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	17 416	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	0	10 961
Reparasjon og vedlikehold annet	1 760	5 106
Sum vedlikehold	22 715	32 277

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	1 524 423	0
Prosjektvedlikehold	155 606	0
Sum periodisk vedlikehold	1 680 029	0

Periodisk vedlikehold gjelder rørforiming.

Prosjektvedlikehold gjelder prosjektledelse ifbm. rørforiming fra TOBB.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	0	12 766
Verktøy, driftsmateriell, inventar	339	0
Drift maskiner	12 487	10 026
Generalforsamling/årsmøte	6 314	6 329
Bankgebyrer	713	732
Andre gebyrer	3 275	1 572
Tilskudd bomiljø	4 003	480
Hjemmeside/internett/TV-abo	4 521	3 860
Sum andre driftsutgifter	31 651	35 765

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	858 742	787 860
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-1 457 425	250 581
Tilbakeført avskrivning	19 967	22 910
Opptak lån	2 000 000	0
Avdrag lån	-684 276	-202 610
Årets endring i disponible midler	-121 734	70 882
Disponible midler i periodens slutt	737 008	858 742
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	737 008	858 742

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner	Tomter	Bygning	Byggmes. anl.	Garasje
Anskaffelseskost pr.01.01 :	35 316	56 000	5 389 627	199 670	621 401
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	35 316	56 000	5 389 627	199 670	621 401
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	35 316	0	0	44 926	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	56 000	5 389 627	154 744	621 401
Årets avskrivninger :	0	0	0	19 967	0
Antatt levetid i år :	5			10	

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger og tomt er anskaffet i år 1965.

Bygningsmessig anlegg er anskaffet i 2022 og gjelder infrastruktur elbillading.

Note 11 - 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 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	17 768	18
Bankinnskudd	510 193	721 895
Sum bankinnskudd	527 961	721 913

Note 13 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	3 020 404	2 769 822
Andelskapital 01.01	3 600	3 600
Andelskapital 31.12	3 600	3 600
Annen egenkapital 01.01	3 016 804	2 766 222
Årets resultat	-1 457 425	250 581
Annen egenkapital 31.12	1 559 379	3 016 804
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 562 979	3 020 404

Andelskapitalen er kr 3 600 fordelt på 36 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	6 221 773
Restgjeld 31.12	5 395 802

Pålydende pantstillelser var 5 328.400,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	16369158914	12124109378	146315056
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2012	2009
Rentesats:	5.95 %	7.25 %	4.705 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.04.2049	02.10.2024	31.03.2039
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	1 000 000	4 900 000
Lånesaldo 01.01:	0	530 464	3 121 213
Avdrag i perioden:	9 054	530 464	144 758
Opptak i perioden:	2 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	1 990 946	0	2 976 455
Saldo 5 år frem i tid:	1 778 313	0	2 146 697

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 146315056	12	115 209	1 382 508
	12	79 969	959 628
	12	52 861	634 332
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369158914	12	77 063	924 756
	12	53 491	641 892
	12	35 358	424 296

Note 16 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	428 400	428 400
Sum innskudd	428 400	428 400

Resultat og balanse med noter for Nordre Halsetv 81-83 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordre Halsetv 81-83 borettslag

Styreleder	Elin Helene Jaunzems (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Jonas Kallar Gunnes (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Erlend Nibe (sign.)	06.03.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i NORDRE HALSETV 81-83 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NORDRE HALSETV 81-83 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DAD5Q-NK2UD-FJXTY-XKW4H-V2BXI-1KX8F

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Frostad, Geir Ove

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-07 12:08:33 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Side 13 av 13

Penneo Dokumentnøkkel: DADSO-NK2UD-FJXTY-XKW4H-V2BXI-1KX8F

Innkalling til ordinær generalforsamling i Nordre Halsetv 81-83 borettslag

Tid: Tirsdag 09.04.2024 - kl. 18:00
Sted: Møterommet i 81 b , i kjelleren

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

2. Årsoppgjør for 2023

- 2.1 Godkjenning av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Garasjeplass

Da jeg flyttet inn i borettslaget for over et år siden, tok jeg kontakt ang søk og ventekøliste på garasjeplass. Fikk da som svar at det ikke var noen særskilt ventelist, men man kunne melde sin interesse og dermed stå på køliste, noe jeg så gjorde, og fikk beskjed om at jeg sto som nr1 på såkalt venteliste. Har i ettertid ikke hørt noe mer siden da, men virker som om flere har fått utdelt garasjeplass i mellomtiden, selv om jeg såkalt sto som nr1 på venteliste, noe som forundrer meg litt.

Venter fortsatt.

Forslag til vedtak: Bedre oversikt og kommunikasjon?

Styrets innstilling: Interesse for å leie garasjeplass meldes til styret e-postadresse i TOBB portal, nhb81-83@styrpost.no, og at vi svarer derfra.
Styret holder oversikt over hvem som til en hver tid står på ventelisten.

4.2 Sak fra eier - TV/internett

Det er på tid å gjøre noe med internett og TV-løsningen vi har i borettslaget. Det er store utfordringer i hastighet og vi plages med at det er generelt ujevn hastighet. Det beste ville vært å investere i en fiberløsning som vil gjøre både hastigheten høyere og kvaliteten mer stabil. Å velge oppgraderingspakke fra Telenor i hver husstand er en dyr løsning, og gjør heller ingenting med ujevnheten som vi opplever stadig. Jeg legger ved to bilder som er måling av hastigheten av internettet på to forskjellige tidspunkt, som viser at dette ikke er bra nok for dagens standard. En hastighet på 50 mbps, som er det det skal være, er heller ikke tilstrekkelig for alle.

Forslag til vedtak: Flere tilbydere har forskjellige løsninger, der et eksempel er en pakke der du velger om du vil ha internett og tv, eller fjerne tv-pakken og få bedre internett til samme pris. Da kan alle husstander velge det som passer dem best. Mange bruker ikke lineær tv lenger, og det er jo da litt unødvendig å betale for det. Dette ville vært en god løsning med fleksibilitet til forskjellige behov.

Styrets innstilling: Styrets forslag er at vi innhenter pris og løsning fra to - tre leverandører og at styret så tar en avgjørelse på hvilken aktør som har det beste tilbudet i forhold til innhold, valgmuligheter og pris. Alternativt kan styret kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling som kan ta avgjørelsen når man har mottatt tilbudene.

5. Valg

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

5.1 2 Styremedlemmer for 2 år

På valg:

Jonas Kallar Gunnes
Erlend Nibe

5.2 2 Varamedlemmer for 1 år

På valg:

Jostein Bollingmo
Marita Bruset

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

14.03.2024

Nordre Halsetv 81-83 borettslag
styret

Nordre Halsetv 81-83 borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		839 952	839 952	840 000	882 000
Felleskostnader kapitaldel		329 616	320 688	329 774	363 588
Inntekter garasjer		68 100	68 400	68 400	68 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler		221 184	205 200	221 070	244 260
Andre tillegg	1	104 976	93 312	105 000	105 000
Andre driftsinntekter	2	4 650	4 800	0	0
Sum driftsinntekter		1 568 478	1 532 352	1 564 244	1 663 248
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-6 063	-6 063	-6 063	-6 063
Styrehonorar	4	-42 999	-43 000	-43 000	-43 000
Avskrivninger		-22 910	-12 055	-2 943	-19 967
Forretningsfjrrerhonorar		-77 344	-77 063	-79 840	-79 600
Honorar administrative tjenester		-6 730	0	-6 640	-7 000
Eksterne honorar	5	-8 363	-14 750	-11 500	-8 700
Drifts- og serviceavtaler	6	-42 668	-280 826	-38 100	-42 100
Vaktmestertjenester		-106 415	0	-108 000	-65 700
Renholdstjenester		-145 239	0	-105 000	-128 350
Ljpende vedlikehold	7	-32 277	-93 929	-100 000	-120 000
Periodisk vedlikehold	8	0	-29 731	-140 000	-140 000
Elektroniske fellesavtaler		-232 630	-210 770	-221 070	-244 260
Forsikring		-86 447	-79 034	-84 400	-95 280
Kommunale tjenester og renovasjon		-187 713	-177 471	-181 200	-198 200
Eiendomsavgifter		-125 424	-153 553	-159 700	-131 700
Energi, felles		-53 489	-30 788	-31 000	-40 000
Andre driftsutgifter	9	-35 765	-18 470	-19 500	-39 000
Sum driftskostnader		-1 212 474	-1 227 503	-1 337 956	-1 408 920
DRIFTSRESULTAT		356 004	304 849	226 288	254 328
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		29 905	15 918	9 200	13 200
Finanskostnader		-135 327	-67 353	-119 457	-168 050
Netto finansposter		-105 422	-51 435	-110 257	-154 850
Resultat frjr skattekostnad		250 581	253 413	116 031	99 478
Ordinlryt resultat etter skatt		250 581	253 413	116 031	99 478
i RSRESULTAT	10, 14	250 581	253 413	116 031	99 478
Disponering av totalresultat:		250 581	253 413	116 031	99 478
Overfjrt til annen egenkapital		250 581	253 413	0	0

Org.nr: 948 629 550 - 334

Nordre Halsetv 81-83 borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 15	5 620 339	5 640 305
Garasjer	11, 15	621 401	621 401
Maskiner	11	0	2 943
Sum anleggsmidler		6 241 740	6 264 650
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	12	342 201	313 377
Mellomregning Klare Finans	12	0	3 312
Opptjente renter	12	29 267	15 739
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	721 913	948 523
Sum omløpsmidler		1 093 381	1 280 951
SUM EIENDELER		7 335 121	7 545 601

Nordre Halsetv 81-83 borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	3 016 804	2 766 222
Sum egenkapital		3 020 404	2 769 822
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15, 16	3 651 678	3 854 287
Borettsinnskudd	15, 17	428 400	428 400
Sum langsiktig gjeld		4 080 078	4 282 687
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		211 321	483 299
Forskudd kunder		14 256	6 303
Pålypt lønn, honorarer og feriepenger		1	1
Pålypte renter		2 849	2 369
Pålypte kostnader		4 905	1 120
Annen kortsiktig gjeld		1 308	0
Sum kortsiktig gjeld		234 639	493 091
Sum gjeld		4 314 717	4 775 779
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 335 121	7 545 601
Pantstillelser	15	4 080 078	4 282 687

Sted: _____, dato: _____

Elin Helene J. Jansen
Leder

Jonas Kallar Gunnes
Styremedlem

Erlend Nibe
Styremedlem

Org.nr: 948 629 550 - 334

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Regnskapet 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 verdsett 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 Borettslag § 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. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNETEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	104 976	93 312
Sum andre tillegg	104 976	93 312

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNETEKTER

	2023	2022
Viderefakturering energi, strøm	4 650	4 800
Sum andre inntekter	4 650	4 800

Strømvavgift for vaskemaskin, tårketrommel og fryser

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	6 063	6 063
Sum personalkostnader	6 063	6 063

Samlet antall ³ rsverk: 0,00.

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	42 999	43 000

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 363	14 750
Sum eksterne honorarer	8 363	14 750

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	0	2 906
Andre administrasjonsavtaler	0	3 590
Avtale om vaktmestertjenester	0	51 000
Avtale om vintervedlikehold	0	36 250
Avtale om sommervedlikehold	0	23 245
Avtale om renholdstjenester	0	127 069
Avtale om skadedyrbekjempelse	15 876	11 615
Avtale om kontroll av el-anlegg	7 164	6 888
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	19 629	18 264
Sum drifts- og serviceavtaler	42 668	280 826

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB frjort p³ egne kontoer.

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	16 210	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	10 961	0
Reparasjon og vedlikehold annet	5 106	0
Sum vedlikehold	32 277	93 929

P³ grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	0	29 731
Sum periodisk vedlikehold	0	29 731

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Leiekostnader	12 766	0
Drift maskiner	10 026	6 875
Generalforsamling/Årsmøte	6 329	3 000
Bankgebyrer	732	766
Andre gebyrer	1 572	6 317
Tilskudd bomiljø	480	0
Hjemmeside/Internett/TV-abo	3 860	1 513
Andre kostnader	0	-1
Sum andre driftsutgifter	35 765	18 470

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	787 860	950 849
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	250 581	253 413
Tilbakeført avskrivning	22 910	12 055
Tilgang av anleggsmidler	0	-199 670
Avdrag løn	-202 610	-228 787
i rets endring i disponible midler	70 882	-162 989
Disponible midler i periodens slutt	858 742	787 860
Disponible og mermerk. midler justert for langsiktige avsetninger	858 742	787 860

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner	Tomter	Bygning	Bygges. anl.	Garasje
Anskaffelseskost pr.01.01 :	35 316	56 000	5 389 627	199 670	621 401
i rets tilgang :	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	35 316	56 000	5 389 627	199 670	621 401

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	35 316	0	0	24 959	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	56 000	5 389 627	174 711	621 401
i rets avskrivninger:	2 943	0	0	19 967	0
Antatt levetid i år:	5			10	

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da liggende vedlikehold antas ³ opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger og tomt er anskaffet i år 1965.

i rets tilgang på kr 199 670 gjelder infrastruktur elbillading.

Note 12 - UTESTI ENDE FORDRINGER

Utesti ende fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	18	18
Bankinnskudd	721 895	948 505
Sum bankinnskudd	721 913	948 523

Note 14 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	2 769 822	2 516 409
Andelskapital 01.01	3 600	3 600
Andelskapital 31.12	3 600	3 600
Annen egenkapital 01.01	2 766 222	2 512 809
i retts resultat	250 581	253 413
Annen egenkapital 31.12	3 016 804	2 766 222
SUM EGENKAPITAL 31.12	3 020 404	2 769 822

Andelskapitalen er kr 3 600 fordelt på 36 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	6 241 740
Restgjeld 31.12	4 080 078

På lydende pantstillelser var 6.328.400,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
Lånsnummer:	12124109378	146315056
Lånsnøyte:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2012	2009
Rentesats:	7.00 %	3.873 %
Betingelser:	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	04.05.2032	31.03.2039
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	4 900 000
Lånssaldo 01.01:	577 196	3 277 091
Avdrag i perioden:	46 732	155 878
Lånssaldo 31.12:	530 464	3 121 213
Saldo 5 år frem i tid:	254 653	2 321 453

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld låns 12124109378	12	20 533	246 396
	12	14 252	171 024
	12	9 421	113 052
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld låns 146315056	12	120 812	1 449 744
	12	83 858	1 006 296
	12	55 431	665 172

Note 17 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	428 400	428 400
Sum innskudd	428 400	428 400

Resultat og balanse med noter for Nordre Halsetv 81-83 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordre Halsetv 81-83 borettslag

Styreleder	Elin Helene Jaunzems (sign.)	10.03.2024
Styremedlem	Jonas Kallar Gunnes (sign.)	10.03.2024
Styremedlem	Erlend Nibe (sign.)	10.03.2024

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i NORDRE HALSETV 81-83 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NORDRE HALSETV 81-83 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2023 - Resultatregnskap for 2023 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

John Christian Løvaas
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennio Dokumentnøkkel: 66HWN-1HKH6-PTQTT-0WMNE-E743M-FK807

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-11 07:42:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 66HWN-1HKH6-PTQTT-0WMNE-E743M-FKB07

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Husordensreglement for borettslaget Nordre Halsetvei 81 – 83

1. Hver enkelt leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglementet blir overholdt. Andelshaverne har plikt til å utvise gjensidig hensyn, slik at alle leieboere blir sikret orden i felleseie, samt ro og hygge i hjemmet.
2. Beboerne skal ikke sjenere hverandre med unødig støy, dette inkluderer støy fra dyr. Mellom kl. 22:00 og 06:00 dempes musikk, radio, og eller fjernsyn. Det er heller ikke tillatt å bruke vaskemaskin, tørketromler o.l. i den tiden det skal være ro. Det skal heller ikke bankes eller utføres indre vedlikehold før kl. 09:00 eller etter kl. 17:00 på lørdager. Det skal ikke bankes, bores, klippes plen eller drives indre eller ytre vedlikehold av større eller mindre art på søn- og helligdager.
3. Andelseierne/leieboerne skal påse at barna, eller andre, ikke tilgriser vegger i oppganger og rundt blokkene. Foreldre er ansvarlig for hva deres barn eventuelt kan forvolde av ødeleggelser for borettslaget. Foreldre kan bli tilpliktet å måtte betale eller erstatte ødeleggelser i di tilfeller hvor bevis kan fremskaffes for at ugjerningen er begått av deres barn.
4. Private eiendeler og ting som skal kastes kan ikke henges i fellesarealer på loft, kjellerganger, under trapper og trapperom/»sykkelrom» i kjellerne. Søppelposer, papp/papir og plast skal oppbevares i leilighetene til man er klar til å bære det ut i containerne. Barnevogner, sykler, sparker, kjelker og lignende kan settes i sykkelrommet i kjellerne.
5. Risting og/eller banking av gangtøy, matter, tepper, sengetøy o.l. fra vindu og veranda er ikke tillatt. En kan sette opp snorer i høyde med verandabrystning for tørking av småvask. Det er ikke tillatt å ha tøy hengende til tørk ute på dager før søn- og helligdager etter kl. 17:00. På søn- og helligdager samt offentlige høytidsdager, som 1. og 17. mai skal tøy ikke henge til tørk.
6. Andelseierne/leieboerne er ansvarlig for at dørene til kjeller og loft er stengt til enhver tid. Ytterdørene skal ikke settes åpen når man ikke har tilsyn med dørene.
7. Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr ved å kaste mat fra verandaene til disse, da dette vil trekke rotter, mus og andre skadedyr til blokkene.
8. Det er ikke tillatt å kaste søppel, fyrstikker, sigarettneiper, snusposer, tyggegummi o.l. fra verandaene eller utenfor blokken.

Borettslaget Nordre Halsetvei 81 – 83

Trondheim mars 2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nordre Halsetv 81-83 borettslag tirsdag 09.04.2024 kl. 18:00
- Møterommet i 81 b , i kjelleren.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Kathrine Monsås

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Elin Helene Jaunzems

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

Vedtak:

Valgt ble: Marita Bruset

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 6

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 6

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjenning av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 43 000,-

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Garasjeplass

Da jeg flyttet inn i borettslaget for over et år siden, tok jeg kontakt ang søk og ventekøliste på garasjeplass. Fikk da som svar at det ikke var noen særskilt ventelist, men man kunne melde sin interesse og dermed stå på køliste, noe jeg så gjorde, og fikk beskjed om at jeg sto som nr1 på såkalt venteliste. Har i ettertid ikke hørt noe mer siden da, men virker som om flere har fått utdelt garasjeplass i mellomtiden, selv om jeg såkalt sto som nr1 på venteliste, noe som forundrer meg litt.

Venter fortsatt.

Vedtak:

Styrets innstilling:

Interesse for å leie garasjeplass meldes til styrest e-postadresse i TOBB portal, nhb81-83@styrpost.no, og at vi svarer derfra.

Styret holder oversikt over hvem som til en hver tid står på ventelisten

Styrets innstilling vedtas.

4.2 Sak fra eier - TV/internett

Det er på tid å gjøre noe med internett og TV-løsningen vi har i borettslaget. Det er store utfordringer i hastighet og vi plages med at det er generelt ujevn hastighet. Det beste ville vært å investere i en fiberløsning som vil gjøre både hastigheten høyere og kvaliteten mer stabil. Å velge oppgraderingspakke fra Telenor i hver husstand er en dyr løsning, og gjør heller ingenting med ujevnheten som vi opplever stadig. Jeg legger ved to bilder som er måling av hastigheten av internettet på to forskjellige tidspunkt, som viser at dette ikke er bra nok for dagens standard. En hastighet på 50 mbps, som er det det skal være, er heller ikke tilstrekkelig for alle.

Vedtak:

Styret kaller inn til beboermøte når de har hentet inn pris fra forskjellige tilbydere.

5. Valg

5.1 2 Styremedlemmer for 2 år

På valg:

Jonas Kallar Gunnes
Erlend Nibe

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:
Jonas Kallar Gunnes
Erlend Nibe

5.2 2 Varamedlemmer for 1 år

På valg:

Jostein Bollingmo
Marita Bruset

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:
Jostein Bollingmo
Marita Bruset

Protokoll for Nordre Halsetv 81-83 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kathrine Monsås (sign.)	10.04.2024
Sekretær	Elin Helene Jaunzems (sign.)	11.04.2024
Protokollvitne	Marita Bruset (sign.)	10.04.2024

Informasjon til megler ved salg

TOBB sine priser fra 1.1.2025:

Eierskiftegebyr		
Borettslag	Kr. 6570,-*	Kr. 6385,-
Sameie	Kr. 6570,-*	Kr. 6385,-
Boligaksjelag	Kr. 6570,-*	Kr. 6385,-
Velforening	Kr. 1240,-	Kr. 1200,-
Parkeringsplass (selges separat)	Kr. 1240,-	Kr. 1200,-
Panteattest	Kr. 329,-*	Kr. 319,-
Besittelseserklæring/rådighetssperre (kjøper/selger)	Kr. 3285,-*	Kr. 3193,-
Aksjebevis	Kr. 250,-	Kr. 250,-
Transport av adkomstdokumenter	Kr. 1744,-	Kr. 1688,-
Forkjøpsrett		
Forhåndsvarsel forkjøpsrett	Kr. 8213,-*	Kr. 7981,-*
Kreve forkjøpsrett	Kr. 8213,-*	Kr. 7981,-*

*Forbehold om at rettsgebyret øker til kr. 1314,- som foreslått i statsbudsjettet.

Bestilling fra meglersystem

Når dere bestiller meglerpakker via deres meglersystem, vil informasjonen gå direkte tilbake til meglersystemet. Det vil samtidig gå ut e-postvarsel til bestiller/megler når det kommer oppdatert informasjon på saken.

Gi beskjed til Tobb umiddelbart når boligen er solgt

Eierskiftemelding/salgsmelding må sendes fra meglersystemet til TOBB snarest mulig etter at boligen er solgt. Dette er nødvendig for at vi skal få korrekt status på saken. I tillegg skal det i en del saker avklares forkjøpsrett og godkjennes ny eier av boligselskapet.

Vedtektene for boligselskapet fastsetter om det er forkjøpsrett og om ny eier skal godkjennes eller ikke. Frist for godkjenning er som regel 20 dager fra boligselskapet/forretningsfører har mottatt salgsmelding.

Ta kontakt på epost bodok@tobb.no ved spørsmål. Gjerne henvis til hvilken leilighet og boligselskap det gjelder, eller eventuelt prøvingsnummer hvis det er forkjøpsrett.

Hvis budvinner har lagt inn bud før meldefristen er utløpt (forhåndsvarsel),

Dersom budvinner har lagt inn bud før meldefristen er utløpt, må vi varsles om dette. I slike tilfeller har budvinner mulighet til å benytte en eventuell ansiennitet de har, selv om de ikke har meldt interesse innen fristen. Hvem som kan benytte forkjøpsrett står i boligselskapets vedtekter. Det må være en ansiennitet budgiveren har på budtidspunktet – og ikke anskaffet i ettertid.

Frister for avklaring av forkjøpsrett etter forhåndsvarsel

Når TOBB får melding om at boligen er solgt, kontakter vi interessentene for avklaring av forkjøpsrett. Dersom TOBB mottar melding om salg før det har gått 15 dager fra vi mottok bestilling av forhåndsvarsel, er vår frist til å avklare forkjøpsretten 20 dager. Hvis salgsmelding kommer 15 dager til 3 måneder etter vi mottok melding om forhåndsutlysning, reduseres fristen til 5 dager - (jf. borettslagsloven § 4-15).

Visning

Informert selger om at boligen skal være tilgjengelig for visning. Vi gjør oppmerksom på borettslagsloven § 4-19, som sier at den som har krevd forkjøpsrett kan trekke seg fra avtalen etter overtakelse hvis boligen ikke har vært åpen for visning for interessentene innen fristen for å kreve forkjøpsrett etter salg.

Hvis en bolig er solgt uten visning, må vi ha beskjed om det, samt informasjon om visningstidspunkt. Vi bruker i de tilfellene en ekstra dag på å avklare saken.

Hvis boligen ikke blir solgt innen 3 måneder

Dersom boligen ikke blir solgt innen 3 måneder, må forkjøpsretten prøves på nytt. Hvis du ikke får bestilt fornyelse i meglersystemet kan du sende e-post til bodok@tobb.no.

Felleskostnader

Etter overtakelse må dere sende restanseforespørsel til felleskostnader@tobb.no og separat oppgjørsmelding til bodok@tobb.no slik at borettslagets register blir oppdatert. Dersom boligselskapet har fellesmåling på strøm, varme eller oppvarming av vann, så må målerstand oversendes ved forespørsel om restanse. Dette kan ikke gjøres direkte fra meglersystemet.

Fellesutgiftene avregnes per 1. i måneden. Ved overtakelse på annen dato enn den 1., må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Krav på felleskostnader blir sendt ny eier når vi har mottatt oppgjørsmelding fra megler og eventuell restanse er innbetalt.

Tinglysing og pant

Eierskifte og pant må tinglyses hos Statens Kartverk. Dette gjelder ikke Boligaksjelag. Der skal alt sendes til forretningsfører for notering. Det er ingen tinglysing i kartverket på slike saker.

Priser og fakturering

Faktura for forhåndsvarsel sendes når forkjøpsretten avklares. Resterende gebyr sendes senest etter vi har fått beskjed om at boligen er overtatt av ny eier.

Hvis det blir krevd forkjøpsrett på en bolig, vil gebyr for forhåndsvarsel utgå. Det faktureres kun ett gebyr knyttet til forkjøpsrett på en sak. Det er også kun ett gebyr selv om forhåndsvarslet må kunngjøres flere ganger.

09.01.2025

Boligbyggelaget TOBB

Nordre Hallsetveg 83A

Nabolaget Hallsetvengen - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Munkvoll	5 min
Linje 42, 52, 105	0.5 km
Munkvoll	8 min
Linje 9	0.6 km
Selsbakk stasjon	15 min
Linje R60, R70	1.3 km
Trondheim S	12 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 km
Trondheim Værnes	35 min

Skoler

Byåsen skole (1-7 kl.)	7 min
617 elever, 33 klasser	0.6 km
Hallset skole (1-7 kl.)	9 min
436 elever, 26 klasser	0.7 km
Dalgård skole (1-10 kl.)	22 min
571 elever, 32 klasser	1.9 km
Selsbakk skole (8-10 kl.)	8 min
356 elever, 20 klasser	0.7 km
Ugla skole (8-10 kl.)	23 min
488 elever, 33 klasser	1.9 km
Byåsen videregående skole	5 min
1000 elever	0.5 km
Trondheim Katedralskole	11 min
600 elever, 21 klasser	4.9 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

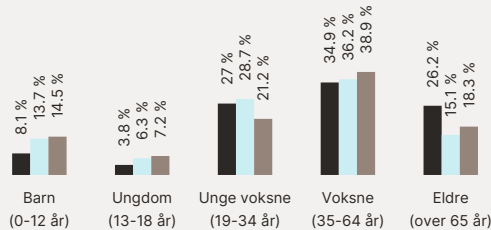


Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100



Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Skjermvegen barnehage (1-5 år)	3 min
64 barn	0.2 km
Byåsen Kirkes barnehage (1-5 år)	9 min
60 barn	0.8 km
Hallsetreina Fus barnehage (1-5 år)	10 min
65 barn	0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Hallset	5 min
Post i butikk, PostNord	0.4 km
Coop Prix Rognheim	7 min
PostNord	0.6 km



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

Primære transportmidler

-  1. Buss
-  2. Egen bil

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

 Støynivået

Lite støynivå 91/100

 Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100

Sport

-  Byåsen videregående

Aktivitetshall, ballspill

5 min 

0.5 km
-  Byåsenhallen

Aktivitetshall, fotball

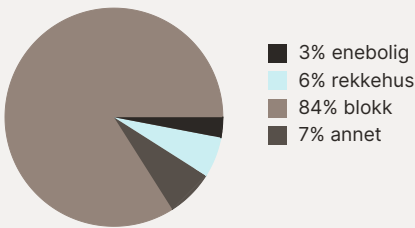
7 min 

0.6 km
-  3T-Byåsen

5 min 
-  EasyFit Byåsen

9 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent



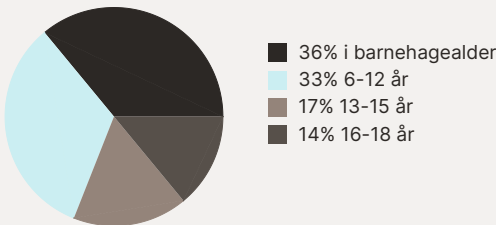
Varer/Tjenester

-  Byåsen Butikksenter

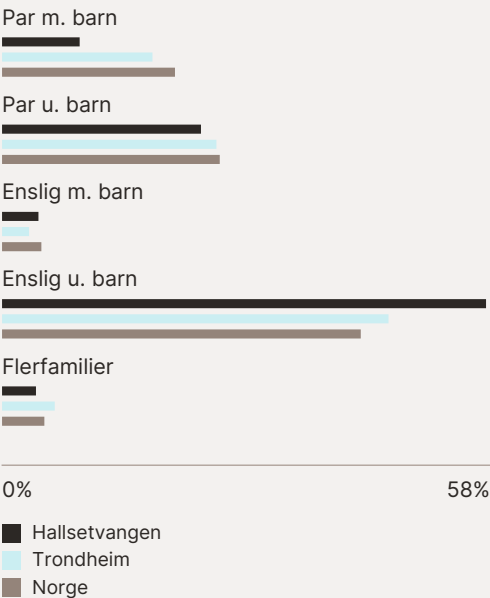
8 min 
-  Vitusapotek Hallset Hage

6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

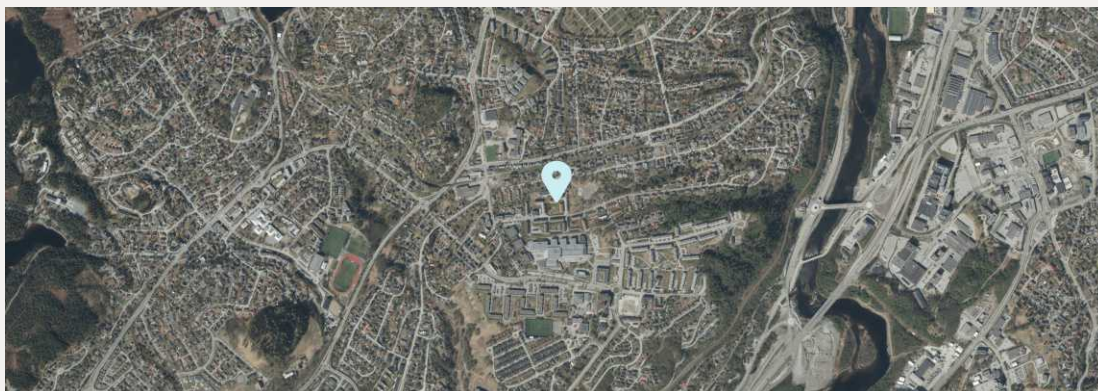


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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

Nordre Hallsetveg 83A

Nabolaget Hallsetvangen - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Munkvoll	5 min	🚶
Linje 42, 52, 105	0.5 km	
Munkvoll	8 min	🚶
Linje 9	0.6 km	
Selsbakk stasjon	15 min	🚶
Linje R60, R70	1.3 km	
Trondheim S	12 min	🚶
Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 km	
Trondheim Værnes	35 min	🚶

Skoler

Byåsen skole (1-7 kl.)	7 min	🚶
617 elever, 33 klasser	0.6 km	
Hallset skole (1-7 kl.)	9 min	🚶
436 elever, 26 klasser	0.7 km	
Dalgård skole (1-10 kl.)	22 min	🚶
571 elever, 32 klasser	1.9 km	
Selsbakk skole (8-10 kl.)	8 min	🚶
356 elever, 20 klasser	0.7 km	
Ugla skole (8-10 kl.)	23 min	🚶
488 elever, 33 klasser	1.9 km	
Byåsen videregående skole	5 min	🚶
1000 elever	0.5 km	
Trondheim Katedralskole	11 min	🚶
600 elever, 21 klasser	4.9 km	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

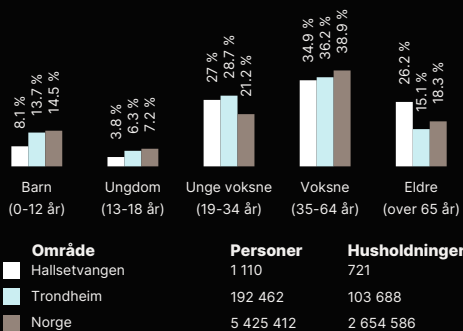


Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100



Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Skjermvegen barnehage (1-5 år)	3 min	🚶
64 barn	0.2 km	
Byåsen Kirkes barnehage (1-5 år)	9 min	🚶
60 barn	0.8 km	
Hallsetreina Fus barnehage (1-5 år)	10 min	🚶
65 barn	0.9 km	

Dagligvare

Rema 1000 Hallset	5 min	🚶
Post i butikk, PostNord	0.4 km	
Coop Prix Rognheim	7 min	🚶
PostNord	0.6 km	



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1250075

Adresse: Nordre Hallsetveg 83A, 7023 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 100, Bnr. 130, andelsnr. 3 i NORDRE HALSETV 81-83 BORETSLAG, Trondheim

Gis herved bud stort kr. _____ skriver _____

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: _____

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital	Kr
-------------	----

Lån (bank og saksbehandler)	Kr
-----------------------------	----

Til sammen	Kr
------------	----

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: _____ PERSONNR: _____

NAVN 2: _____ PERSONNR: _____

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)



Nylander & Partners, Trondheim Sentrum Tlf: 73100000
trondheimsentrum@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 16.04.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER
PARTNERS**

