

Velkommen til

Nardovegen 7 B, 7032 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nardovegen 7 B
7032 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 090 000,-
Omkostninger	kr	78 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 168 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 420,-

BRA/BRA-i	50 / 50 m²
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2015
Etasje	1

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

+47 994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

Informasjon om eiendommen

Kort om eiendommen:
EiendomsMegler 1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere en spennende og innholdsrik 2-roms leilighet med hems, beliggende i Nardovegen 7 B!

Leiligheten ble oppført i 2015 og har en særpreget planløsning med god utnyttelse av arealene. Den gode takhøyden på opptil 4,5 meter, kombinert med store vindusflater, sørger for rikelig med naturlig lys og en luftig atmosfære. Boligen er på 50 kvm BRA-i og inneholder entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad, bod og en hems med sovealkove og kontorplass. Hemsens plassering gir leiligheten en naturlig inndeling, hvor soveplassen er trukket bort fra oppholdsrommet, uten at det går på bekostning av den åpne romfølelsen. Ved inngangspartiet er det et stort uteareal med god plass til sittegruppe og grill. Det følger med to sykkelplasser i egen sykkelgarasje. Stor felles takterrasse med glimrende solforhold.

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Nardo, med nærhet til det meste man trenger i hverdagen. Nardobakken kjøpesenter med Kiwi, apotek og div. annet ligger like i nærheten, og det er også kort vei til Nardocenteret hvor du blant annet finner REMA 1000, apotek, bakeri, restaurant, legesenter og flere øvrige servicetilbud. Det er kort vei til skoler, barnehager og gode kollektivforbindelser, i tillegg til NTNU Gløshaugen, Lerkendal og Trondheim sentrum. Beliggenheten passer derfor ypperlig for både studenter, førstegangskjøpere og andre som ønsker en enkel og sentral hverdag.

Velkommen til en hyggelig visning!

Adresse
Nardovegen 7 B, 7032 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 66, Bnr. 471, Snr. 16, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 090 000,-
Omkostninger	kr	78 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 168 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 179 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 77 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-

Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 78 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 718,- for juni 2026. Kommunale avgifter blir fakturert månedlig. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Det er forskjellig hva som er inkl i de respektive månedene. Avgiften vil derfor variere en del fra måned til måned. Se Trondheim kommune sine sider for en komplett oversikt.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 420,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
- Felleskostnad driftsdel: kr 3 259
- Fastbeløp måling og avregning energi: kr 161

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har vedtatt å øke felleskostnadene for å styrke og opprettholde sameiets likviditet. De månedlige felleskostnadene vil øke med kr. 652,- fra og med 1. oktober 2026. De månedlige felleskostnadene er budsjettert til å bli kr. 4.072,-. Interessenter oppfordres til å ta kontakt med megler ved spørsmål angående økningen.

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

Forretningsfører
TOBB
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 50 m²
BRA totalt: 50 m²

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

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som

tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

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

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

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

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
1

Parkering
Det medfølger ikke parkering, med mulighet å kjøpe eller leie, se vedtekter. Pris pr p-plass er kr. 250.000,- . Sameiets styre selger disse p -plasser etter hvert som sameiere etterspør ledige p-plasser. Utbygger har midlertidig bruksrett til usolgte p-plasser inntil disse blir solgt og har mulighet til å leie ut plasser til sameiets medlemmer iht. sameiets vedtekter.

Sameiets eiendom
Gnr. 66, Bnr. 471, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 2 965 m². Felleseiet tomt.

Byggeår
2015 ifølge takstmann.

Innhold
1. etasje
Internt bruksareal: Entré/stue/kjøkken, bod og bad.

Mesanin.

Internt bruksareal: Hems m/sovealkove.

Standard
Underetasje:

Entra/stue/kjøkken:
Parkett på gulv, malte veggflater, malt betonghimling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med over- og underskap, plane møbelplater i fronter og laminerte benkeplater. Ventilator over stekesone. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Vannstoppesystem montert i kjøkkenbenken. Ventilasjonsaggregat.

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, lakkerte metallplater i himling.
Innredning: Åpen dusjplass med innfellbare dusjdører, dusjbatteri og dusjgarnityr montert på vegg. Vegghengt WC. Kran og avløp for vaskemaskin. Baderomsinnredning; servantplate på underskap, høyskap, skap over vaskemaskin og speil.

Bod:
Parkett på gulv, malte veggflater, malt glatt flate i himling.
Innredning: Sikringsskap.

Mesanin:
Hems m/sovealkove:
Parkett på gulv, malte veggflater, malt betonghimling.
Innredning: Rørskap for fjernvarme.

Beliggenhet
Meget flott og attraktiv beliggenhet i et godt etablert, rolig og barnevennlig strøk på Nardo.

Eiendommen har en god beliggenhet i forhold til de fleste dagligdagse fasiliteter. I umiddelbar nærhet finner man den nye dagligvarebutikken KIWI med apotek og i nærheten har man Nardosenteret, et komplett kjøpesenter, som inneholder blant annet Coop Mega, bank, apotek, legesenter, restaurant, frisør, Impulse treningssenter og en bensinstasjon like i nærheten.

Adressen sogner til Nardo barneskole som ligger i kort gange unna, og Sunnland ungdomsskole som også er nært boligen. I kort gangavstand ligger Nissekollen Idrettsanlegg hvor det også er flere barnehager å velge imellom.

Man har også lett tilgang til flere ballbaner, samt store friområder som kan utnyttes året rundt i området. Ballbanene finner man blant annet på Nidarvoll og Othilienborg, samt en kort kjøretur unna ligger Lerkendal stadion som byr på atmosfæriske Rosenborg-kamper store deler av året. For de friluftsinteresserte kan vi anbefale Estenstadmarka, med gode turmuligheter på sommers- og vinterstid. Av annet treningstilbud i området har man kort avstand til 3T-treningssenter og Impuls.

Det er kort gang-/sykkelavstand til både Trondheim sentrum, og viktige studie- og arbeidsplasser som SINTEF, NTNU Gløshaugen,

Siemens og St.Olavs hospital. Gode bussforbindelser mot både sentrum og Værnes.

Adkomst
Følg Elgsetergata ut av sentrum inn på Holtemanns veg. Ta til venstre inn på Strindveien ved Lerkendal Stadion. Ta andre avkjørsel til høyre i rundkjøringen inn Torbjørn Brattsvei. Følg denne ca. 500 meter og ta til høyre ved bensinstasjonen Cirkle K. Fortsett rett fram og ta første til høyre. Følg veien i ca. 350 meter. Leiligheten ligger på venstre side.

Det vil bli skiltet i regi av Eiendomsmegler 1 v/ annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen, som er en boligblokk oppført i 2015, er på 5. etasjer + kjeller.
Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i tre og betong.
Utvendige fasader består av trekledning og fasadeplater.
Flat takkonstruksjon er tekket med takmembran.
Vinduer med 2-lags isolerglass. Heis. Dette er iht. info fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer på kjøkken følger handelen.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer

snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 20.06.2016.

Oppvarming
Fjernvarme og elektrisitet.

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

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

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

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med Telia.

Adgang til utleie
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning

Radon
Eier opplyser via egenerklæringen at det ble foretatt radonmåling i 2015 - målingen er godt under krav om tiltak.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til blant annet bolig (r20120050, r20220032 r1016 og r1016i). Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse og anlegg - Framtidig Kommuneplanens arealdel 2022-2032 (27.3.2025).

Vi gjør oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen. Det gjelder plan:
- r20230016 med plannavn "Nardovegen 4B"

r20230016 med plannavn "Nardovegen 4B"
Hensikten med reguleringsplanarbeidet:
Etablere boliger for studenter på eiendommen Nardovegen 6. Det foreslås en blanding av småleiligheter og bokollektiv der bebyggelsen skjermer et felles uterom. Gode uteoppholdsareal og skjerming mot støy har vært premissførende for plassering og utforming av bebyggelsen.
Dette er hentet fra Trondheim kommune sine sider.

- r20230037 med plannavn "Torbjørn Bratts veg og del av Utleirvegen"
Hensikten med planen:
Utbedring av gang og sykkelsti i Torbjørn Bratts veg og deler av Utleirvegen.

r20220032 med plannavn "Nardovegen 2 og 5"
Hensikt med planene:
Hensikten med planen er å legge til rette for fremtidig oppføring av ny bebyggelse for universitetsformål og universitetets samarbeidspartnere. Planen skal også sikre studentboliger og idrettsbygg for universitetets brukere.

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

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

Skattemessig formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 736 911,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 947 644,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Cato Lund

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 677539
Dato: 24.07.2015
SNR: 16
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 271 / 10000

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 302608
Dato: 12.04.1958
Tomten skal nyttes til boligbygging.
Forbud mot næringsvirksomhet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best om garasje/parkering
Dagboknr.: 14239
Dato: 10.09.1982
Bestemmelse om adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 7763
Dato: 04.05.1983
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Arealoppmåling er foretatt av takstmann.
Takstmanns kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Meglers kommentar til areal:
Det er samsvar mellom byggegodkjente tegninger og dagens bruk av boligen.
Det opplyses om at hems benyttes som sovealkove, men arealet er ikke måleverdig areal. Konfr. megler.

VEDRØRENDE TG3 I TILSTANDSRAPPORTEN:
Selger opplyser at rørlegger/firma er bestilt for å utbedre den lille lekkasjen/rust i fordelingsskapet. Selger garanterer derfor at dette ville være utbedret før overtakelse. Konfr. megler.

Sameiets regnskap ved utgangen av 2025:
- Driftsinntekter kr 1.152.614,-
- Driftskostnader kr -1.329.536,-
- Årsresultat kr -170.149,-
- Disponible midler: kr. 216.664,-

Budsjett 2026:
- Inntekter kr 1.321.640,-
- Kostnader kr -1.407.450,-
- Årsresultat kr - 76.810,-

Dyrehold:
Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 20 000,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 900,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).

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

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.189,-
Fotograf kr. 3.500,-
Tilstandsrapport kr. 9.500,-
Stylist (veiledning) kr. 1.500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4.265,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.425,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma: Fyksen takst
- Fotograf: Nonstad Photo
- Stylist: Lena Wognild

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

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

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

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Jan Frode Vigdal i Fyksen Takst den 26-07-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:
Tekniske installasjoner - Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) (Selger opplyser at rørlegger/firma er bestilt for å utbedre den lille lekkasjen/rust i fordelingsskapet. Selger garanterer derfor at dette ville være utbedret før overtakelse. Konfr. megler.)

TG2:
Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

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

Selger opplyste om følgende i egenerklæringen:
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
- Ja

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

- Ja
Har sporadisk sett enkeltindivider av skjeggkre / sølvkre på baderom, gjerne med måneder i mellom hvert tilfelle.
Har ikke sett spor av skadedyr det siste året.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Beskrivelse av arbeidet: Satt opp skjeggkre feller på
bad.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- Ja
Kjøkkenvifte hadde dårlig lukkemekanisme by design.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Sameiet
Beskrivelse av arbeidet: Klaff ble justert for å utbedre problemet av firma innleid av sameiet.

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
2025 - målingen er godt under krav om tiltak

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

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

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

legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 26.07.2026
- Selgers egenerklæring datert 09.07.2026
- Energiattest
- Vedtekter
- Husordensregler
- Regnskap 2025
- Innkalling
- Protokoll
- Ferdigattest
- Godkjente tegninger
- Seksjonering
- Reguleringsbestemmelser
- Situasjonskart
- Kartutsnitt
- Nabolagsprofil
- Planskisse

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Frank Robert Bae
Eiendomsmegler
Telefon: 994 64 696
E-post: frank.robert.bae@em1.no

Avdeling

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Besøksadresse: Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim






16
















P
C
S


EXVIP





















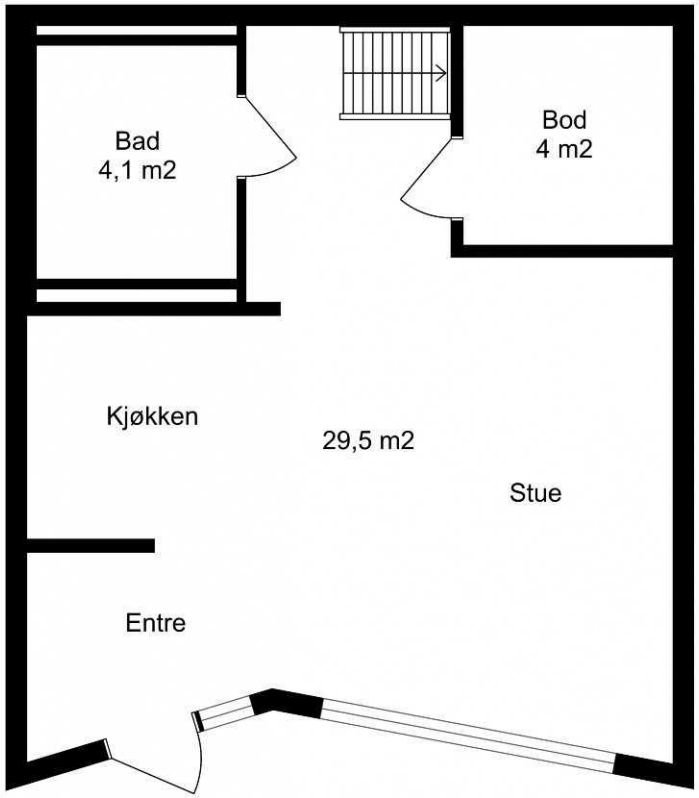








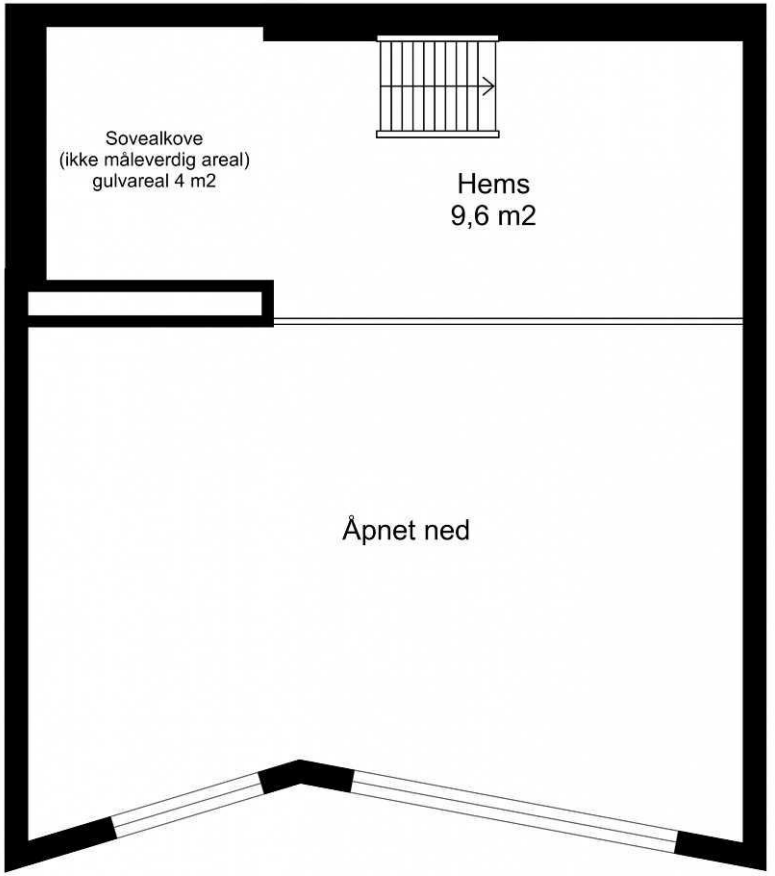
Underetasje 1.



FYKSEN TAKST

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

Mesanin.



FYKSEN TAKST

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tilstandsrapport

Leilighet
Nardovegen 7 B , 7032 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 66, bnr. 471, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 15.07.2026 **Rapportdato:** 26.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22505-1370 **Eiendomsverdi ref nr:** LC1563

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Frode Vigdal

FYKSEN TAKST

Medlem av Norsk takst

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

FYKSEN TAKST

Rapportansvarlig

Jan-Frode Vigdal
Uavhengig Takstingeniør
jan.frode@fyksentakst.no
906 43 204

FYKSEN TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Nardovegen 7 B , 7032 TRONDHEIM
Gnr 66 - Bnr 471
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

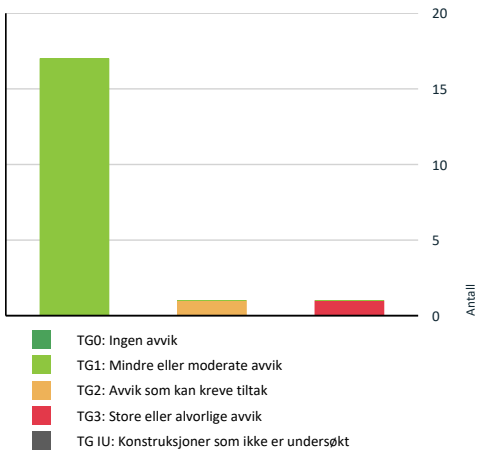
Leiligheten planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, ingen avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

Nardovegen 7 B , 7032 TRONDHEIM
Gnr 66 - Bnr 471
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

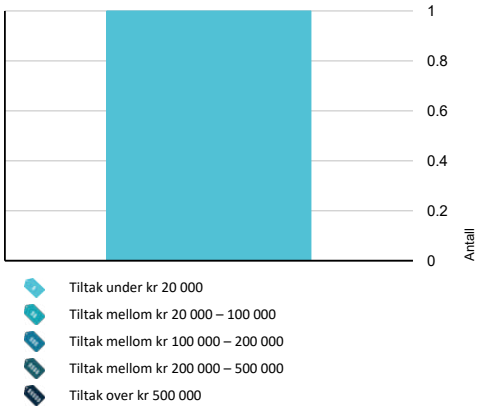
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår 2015

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med utvendig aluminiumskledning og 2-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert ytterdør. Døren er fra byggeår.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig overflater er fra byggeår.
Innvendig er det gulv av parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendig overflater er fra byggeår.
Innvendig overflater har malte flater. Innvendige tak er malt betongdekke og nedforet malt platehimling.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere består av støpt betongdekke.
Ved stikkprøver registreres høydeforskjeller på ca +- 5 mm ved måling av hele rom.

⚠ Radon

Beskrivelse

Eier opplyser via egenerklæringen at det ble foretatt radonmåling i 2025 - målingen er godt under krav om tiltak.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Leiligheten har malt samba tretrapp opp til mesanin.

Nardovegen 7 B , 7032 TRONDHEIM
Gnr 66 - Bnr 471
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er profilerte dører fra byggeår.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser via egenerklæringen at det har sporadisk blitt sett enkeltindivider av skjeggkre/sølvkre på baderom, gjerne med måneder i mellom hvert tilfelle. Det opplyses at det ikke er sett spor av skadedyr det siste året.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert ved videre observasjon av fuktkrevende insekter.

VÅTROM

UNDERETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår og er en prefabrikkert baderomskabin som har blitt produsert på en fabrikk, deretter har modulen blitt fraktet og montert på byggeplass.

UNDERETASJE 1 > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon på rommets oppbygging foreligger i form av Sintef Tekniske Godkjenning nr. TG 2183, som er synlig i rørskapet på badet.

UNDERETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket innvendig er av lakkerte metallplater.

UNDERETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

UNDERETASJE 1 > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har prefabrikkert våtrom/baderomskabin med teknisk godkjenning og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm. Sluket er av plast og har synlig klemring. Membran/slukmansjett er klemt til sluket med klemring, dette for å sikre en tett overgang mellom gulv og sluk.

UNDERETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Åpen dusjplass med innfellbare dusjdører, dusjbatteri og dusjgarnityr montert på vegg. Vegghengt WC. Kran og avløp for vaskemaskin. Baderomsinnredning; servantplate på underskap, høyskap, skap over vaskemaskin og speil.

UNDERETASJE 1 > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk via boligens balanserte ventilasjonsanlegg, tilluftspalte under dørblad.

UNDERETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en baderomskabin.

Det ble i stedet utført videre undersøkelser mtp. symptomer til fuktskader i erfaringsmessige utsatte områder uten at dette ble registrert.

KJØKKEN

UNDERETASJE 1 > ENTRE/KØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med over- og underskap, plane møbelplater i fronter og laminerte benkeplater. Ventilator over stekesone. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Vannstoppesystem montert i kjøkkenbenken.

UNDERETASJE 1 > ENTRE/KØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannledningene og stoppekranen er besiktiget i rørskapet som er montert i innvendig tak på badet. Anlegget er fra byggeår.

Nardovegen 7 B , 7032 TRONDHEIM
Gnr 66 - Bnr 471
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat er plassert ved ytterdør.

TG 3 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren varme i radiatorer, rørfordelingen er plassert i rørskapet som er montert i vegg ved sovealkove som er etablert på mesanin. Anlegget er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fordelingsskap. På befaringsdagen ble det avdekket en liten/minimal lekkasje som hadde pågått over tid og som har medført rustskader på fordelingsskapet.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å få kontrollert fordelingsskapet av fagkyndig og utbedre avvikene for å sikre tilfredsstillende drift. Eier har i ettertid meldt inn saken via sameiet og er under utbedring.

Kostnadsestimat: Under 20 000



⚠ Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet er plassert i bod. Skapet har automatsikringer og kursfortegnelse. Strømmåler er plasser i felles skap i fellesareal (ikke besiktiget). Eier har fremvist samsvarserklæring fra byggeår.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat (pulverapparat 6 kg). I tillegg er det installert overrislingssystem i leiligheten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

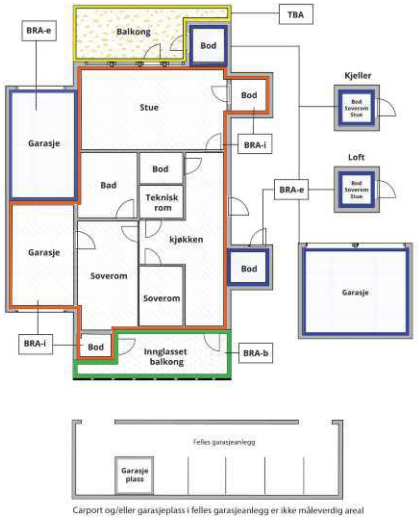
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje 1	40			40	
Mesanin	10			10	
SUM	**50**				
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje 1	Entre/køkken/stue, bad, bod		
Mesanin	Sovealkove/hems		

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at arealet ved sovealkove ikke er måleverdig på grunn av lav takhøyde og er dermed ikke medtatt i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leiligheten planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, ingen avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.7.2026	Jan-Frode Vigdal	Takstingeniør
	Cato Lund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	66	471		16	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nardovegen 7 B

Hjemmelshaver
Lund Cato Ryan

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	08.07.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	08.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.07.2026		Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	08.07.2026		Gjennomgått	187	Nei
Standardbeskrivelse			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.07.2026	
2	27.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Lund, Cato Ryan
09.07.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Cato Lund

Boligen

Nardovegen 7B
7032 Trondheim

5001-66/471/0/16

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Ja**

Har sporadisk sett enkeltindivider av skjeggkre / sølvkre på baderom, gjerne med måneder i mellom hvert tilfelle. Har ikke sett spor av skadedyr det siste året.

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Beskrivelse av arbeidet: Satt opp skjeggkre feller på bad.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Ja**

Kjøkkenvifte hadde dårlig lukkemekanisme by design.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Sameiet
   Beskrivelse av arbeidet: Klaff ble justert for å utbedre problemet av firma innleid av sameiet.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Ja**

Det bygges på nærliggende tom

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

2025 - målingen er godt under krav om tiltak

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

enova

Energiattest

B

Adresse	
Nardovegen 7B, 7032 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **26.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323914**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300455389**
Gårdsnummer **66**	Bruksnummer **471**
Seksjonsnummer **16**	Bruksenhetsnummer **U0106**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2015**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
106,29 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
111,86 kWh/m²	**7 992 kWh**

Detaljering

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

Nardovegen 7B, 7032 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå 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 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Årsmelding 2025 for Boligsameiet Nardovegen 7

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Boligsameiet Nardovegen 7 for 2025.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Audun Reinhardt Berdal
Styremedlem, Marit Ingun Sjøbakk
Styremedlem, Martin Kvisvik Larsen

Styrets arbeid i siste periode

Det er i 2025 avholdt 3 styremøter samt årsmøte.

- 10.3.25 årsregnskap for 2024 ble gjennomgått og godkjent.
- 10.4.25 årsmøte avholdt.
- 12.6.25 gjennomgang av økonomi, felleskostn ble økt med 10 %
- 13.10.25 budsjett for 2026 ble gjennomgått, økning felleskostnader fra 1.1.26 med 10 %

Sameiet har anstrengt likviditet, dette skyldes uforutsette kostnader og medfører ytterligere økning av felleskostnader i 2026. Vi har budsjettert for en del vedlikehold i 2026, men må avvente noe pga likviditet.

Styret i Boligsameiet Nardovegen 7

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.01.2026

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET NARDOVEGEN 7

***

§ 1
Sameiets navn og eiendom

Sameiets navn er Boligsameiet Nardovegen 7.

Eiendommen består av en bygning på eiet tomt med betegnelsen gnr. 66 bnr. 471 i Trondheim kommune. Eiendommen er oppdelt i 46 eierseksjoner med tilhørende fellesarealer.

Av vedlegg til disse sameievedtekter fremgår seksjonstegninger, seksjonenes nummerering og sameiebrøker. Sameiebrøken er bestemt ut fra seksjonenes areal.

§ 2
Fellesareal

Med fellesareal forstås de deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. Som fellesareale er således utearealet samt areal til felles bruk i bygget.

§ 3
Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet.

Bruken av fellesarealene skal være slik at den ikke på unødvendig eller urimelig måte hindrer eller er til ulempe for andre sameieres bruk av sine seksjoner. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det også tas hensyn til opprinnelige forutsatt bruk av eiendommen.

Oppsetting av markiser, parabolantenner og lignende kan kun skje etter forutgående samtykke fra styret.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 4
Parkeringsanlegg

På sokkelplan i Bygg A er det 10 parkeringsplasser. Disse plassene er tillagt midlertidig eksklusiv bruksrett for noen av sameierne og man vil selge eksklusiv bruksrett til P-plass til de av sameierne som ønsker dette. Pris kr . 250.000,- pr plass som betales samtidig med kjøp av leilighet.

Sameiet Nardovegen 7 overtar eventuelt usolgte p-plasser ved innflytting av sameiet. Pris pr p-plass er kr. 250.000,- . Sameiets styre selger disse p-plasser etter hvert som sameiere etterspør ledige p-plasser.

Utbygger yter sameiet et rentefritt lån på kjøpesummen fram til salg av p-plasser. Ved nye salg går kjøpesummen direkte til utbygger som avdrag på tilhørende lån. Når siste p-plass overdras utnulles også lånet. Styret i sameiet skal ha oversikt over hvilke sameiere som disponerer biloppstillingsplass i kjeller. Utbygger har midlertidig bruksrett til usolgte p-plasser inntil disse blir solgt og har mulighet til å leie ut plasser til sameiets medlemmer.

Når en seksjon hvor det er tillagt eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass skal overføres, vil de sameiere som ikke har biloppstillingsplass i sameiet ha rett til å overta biloppstillingsplassen mot betaling av kr. 250.000,- til den sameieren som har hatt rett til plassen. Unntatt fra dette er overdragelse av seksjon til et medlem av brukerhusstandens ektemake eller slektning i rett oppadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektemaken, eller det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandfellesskapsloven § 3, 2. ledd. Beløpet skal reguleres i samsvar med endringen i Statistisk Sentralbyrås Boligprisindeks. Basis for reguleringen er oktober 2015 og reguleringen skal skje i forhold til sist kjente pris på det tidspunkt styret mottar melding fra sameieren om at overføring av seksjon er planlagt. Dersom ovennevnte indeks faller bort, skal annen sammenlignbar indeks benyttes.

Styret i sameiet skal påse at det til enhver tid blir ført en oppdatert liste over sameiere som ønsker biloppstillingsplass i kjeller. Tildeling av retten til biloppstillingsplass gjøres på bakgrunn av ansiennitet i sameiet. Ansiennitet regnes fra kjøpet av seksjon. Ved lik ansiennitet skjer tildeling ved loddtrekning.

Sameier som har til hensikt å overføre sin seksjon skal gi styret i sameiet skriftlig melding om at overføring av seksjonen er planlagt. Styret i sameiet må innen 14 dager etter at slik melding er mottatt, på vegne av den eventuelt berettigede, skriftlig meddele sameieren som skal overføre sin seksjon om at retten til biloppstillingsplassen skal overføres til en annen sameier. I motsatt fall kan sameieren fritt overføre bruksretten til den som overtar seksjonen eller annen sameier i sameiet. Summen i henhold til denne paragrafs annet avsnitt skal være mottatt senest på den dag da sameieren fraflytter sin seksjon. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter jf. forsinkelsesrenteloven.

En melding fra en sameier om at en seksjon planlegges overført, innebærer ingen plikt for sameieren til å overføre den eksklusive bruksretten til biloppstillingsplassen i garasjeanlegget, dersom den planlagte overføring likevel ikke blir gjennomført.

En sameier med midlertidig eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplasser kan dessuten uavhengig av overdragelse av sin seksjon meddele styret at han ønsker å selge bruksretten. Ovenstående bestemmelser gjelder tilsvarende. Bruksretten kan kun overdras til andre sameiere i sameiet.

Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget (belysning, kosting, strøm mv), skal dekkes av de sameiere som disponerer biloppstillingsplasser og fordeles i henhold til antall plasser. Sameiet kan sammen med fellesutgiftene kreve et á konto beløp for disse kostnader. Det skal settes opp et enkelt årlig regnskap for driften av garasjeanlegget. Regnskapet skal inntas i årsmeldingen for sameiet.

§ 5
Installasjon m.m.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 6
Vedlikehold

Sameieren plikter å holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Øvrig ytre drift og vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom fellesarealer, anlegg og utstyr går inn under sameiets vedlikeholdsansvar.

Ved både den enkelte sameiers og sameiets vedlikehold av bygget samt ved bygningsmessige tiltak skal det ved utforming, farge- og materialvalg og på andre måter tas hensyn til at bygget visuelt skal fremstå som en helhetlig enhet. Slike tiltak skal før arbeidet igangsettes godkjennes av sameiets styre.

§ 7
Rettslig råderett

Hver sameier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine eierseksjoner. Ingen kan erverve mer enn to eierseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 22. Sameierne har ikke forkjøpsrett.

§ 8
Fordeling av kostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder f eks utgifter til bygningsmessig vedlikehold, eiendomsforsikring, forretningsførsel og øvrige administrative kostnader, indre og ytre vaktmestertjenesten, renhold

og vedlikehold av tekniske anlegg skal fordeles slik:

Felleskostnader fordeles etter sameiebrøken. De som har eksklusiv bruksrett til p-plass i kjeller må til i tillegg betale den til enhver tid fastsatte sats for drift og vedlikehold av nevnte plasser.

Faktura for strøm og fjernvarme/varmt tappevann skal betales av den enkelte sameier/leietaker.

Den enkelte sameier skal månedlig betale a kontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A kontobeløpet kan også dekke avsetning av større midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning. I tillegg til avsetningen til fellestiltak, kan boligseksjonssameierne avsette midler til de tiltak for boligene som er beskrevet i de to første strekpunkt i første avsnitt.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles på samme måte som kostnader.

§ 9
Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 10
Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Panteretten kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller dersom dekning ikke gjennomføres uten unødvendig opphold.

Sikkerhetsrett som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del.

§ 11
Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter eierseksjonslovens § 27. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Reglene i tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelseslovens § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmålsformer. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

§ 12
Fravikelse

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 og eierseksjonslovens § 27.

Det kan kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier. Krav om fravikelse skjer etter de samme regler som for sameieren.

§ 13
Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett.

§ 14
Sameiermøtet

Sameiemøtet holdes hvert år innen utgangen av april måned.

I sameiermøtet regnes sameiernes stemmerett med 1 – en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet:

1. Behandle styret årsberetning,

2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår og

velge styremedlemmer.

3. Behandle saker som nevnt i innkallingen.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en sameier som utpekes av sameierne blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 15
Innkalling til sameiemøtet

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling skjer skriftlig. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det og fristen for innlevering er overholdt.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

§ 16
Innkalling til ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst 10% av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Krav om ekstraordinært sameiemøte fra sameierne må fremsettes skriftlig.

§ 17
Flertallskrav

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven og vedtektene, fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

1. ombygning, påbygning eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

3. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameiet i fellesskap,

4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

5. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra næringsformål til annet formål eller omvendt,

6. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,

7. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

8. Endring av bestemmelser om parkering iht §4.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Adgangen til endring av vedtektene er begrenset i og med at disse ikke må stride mot hva som følger av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

§ 18
Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 medlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemmene skal være fysiske personer. Styrets leder velges særskilt blant de valgte styremedlemmer.

Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret.
Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.
Styremedlemmene kan gjenvelges.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med 2/3 flertall av avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

§ 19
Styremøter

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

Styremøter ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 20
Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet. Styret skal herunder i samsvar med lov om eierseksjoner § 31 treffe alle bestemmelser som ikke etter loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret er forpliktet til å sørge for at eiendommen til enhver tid er fullverdiforsikret.
Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.
Det samme gjør styrets leder sammen med ett styremedlem. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§ 21
Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmene selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsfører.

§ 22
Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører som tilsettes av styret. Styret skal utarbeide instrukser for forretningsføreren samt føre nødvendig kontroll med denne.

Forretningsføreren kan representere sameiet i saker som angår sameiets daglige drift. Saker av uvanlig art eller av stor betydning skal forelegges styret, som avgjør om saken skal forelegges sameiermøtet.

§ 23
Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Regnskapet skal revideres av statsautorisert eller registrert revisor valgt av sameiermøtet.

§ 24
Registrering i Foretaksregisteret

Sameiet skal registreres i Foretaksregisteret.

§ 25
Forholdet til loven om eierseksjoner

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter får lov av 23. mai 1997 om eierseksjoner anvendelse, eventuelt senere lov som måtte erstatte denne.

Forslag 19.02.2015, revidert 05.05.2015.

Vedtatt 13.08.2015

BOLIGSAMEIET NARDOVEGEN 7

Boligsameiet Nardovegen 7 består av 46 eierseksjoner.
For at Boligsameiet skal framstå som et trivelig bomiljø, er det viktig at de mest synlige ute- og innearealene, som er vårt ansikt utad, holdes ryddig. Det skal så lite til før miljøet blir forsøplet, men det skal heller ikke mye til for å gjøre det til et sted som er hyggelig for alle.

HUSORDENSREGLER
for Boligsameiet Nardovegen 7

1. GENERELT

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.
I ht. Sameievedtektene kan Husordensregler fattes på sameiermøte, og kan bare kan endres med vedtak på sameiermøte.
All henvendelse til styret, eventuelle klager eller forslag sendes skriftlig til styret.
Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder.
Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.
Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens 27.

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

Enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets styre via megler og forretningsfører.
Postkasseskilt og dørklokkemerking bestilles hos forretningsfører.

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

3. SØPPEL

Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i avfallssjakter ved nordenden av 7 A. Papp og papir skal legges ned i sammenbrettet stand. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser (kildesortering i 3 fraksjoner pr dd.).
Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

4. PARABOLER, BLOMSTERKASSER, MARKISER

Private antenner eller paraboler er ikke tillatt på området.
Blomsterkasser anbefales hengt på innsiden av balkongen. Dersom de henges på utsiden, må kassestativet være fastmontert til balkongrekkverket og kassen festet til kassestativet — slik at kraftig vind og andre forhold ikke utgjør noen risiko. Blomsterkasser må ikke være til sjenanse for naboene med hensyn til jord- og vannsøl. Rengjøring av balkonger må foretas uten å sjenere underliggende leiligheter.

Før montering/bestilling av utvendige persienner skal det søkes styret i sameie. Utvendige persienner og markiser holdes i farger i tråd med styrets beslutning slik at det blir et enhetlig preg. Det er den enkelte eiers plikt å påse at persiennen/markiser festes forsvarlig.

5. DYREHOLD

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

Ved utleieforhold er det kontrakten mellom utleier og leietaker som bestemmer om dyrehold er tillatt eller ikke.

6. BRUK AV LEILIGHETEN

6.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro i seksjonen mellom klokken 23.00 og 07.00. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet! Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk og rop og skrik, spesielt når dører og vinduer er åpne.

6.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 07.00 og 21.00, og på lørdager og dag før helligdag mellom klokken 09.00 og 17.00. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

6.3. Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelsen innhentes fra offentlig myndighet

6.4. Sameiere/beboere er ansvarlige for at ingen av dem man gir adgang til seksjonen lager ubehag/ulempe for øvrige sameiere/beboere eller gjør skade på felles eiendom.

6.5. Luftavtrekkene på kjøkken og bad må holdes rene og åpne for å sikre leilighetens luftkvantitet og -kvalitet. Filteret i avtrekket på kjøkkenet bør rengjøres hver måned ved normal bruk (vaskes i såpe og varmt vann — ikke maskinvask).

6.6. Ved grilling er det bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Grilling på takterrasser er ikke tillatt, det henvises her til areal med belegningsstein i bakgården (over boder bak blokk A og B).
Fakler kan bare brukes på gateplan, og må fjernes etter at de er utbrent.

6.7. Seksjonseier/beboer er ansvarlig for at innvendige flater av balkonger og terrasser vedlikeholdes i sine opprinnelige farger. All utvendig fasadeforbedringer/endringer foretas av sameiet.

6.8. Da fasaden m/balkonger og uteplasser er sameiets ansikt utad, er det svært viktig at den framstår ryddig og innbydende. Dette gjelder også vindustildekking.
Bruk av balkongen/uteplassen som lagerrom, til å lagre søppel eller sette ut typiske innemøbler er forbudt. Brudd på denne regelen vil føre til fjerning og bortkjøring av gjenstandene v/vaktmester for eiers regning.
Tørking eller oppheng av tøy skal ikke være synlig for omgivelsene. Risting av tepper og matter og lufting over rekkverk på balkong er forbudt.

7. FELLESAREALER

8.1. Parkering reguleres i ht § 4 i sameievedtektene.
Fellesarealer med trapperom og arealer for sykkel-parkering skal holdes ryddige og ikke benyttes til annen type lagring.
Det er inngått avtale om rengjøring av trapperom samt matte-skifte ved hovedinngang i 7 A og 7 B.

8. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

8.1. Ved brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp alle de påklagede forhold. For øvrig vises det til vedtektene.

Vedtatt på årsmøte 10.05.21

Boligsameiet Nardovegen 7 - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 134 614	999 864	1 089 289	1 318 040
Inntekter garasjer		18 000	18 000	18 000	3 600
Sum driftsinntekter		**1 152 614**	**1 017 864**	**1 107 289**	**1 321 640**
Driftskostnader					
Forretningsførerhonorar		-86 252	-83 496	-86 252	-90 000
Honorar administrative tjenester		-4 525	-3 569	-3 687	-4 700
Eksterne honorar	1	-20 000	-26 594	-40 000	-43 750
Drifts- og serviceavtaler	2	-206 774	-196 344	-156 000	-150 000
Vaktmestertjenester		-169 276	-187 551	-180 000	-200 000
Renholdstjenester		-85 292	-98 417	-100 000	-100 000
Løpende vedlikehold	3	-84 867	-61 022	-80 000	-250 000
Periodisk vedlikehold	4	-249 733	0	0	-100 000
Elektroniske fellesavtaler		-270 459	-252 518	-266 000	-297 500
Forsikring		-95 600	-92 866	-95 500	-108 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-612	9 868	-5 500	-1 000
Energi, felles		-43 479	-51 021	-55 000	-50 000
Andre driftsutgifter	5	-12 668	-36 969	-23 600	-12 500
Sum driftskostnader		**-1 329 536**	**-1 080 497**	**-1 091 539**	**-1 407 450**
DRIFTSRESULTAT		**-176 922**	**-62 633**	**15 750**	**-85 810**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		6 773	12 752	12 500	9 000
Netto finansposter		**6 773**	**12 752**	**12 500**	**9 000**
Resultat før skattekostnad		**-170 149**	**-49 881**	**28 250**	**-76 810**
Ordinært resultat etter skatt		-170 149	-49 881	28 250	-76 810
ÅRSRESULTAT	**6, 9**	**-170 149**	**-49 881**	**28 250**	**-76 810**
Disponering av totalresultat:		-170 149	-49 881	28 250	-76 810
Overført fra annen egenkapital		-170 149	-49 881	0	0

Boligsameiet Nardovegen 7 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	7	12 533	2 124
Forskutterte kostnader MBU		71 208	236 393
Periodiserte kostnader		311 796	263 463
Mellomregning Klare Finans	7	2 053	4 758
Opptjente renter		6 632	12 336
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	200 406	175 013
Sum omløpsmidler		**604 628**	**694 088**
SUM EIENDELER		**604 628**	**694 088**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	216 664	386 813
Sum egenkapital		**216 664**	**386 813**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		325 697	150 567
Forskudd kunder		2 922	0
Forskutterte inntekter MBU		0	175 022
Påløpte kostnader		59 345	-18 315
Sum kortsiktig gjeld		**387 964**	**307 274**
Sum gjeld		**387 964**	**307 274**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**604 628**	**694 088**

Sted:_____, dato:_____

Audun Reinhardt Berdal Leder	Martin Kvisvik Larsen Styremedlem	Marit Ingun Sjøbakk Styremedlem

Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Nardovegen 7

Tid: Tirsdag 14.04.2026 - kl.16:00
Sted: Godhavns kontor (Erling Skakkes gate 52 A)

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2025

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Økning felleskostnader

Sameiets likviditet tilsier at felleskostnader må økes fra og med 1.7.2026. Styret foreslår økning på 20%.

Styrets innstilling: Styret foreslår å øke felleskostnadene med 20 % fra 1.7.26.

6. Valg

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

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Martin Kvisvik Larsen

Forslag til vedtak: Anders Daling har sagt seg villig til å stille som styremedlem.

Styret anbefaler at A. Daling velges.

6.2 Styreleder for 2 år

Audun Berdal går av med pensjon og ny leder må velges.

Forslag er Anders Hoås hos Godhavn.

Styret anbefaler at A. Hoås velges som styreleder.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling er at Anders Hoås velges til ny styreleder.

Årsmøtet kan bare behandle saker som står i innkallingen. Seksjonseier har forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, annet husstandsmedlem eller leietaker kan delta og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Seksjonseier kan møte ved fullmektig, og én person kan ha ubegrenset antall fullmakter. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt til en annen person ved å sende den på e-post, SMS eller skrive på et ark. Fullmakten må inneholde navn på eier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

27.03.2026

Boligsameiet Nardovegen 7
styret

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Nardovegen 7 tirsdag 14.04.2026 kl. 16:00 - Godhavns kontor (Erling Skakkes gate 52 A) .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Audun Berdal foreslås.

Vedtak:
Valgt ble:

Audun Berdal ble valgt.

1.2 Valg av sekretær

Marit Sjøbakk ble foreslått.

Vedtak:
Valgt ble:

Marit Sjøbakk ble valgt.

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

Anders Daling og Martin Kvisvik Larsen ble foreslått.

Vedtak:
Valgt ble:

Anders Daling og Martin Kvisvik Larsen ble valgt.

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

31 stemmeberettigede møtte opp. Ingen med fullmakt.

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 31

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 31

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Ingen bemerkninger til innkallingen.

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Ingen kommentarer til regnskapet.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Tas til etterretning.

Vedtak:
Tatt til etterretning.

3. Styrets årsmelding for 2025

Årsmeldingen ble gjennomgått.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Det utbetales ikke styrehonorar.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 0

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Økning felleskostnader

Sameiets likviditet tilsier at felleskostnader må økes fra og med 1.7.2026. Styret foreslår økning på 20%.

Vedtak:
Styret foreslår å øke felleskostnadene med 20 % fra 1.7.26.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Martin Kvisvik Larsen

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Anders Daling ble valgt som nytt styremedlem for 2 år.

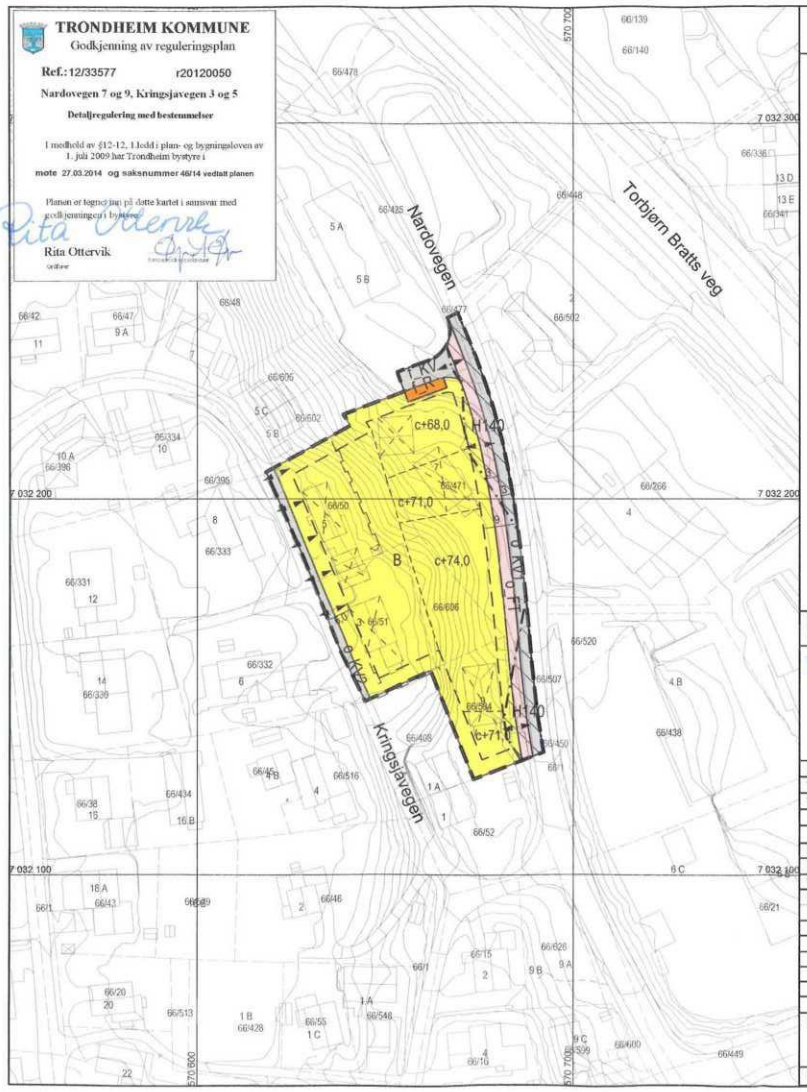
6.2 Styreleder for 2 år

Audun Berdal går av med pensjon og ny leder må velges.

Forslag er Anders Hoås hos Godhavn.

Styret anbefaler at A. Hoås velges som styreleder.

Vedtak:
Styrets innstilling er at Anders Hoås velges til ny styreleder for 2 år.



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse (1110)
- Renovasjonsanlegg (1550)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)

§12-6 HENSYNSONER

§11-8 a1) SIKRINGSONE
- Frisikt

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Linje for regulert høyde
- Regulert kjørefelt
- Regulert støyskjerm
- Grense for sikringsoner
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Avkjørsel

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutrekk pr dato: februar 2014 | Ekvidistanse 1m | 0 10 20 30 40 50
Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Nardovegen 7 og 9,
Kringsjåvegen 3 og 5

Målestokk 1:1000 (A3)

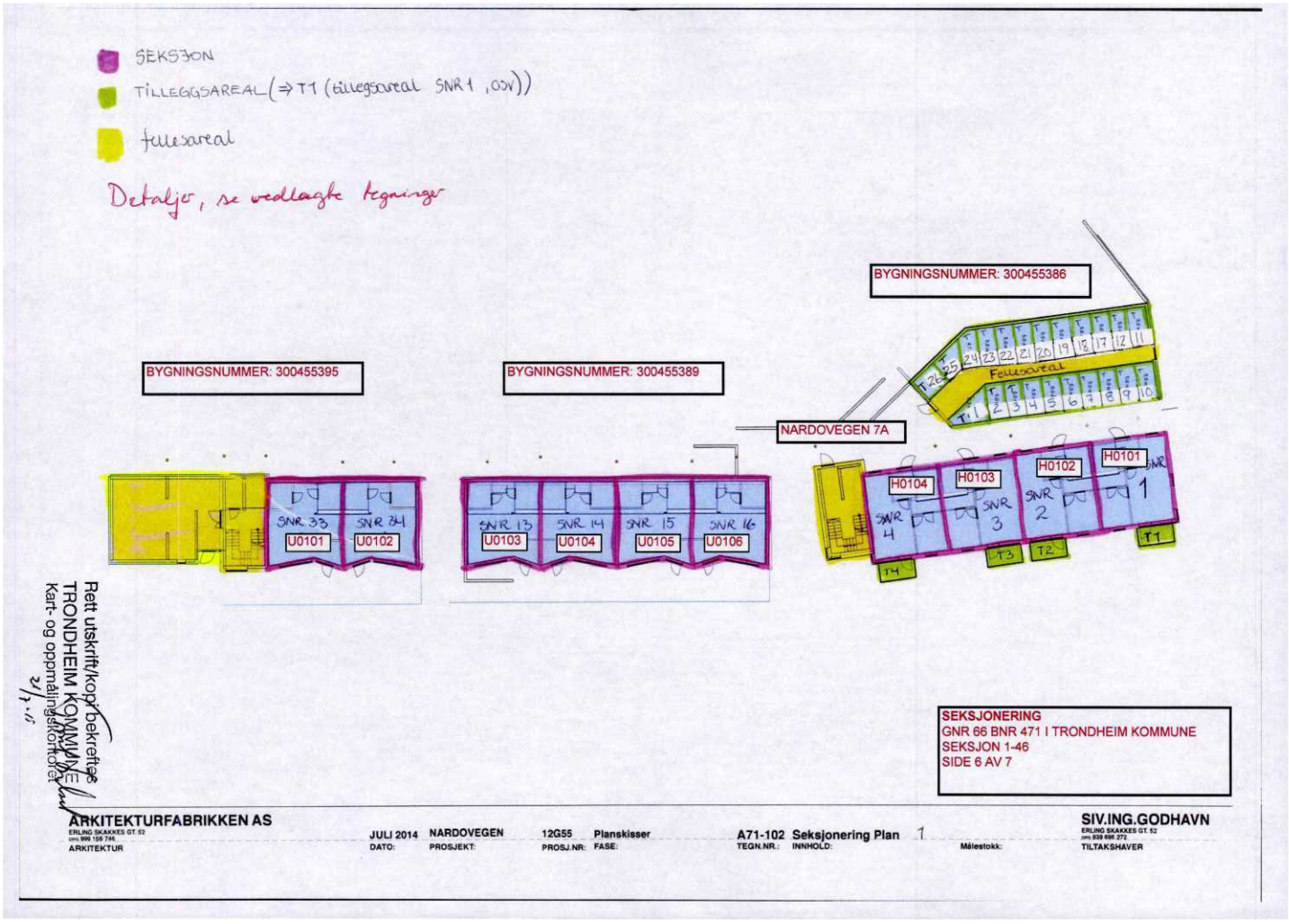
Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Tekniske endringer iht. notat	02.09.2013	WIWO			
Til sluttbehandling	07.02.2014	Bm/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	20.10.2012	WW
Varsel utvidet planavgrensning	15.03-02.05.2013	WW
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	15.10.2013	
Offentlig ettersyn	23.10.2013 - 05.12.2013	
Behandlet i bygningsrådet / planutvalget	04.03.2014	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	13.03.2014	
Godkjent i bystyret	27.03.2014	

Plan utarbeidet av: solem arkitektur

Dato: 14.08.2013

Reguleringsplannr: r20120050
Kommunens saksnr: 12/33577



Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
21.10.14

SEKSJONERING
GNR 66 BNR 471 I TRONDHEIM KOMMUNE
SEKSJON 1-46
SIDE 6 AV 7

ARKITEKTURFABRIKKEN AS								
ERLING SKAKKES GT. 52 org. 999 158 746 ARKITEKTUR	JULI 2014 DATO:	NARDOVEGEN PROSJEKT:	12G55 PROSJ.NR:	Planskisser FASE:	A71-102 TEGN.NR.:	Seksjonering Plan 1 INNHOLD:	Målestokk:	SIV.ING.GODHAVN ERLING SKAKKES GT. 52 org. 939 666 272 TILTAKSHAVER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/677539/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-08 11:32

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 1909/16

Sivilingeniør Godhavn AS
Erling Skakkes gate 52 A

N-7012 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Bjørn Ådland	14/38753 oppgis ved alle henvendelser	Åsmul/Estenstad	20.06.2016

Nardovegen 7, till. 1, og Nardovegen 9, ferdigattest - oppføring av tre blokker

Gnr./Bnr.:	**66/606**
Bygningsnummer:	**300455395**
Ansvarlig søker:	**Sivilingeniør Godhavn AS**
Tiltakshaver/byggherre:	**Godhavn Utbygging AS**

Søknaden gjelder ferdigattest for hele tiltaket; tre boligblokker.

Vedtak
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Bjørn Ådland
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
1. Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
2. Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
Godhavn Utbygging AS, Erling Skakkes gate 52 A, 7012 TRONDHEIM

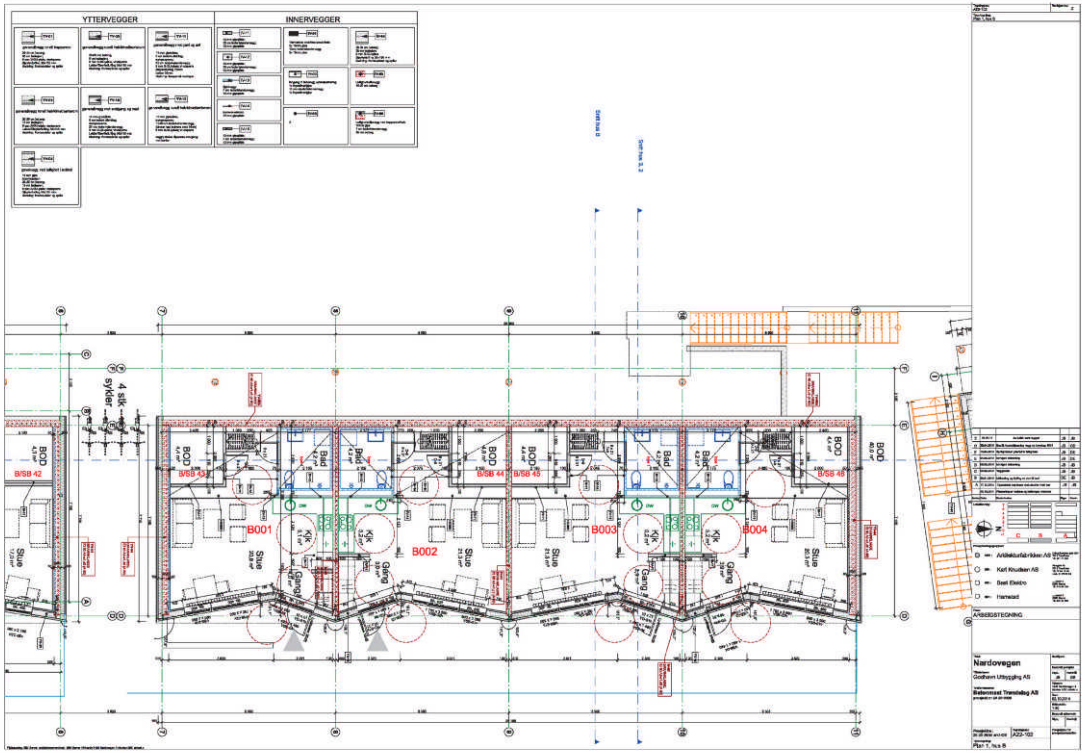
Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

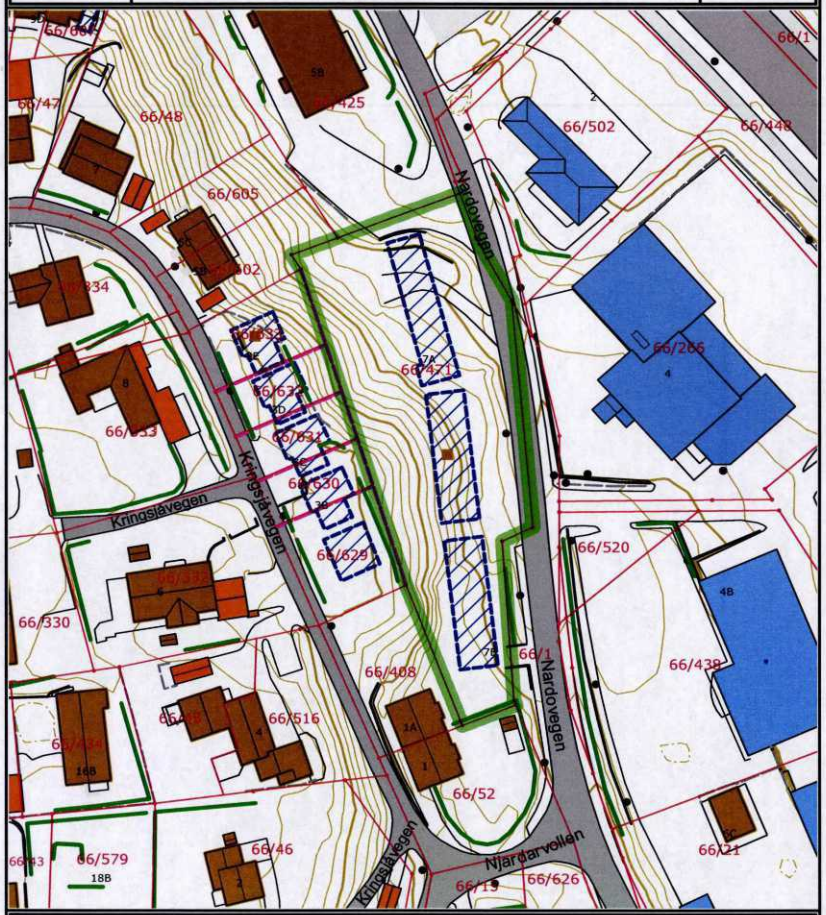
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: http://www.trondheim.kommune.no/bygging



Utskrift Side 1 av 1

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 66	Bnr: 471	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Nardovegen 7A OG 7B, 7032 TRONDHEIM			
Hj.haver/Fester:				
TRONDHEIM	Dato: 1/7-2015 Sign:			Målestokk 1:1000
	Seksjonert eiendom er markert med grønn strek		SIDE 1 AV 7	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

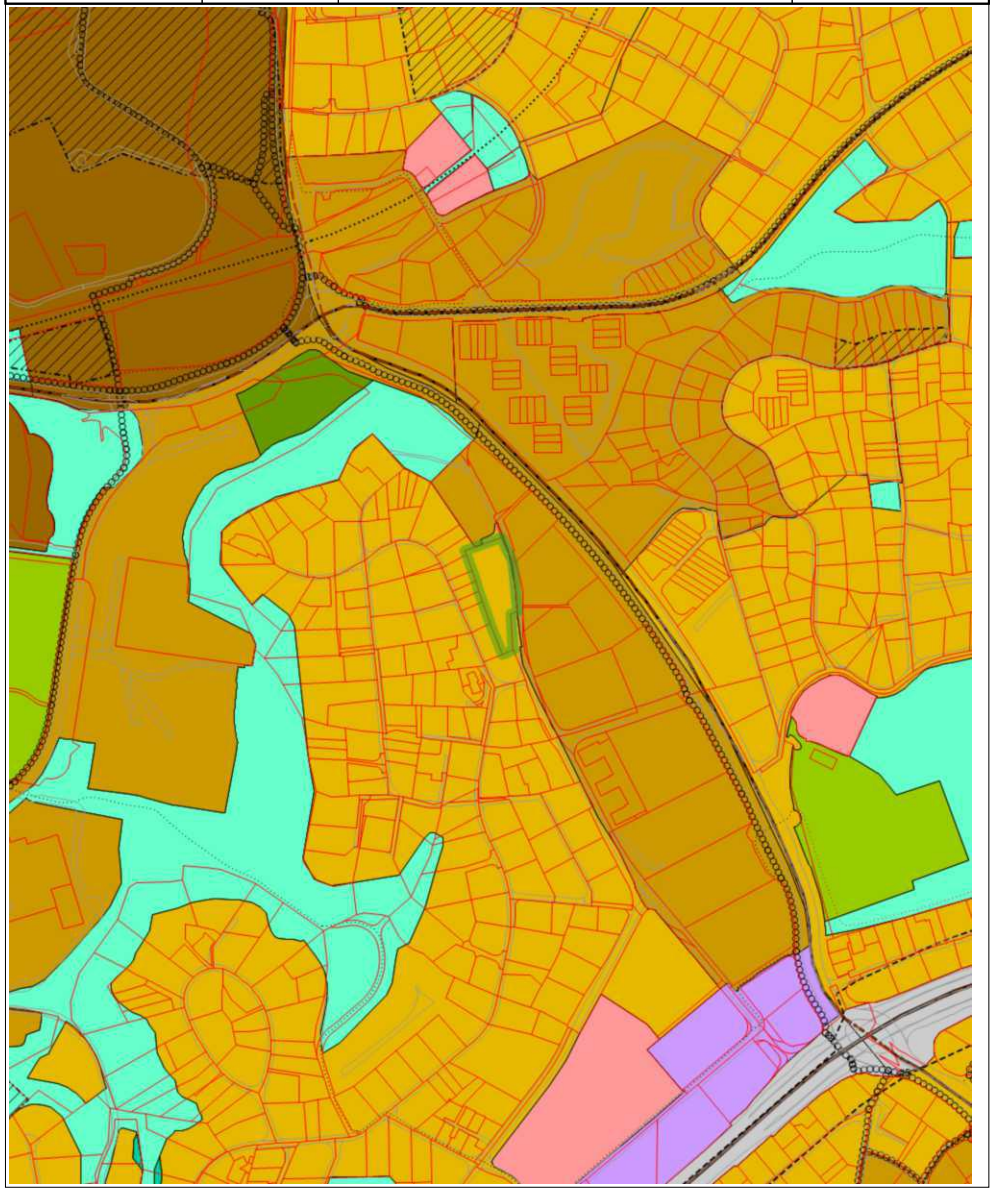
https://kart5.nois.no/trondheim/Content/printDynaLeg.asp?Left=570581.2848877337... 01.07.2015

Kommuneplanens arealdel

Trondheim

Eiendom:	Gnr: 66	Bnr: 471	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Nardovegen 7B 7032 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

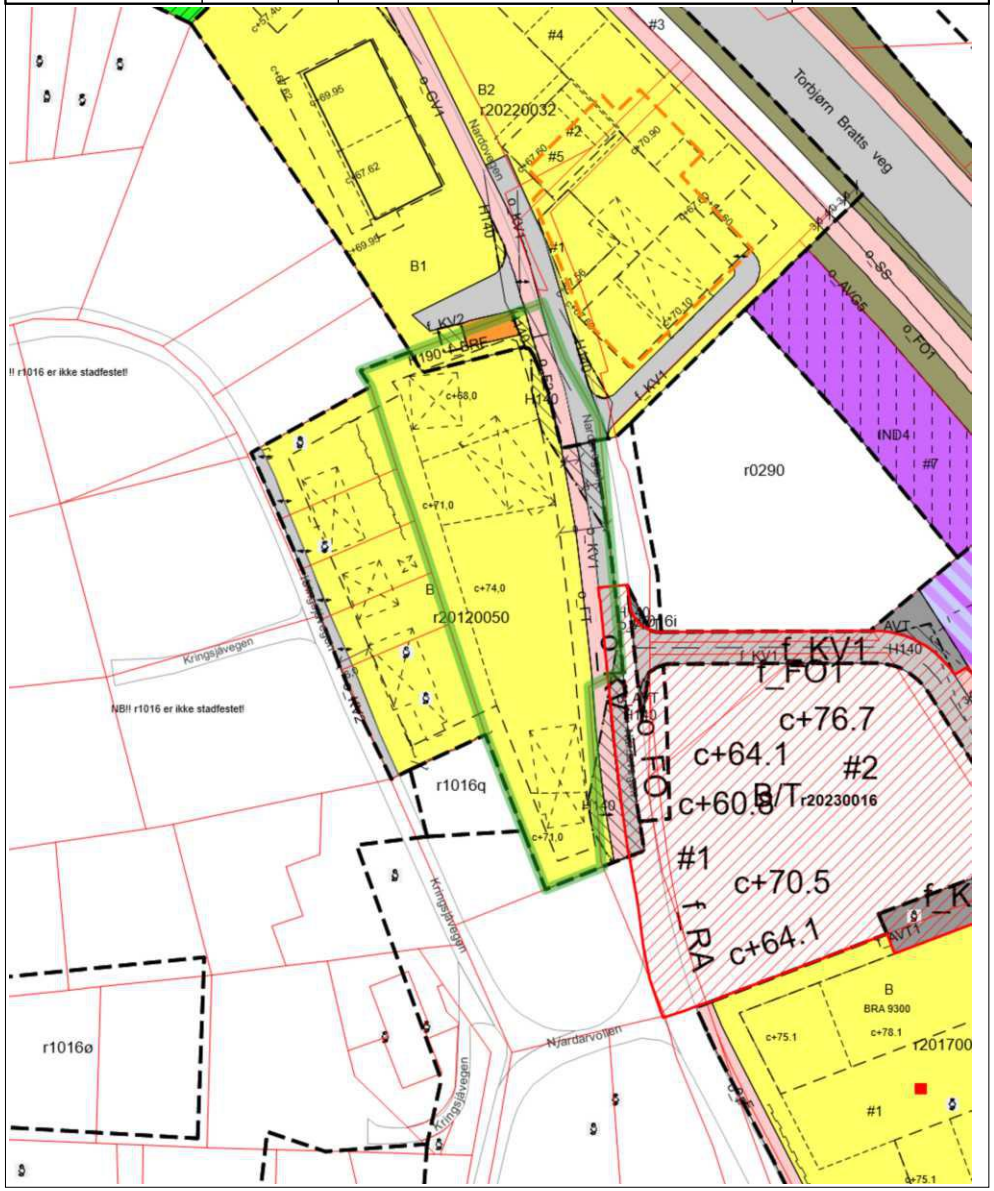
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - tunell
- Hovedveg
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig idrettsanlegg
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Jernbane - på bakken
- Kollektivtrase
- Hovedveg bru
- Byggesone 2
- Næringsbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Turveg / turdrag
- Jernbane - bro
- Fjernveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 66	Bnr: 471	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Nardovegen 7B 7032 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

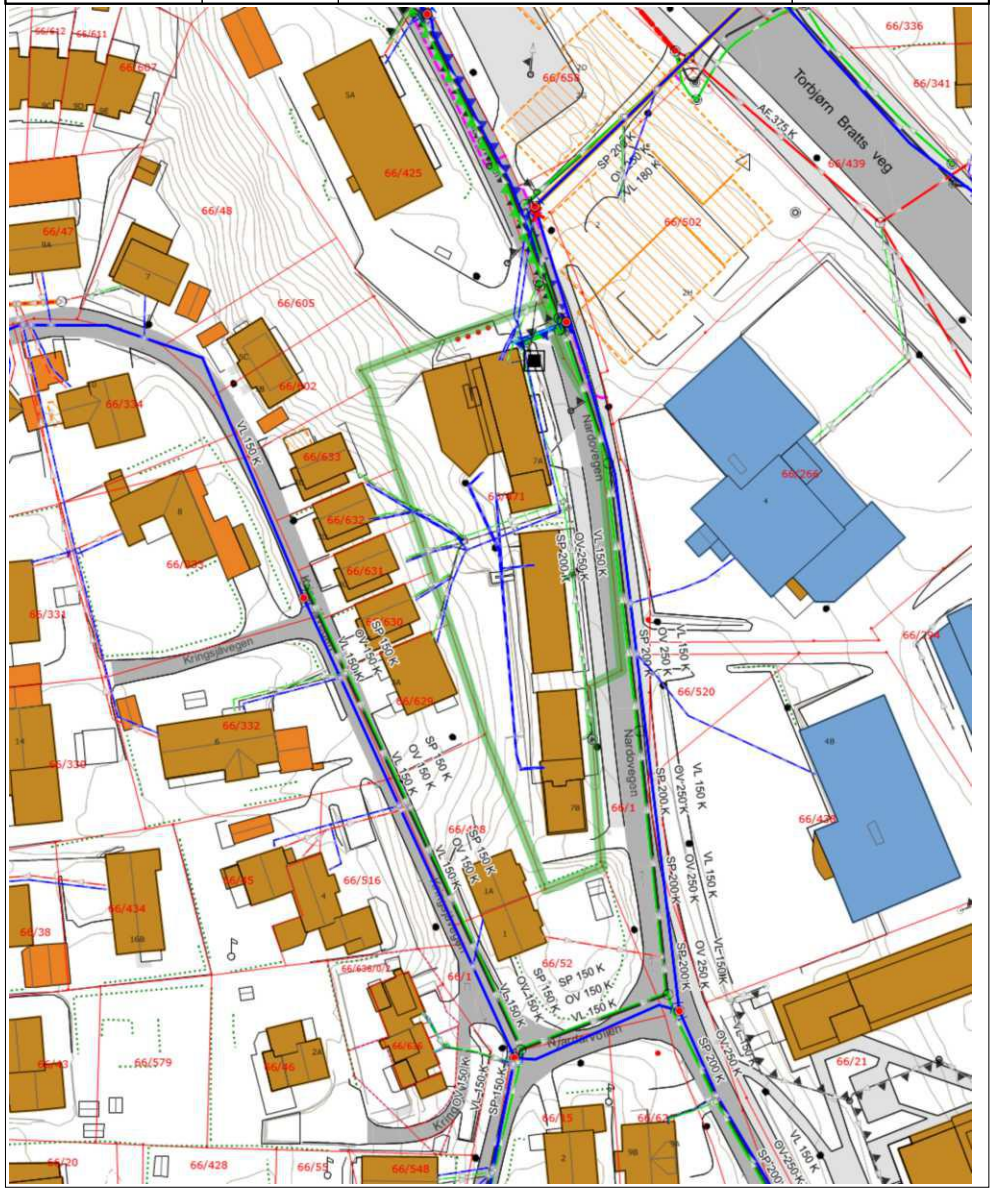
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Felles grøntareal
- RpBestemmelseOmråde
- Flomfare
- Krav vedrørende infrastruktur
- Frisikt
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Industri
- Renovasjonsanlegg
- Forretning/Kontor/Industri
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Naturområde
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Parkering

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 66	Bnr: 471	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Nardovegen 7B 7032 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Skjerm
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Hovedteig seksjonert eiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Annet vegareal avgrensning
- Søknad om deling etter 2014 (linje)
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg
- Seksjonert bruksrett
- Eiendomsinfo

NARDOVEGEN 7B

Nabolaget Nardo nordre/Sunnland - vurdert av 87 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 87/100

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 87/100

NABOSKAPET
Høflige 66/100

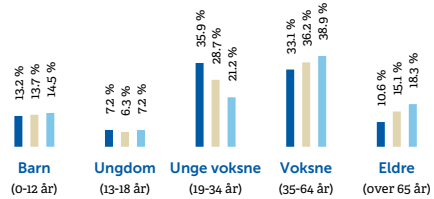
OFFENTLIG TRANSPORT

Fiolsvingen Linje 11, 22, 51, 115	**5 min** 0.4 km
Lerkendal stasjon Linje R70	**9 min** 0.7 km
St. Olavs gate Linje 9	**9 min** 3.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**11 min** 4.4 km
Trondheim Værnes	**29 min**

SKOLER

Nardo skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	**6 min** 0.5 km
Berg skole (1-7 kl.) 269 elever, 18 klasser	**16 min** 1.3 km
Steindal skole (1-7 kl.) 338 elever, 18 klasser	**17 min** 1.5 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 444 elever, 28 klasser	**21 min** 1.8 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	**22 min** 1.8 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	**22 min** 1.8 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	**8 min** 3.2 km

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nardo nordre/Sunnland	1 569	966
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Blomsterbyen barnehage (1-5 år) 66 barn	**6 min** 0.5 km
Aurora Regnbuen barnehage (1-5 år) 62 barn	**7 min** 0.6 km
Nardo barnehage (1-5 år) 64 barn	**7 min** 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nardobakken PostNord	**3 min** 0.2 km
Bunnpris Lerkendal PostNord	**8 min** 0.7 km

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 89/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100

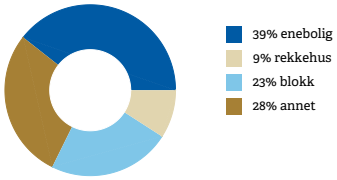
VEDLIKEHOLD HAGER

Godt velholdt 83/100

SPORT

Nardo skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 0.2 km
Nissekollen ballbane Fotball	7 min 0.5 km
TrenHer Nardo	6 min
Impulse Tr.senter Lerkendal	13 min

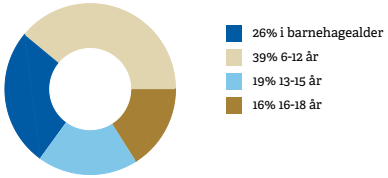
BOLIGMASSE



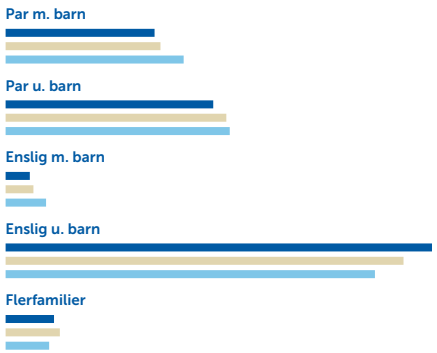
VARER/TJENESTER

Nardo centeret	14 min
Apotek 1 Nardo	3 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



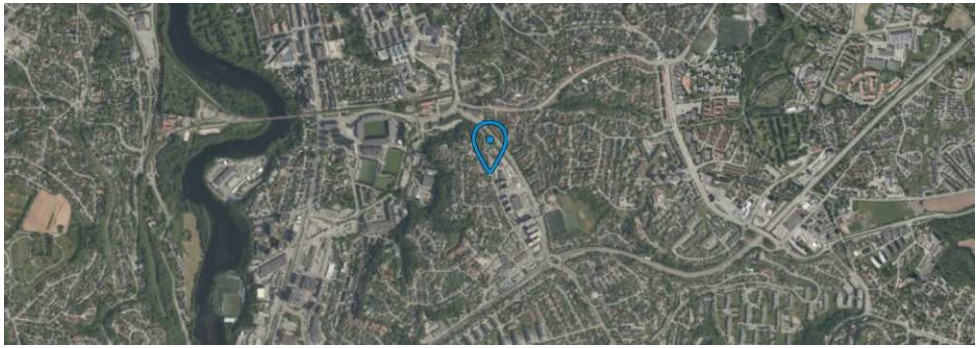
FAMILIESAMMENSETNING

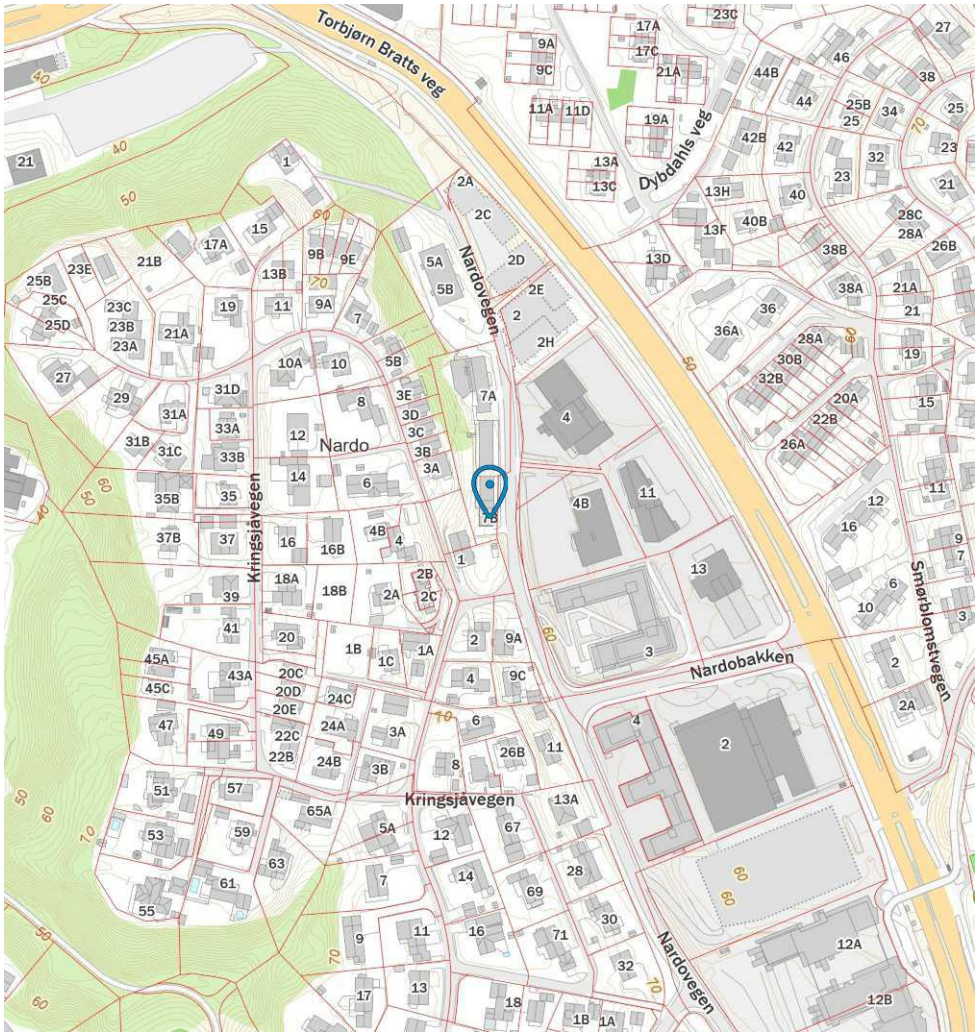


SIVILSTAND

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	66%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 33260242 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Nardovegen 7 B, 7032 Trondheim.
Gnr. 66, Bnr. 471, Snr. 16, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 11 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 33260242
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.08.2026

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no