

Velkommen til

Nardovegen 19 A, 7032 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nardovegen 19 A
7032 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 590 000,-
Omkostninger	kr	115 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 705 840,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 609,-

BRA/BRA-i	85 / 80 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2008
Etasje	1

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. 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 presenterer en flott 3-roms hjørneleilighet beliggende på populære Nardo.

Leiligheten ligger i 1. etasje og har en gjennomgående god planløsning på 85 kvm. Bygget er oppført i 2008 og byr på moderne fasiliteter som fjernvarme, balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme i alle rom, noe som gir en behagelig komfort året rundt. Leiligheten har vært gjennom flere oppgraderinger i nyere tid, der kjøkkenet ble fornyet så sent som i 2025 med ny innredning, integrerte hvitevarer og oppgraderte elektriske installasjoner. Planløsningen er både praktisk og funksjonell med to romslige soverom, eget vaskerom og gode oppbevaringsmuligheter.

Leiligheten har en stue med åpen kjøkkenløsning på hele 36 kvm med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til en sørvendt og overbygd terrasse på ca. 16 kvm. Terrassen vender mot et stort grønt fellesareal som gir ekstra romfølelse og gode muligheter for utemøbler, lek og aktiviteter rett utenfor døren. Her får du en herlig uteplass med gode solforhold gjennom store deler av dagen. Leiligheten har 1 parkeringsplass i parkeringskjeller, samt en ekstern bod på ca. 5 kvm.

Kvaliteter verdt å trekke frem:
- Nye hvitevarer på kjøkken fra Electrolux 2025
- Kjøkkenet ble oppgradert i 2025
- Hele leiligheten ble malt i 2025
- Svært god takhøyde på opptil 2,8 meter gir en god romfølelse
- Ny kurs til kjøkken, samt stikk 2025
- Vannbåren gulvvarme i alle leilighetens rom
- Balansert ventilasjon sørger for et sunt inneklima
- Etablert trådløse dimmere fra Plejd
- Kort vei til alt av servicefaseliteter

Velkommen til en hyggelig visning!

Adresse
Nardovegen 19 A, 7032 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 68, Bnr. 37, Snr. 36, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 590 000,-
Omkostninger	kr	115 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 705 840,-

Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 717 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 114 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 115 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 1.525,- for mai 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 2 609,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader 1 996,00
Kabel-tv og bredbånd 613,00
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Forretningsfører
OBOS
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: 80 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 85 m²
TBA: 16 m²

Leiligheten disponerer en bod som er medregent i boligens BRA-e.

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.

Antall soverom
2

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
Leiligheten disponerer en fast parkeringsplass iht sameiets vedtekter og ordensregler. Parkeringsretten er ikke tinglyst.

86 p-plasser som ligger i sameiets fellesareal, hvorav 14 stk p-plasser disponeres som gjesteparkering.

Sameiets eiendom
Gnr. 68, Bnr. 37, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 6 739 m². Felleseid tomt med opparbeidet uteområde med internveier og prydbusker.

Byggeår
2008 ifølge takstmann.

Innhold
1. etasje: Entré, bad, kjøkken, stue og 2 stk. soverom.
Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller.

Standard
Entré (8 m²):
Parkett over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Bad (5,6 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Badet har servantinnredning med slette fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med integrert belysning.
Veggskap. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr. Takmontert ventilasjonsaggregat.
Balansert ventilasjon.

Vaskerom (3,9 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate.
Kran og avløp for vaskemaskin. Rørfordelerskap.
Balansert ventilasjon.
Innredning: Fryser.

Stue/kjøkken (36,2 m²):
Parkett over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter og laminat benkeplater med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Komfyrvakt.
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.
Innredning: Utgang til terrasse. Porttelefon.

Soverom 1 (13,5 m²):
Parkett over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Skyvedørsgarderobe. Sikringsskap. Utgang til fellesarealer.

Soverom 2 (9,1 m²):
Parkett over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Skyvedørsgarderobe. Garderobeskap.

Beliggenhet
Eiendommen ligger attraktivt til på populære Nardo, med kort avstand til et bredt utvalg av daglige servicetilbud. I umiddelbar nærhet finner du blant annet dagligvarebutikken KIWI med tilhørende apotek, og kun en kort spasertur unna ligger Nardosenteret - et veletablert og hyggelig bydelsenter med blant annet dagligvare, apotek, legesenter, blomsterbutikk, bakeri, restaurant, frisør og ulike helsetjenester.

Boligen sogner til Nardo barneskole, som ligger like ved, samt Sunnland ungdomsskole i nærområdet. I tillegg finnes det flere barnehager i kort gangavstand. Nissekollen idrettsanlegg ligger også i nærheten og byr på gode aktivitetsmuligheter for barn og unge gjennom hele året.

For fritid og rekreasjon har området svært gode tilbud. Det er enkel tilgang til flere ballbaner på blant annet Nidarvoll og Othilienborg, og ikke minst ligger Lerkendal stadion innen kort gangavstand - et naturlig samlingspunkt for fotballinteresserte. For deg som setter pris på naturopplevelser, er Estenstadmarka lett tilgjengelig og byr på flotte turmuligheter året rundt, både sommer og vinter.

Treningsmulighetene i området er også svært gode, med flere treningssentre i nærheten, som 3T, Impuls og Tren Her.

Beliggenheten er særlig attraktiv ved at man har byens største arbeidsplasser i nærområdet, med gang- og sykkelavstand til NTNU Gløshaugen, SINTEF, St. Olavs hospital og Lerkendal-området.

Kollektivtilbudet er godt utbygd, med hyppige bussavganger fra nærliggende holdeplasser, som gir enkel adkomst til både Trondheim sentrum og øvrige bydeler, samt videre forbindelse til 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 venstre. Sameiet Kappelens hage ligger ved krysset Nardoveien/Sunnlandsskrenten.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen, som er ei boligblokk, ble oppført i 2008 og er på 4 etasjer over kjeller. Grunnmuren består av støpt betong. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av betong og tre. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning og fasadeplater. Flat takkonstruksjon som er tekket med takmembran. Vinduer med 2-lags glass. Det er heis i bygget. Dette i følge takstmannens rapport.

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 13.12.2017

Oppvarming
Fjernvarme

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

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale via sameiet.

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut iht. sameiets vedtekter.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til bebyggelse og anlegg - Framtidig - Nåværende iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)

Området er regulert til bl.a. bolig, felles grøntareal, lekeareal, gangareal og avkjørsel med plan-ID r0290e datert 27.10.2005 og r0290 datert 1.10.1987.

Planforslag som berører eiendommen:
- r20220018 Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26

Planforslaget omfatter utvikling av ny boligbebyggelse på eiendommene Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med planforslaget og tilhørende dokumenter.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Privat vei, som vedlikeholdes av brukerne.

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 1 026 118,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 104 472,-.

Andel felles formue
kr 24 789,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

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
Mohsen Falahati Anbaran og Mitra Mohammadibazargani

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 290816
Dato: 11.04.2008
SNR: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79 / 5051

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 304665
Dato: 11.09.1947
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 304666
Dato: 11.09.1947
Vegvesenets betingelser vedtatt

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 307729
Dato: 23.11.1957
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 17404
Dato: 02.11.1992
Stedvarig rett for TEV til å drive/bygge en nettstasjon
nr. 1958 på denne eiendom. Inneholder diverse bestemmelser.
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
Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Trondheim kommune. Dagens bruk er vurdert mot fremlagte tegninger, og det er ikke registrert avvik i bruk. Eier opplyser i egenerklæringen at det i 2025 er utført endringer i kjøkken/stue med riving/flytting av enkelte innvendige vegger og etablering av nytt kjøkken. Det er ikke fremlagt kommunal godkjenning for tiltaket. Rapporten tar ikke stilling til om de utførte innvendige endringene har vært søknadspliktige.

Meglers kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Trondheim kommune. Dagens bruk er vurdert mot fremlagte tegninger. Rommenes bruk vurderes i hovedsak å samsvare med godkjente tegninger, men det er registrert avvik i planløsningen ved at det er etablert/flyttet enkelte innvendige vegger i stue/kjøkken/entré. Endring av planløsning innenfor allerede godkjente rom er normalt ikke søknadspliktig, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskillende konstruksjoner eller innebærer bruksendring. Konfr. megler.

Utdrag fra Sameiet Kapellanens Hage - Resultatregnskap 2025
Sum driftsinntekter: 1 957 037 kr
Sum driftskostnader: 1 992 919 kr
DRIFTSRESULTAT: -35 883 kr
ÅRSRESULTAT: 21 286 kr

Utdrag fra Sameiet Kapellanens Hage - Balanse 2025

Sum omløpsmidler: 1 661 804 kr
SUM EIENDELER: 1 661 804 kr

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,3 % 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 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 900,- (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. 3.031,-
Fotograf kr. 4.000,-
Tilstandsrapport kr. 9.500,-
Trykk av annonsemateriell kr. 1.800,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4.375,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.725,-

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 VerdiAnalyse
- Fotograf Nonstad Foto

*) 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 Arnt Håvard Andresen i VerdiAnalyse AS den 19-06-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - 1. Etasje - Bad - Veggmontert toalett

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.
Utdrag fra selgers egenerklæring:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Beskrivelse av arbeidet: Badet har fått oppgraderinger i form av ny servant, nytt servantbatteri, lysspeil, nytt servantskap og nytt dusjhjørne.

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. Det har tidligere vært skjeggkre i blokken. I den perioden på omtrent halvannet år som vi har bodd i boligen, har vi opplevd svært lite skjeggkre inne i leiligheten. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Beskrivelse av arbeidet: Sameiet deler ut limfeller for å forebygge videre utvikling av skjeggkre på leiligheten. Vi har hatt god kontroll på dette etter at vi flyttet inn, gjennom bruk av limfeller, grundig rengjøring og jevnlig inspeksjon av skap, under senger og lignende. Vi har ingen informasjon fra tidligere eier om omfanget av skjeggkre. Basert på vår egen erfaring har

situasjonen bedret seg. I løpet av de første seks månedene av 2026 opplevde vi en klar forbedring sammenlignet med 2025.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Firmanavn: Flow Trøndelag VVS AS og Haralds VVS AS. Beskrivelse av arbeidet: Denne informasjonen er hentet fra salgsoppgaven for leiligheten i 2024: Vannmåler ble byttet av Haralds VVS AS på vegne av Trondheim Kommune i August 2021. Flow Trøndelag VVS AS byttet defekt magnetventil i fjernvarmeanlegget siste kvartalet i 2021.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Skansen Elektro AS. Beskrivelse av arbeidet: Ny installasjon på nyekjøkkenet: Utveksling av sikring til JFA - kurs 1. Montert komfyrvakt og stekeovnstikk, Stikk IF - 4 stk, Stikk PV - 2 stk. Installert Plejd trådløs bryter og dimmer til taklys.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Vi har tatt ut det gamle kjøkkenet og etablert et nytt kjøkken. Døren ved inngangen ble fjernet og erstattet med en ny vegg. Veggen foran toalettet, som tidligere hadde store skap på den ene siden og deler av kjøkkenet på den andre, ble revet. En del av taket på kjøkkenet ble også fornyet. Skapet som sto foran toalettet ble flyttet til inngangspartiet og tilpasset med endret dybde. Det er ikke gjort endringer på avløps- eller vannrør, men det er utført elektriske endringer.

Alle arbeider knyttet til kjøkkenet - riving av vegger, bygging av nye vegger, arbeid på kjøkkentak og montering av kjøkken - er utført av faglært bedrift (Mosleth Multiservice). Alt elektrisk arbeid er utført av faglært elektriker (Skansen Elektro AS). Jeg har selv koblet varmt- og kaldtvann til blandebatteriet og oppvaskmaskinen. Alle hvitevarer ble kjøpt mellom januar og april 2025, inkludert integrert fryseskap, integrert kjøleskap, integrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn og mikrobølgeovn (alle fra Electrolux), samt innebygd ventilator fra Witt.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 17.06.2026
- Selgers egenerklæring datert 19.06.2026
- Seksjoneringstegninger datert: 20.01.2008
- Innkalling til årsmøtet 2026
- Resultat & Balanseregnskap 2025
- Protokoll årsmøte 2025
- Vedtekter
- Husordensregler
- Ferdigattest datert 13.12.2017
- Energiattest
- Reguleringsplan m/ bestemmelser
- Kommuneplanens arealdel

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




































SAMSUNG
BOSCH


















MOTOR-TRADE AS





VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

N

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 i 1. etasje
Nardovegen 19 A , 7032 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 68, bnr. 37, snr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 17.06.2026 **Rapportdato:** 19.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22331-1727 **Eiendomsverdi ref nr:** RE2077

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Arnt Håvard Andresen

VerdiAnalyse.

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.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig

Arnt Håvard Andresen
Uavhengig Takstingeniør
aha@verdi-analyse.no
464 27 212

VerdiAnalyse.

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 vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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 19 A , 7032 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 37
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er 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 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

Leilighet i 1. etasje - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Bygningen, som er ei boligblokk, ble oppført i 2008 og er på 4 etasjer over kjeller.
Grunnmuren består av støpt betong.
Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av betong og tre.
Utvendige fasader er kledd med stående trekledning og fasadeplater.
Flat takkonstruksjon som er tekket med takmembran.
Vinduer med 2-lags glass.
Det er heis i bygget
Byggemåte iht. takstmann.

INNVENDIG Gå til side

Entré (8 m²):
Parkett over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Soverom 1 (13,5 m²):
Parkett over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Skyvedørsgarderobe. Sikringsskap. Utgang til fellesarealer.

Soverom 2 (9,1 m²):
Parkett over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Skyvedørsgarderobe. Garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

Bad (5,6 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Badet har servantinnredning med slette fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med integrert belysning. Veggskap. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.
Takmontert ventilasjonsaggregat.
Balansert ventilasjon.

Vaskerom (3,9 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate.
Kran og avløp for vaskemaskin. Rørfordelerskap.
Balansert ventilasjon.
Innredning: Fryser.

KJØKKEN Gå til side

Stue/kjøkken (36,2 m²):
Parkett over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter og laminat benkeplater med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Komfyrvakt.
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.
Innredning: Utgang til terrasse. Porttelefon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap.
Vannbåren varme.
Rørfordelerskap.
Porttelefon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i 1. etasje

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

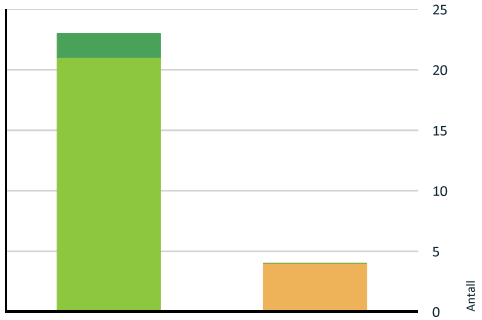
Det foreligger byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Trondheim kommune. Dagens bruk er vurdert mot fremlagte tegninger, og det er ikke registrert avvik i bruk. Eier opplyser i egenerklæringen at det i 2025 er utført endringer i kjøkken/stue med riving/flytting av enkelte innvendige vegger og etablering av nytt kjøkken. Det er ikke fremlagt kommunal godkjenning for tiltaket. Rapporten tar ikke stilling til om de utførte innvendige endringene har vært søknadspliktige.

Nardovegen 19 A , 7032 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 37
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie og i tilstandsrapporten er det kun selve leiligheten innenfor yttervegger som er vurdert, samt vinduer, dører og balkong som disponeres av gjeldende objekt.

Planskisser og beskrivelser av overflater/innredninger i rom baseres på bruk på befaringstidspunktet, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskisser er kun ment som illustrasjon og er ikke i målestokk.

Tilstandsrapporten bygger på en visuell befaring og uten inngrep i konstruksjoner, og det tas derfor forbehold om forhold som ikke lar seg avdekke uten mer omfattende undersøkelser. Kjøper bør være oppmerksom på at det kan forekomme avvik eller avvik fra faglig standard som ikke nødvendigvis er synlige ved overfladisk inspeksjon.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 1. etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist riss/sprekker i sementfuger i våtsone. Fugene er ikke vanntette, men skader i fuger kan gi økt vannbelastning under flisene og på underliggende tettesjikt. Forholdet kan skyldes alder, bruksslitasje, bevegelser i underlaget, sviktende vedheft eller fuktpåvirkning.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Veggmontert toalett Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke påvist noen tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen. Manglende lekkasjesikring utgjør et avvik fra dagens krav, men løsningen var i samsvar med gjeldende regler på installasjonstidspunktet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 1. ETASJE



Byggeår
2008

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Forandring planløsning	Etablert åpen planløsning mellom kjøkken og stuen. Arbeider utført av innleide håndverkere.

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse
Leiligheten har vinduer med karmer/rammer i tre med fabrikkmalt utførelse og 2-lags glass.

Vinduer og balkongdører hører normalt under felles ansvar i større sameier. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i sameiet.

Balkongdører

Beskrivelse
Leiligheten har balkongdører med karmer/rammer i tre i fabrikkmalt utførelse og 2-lags glass.

Balkongdører hører normalt under felles ansvar i større sameier. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i sameiet.

Entrédør

Beskrivelse
Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør i fabrikkmalt glatt utførelse fra byggeår.

Entrédører hører normalt under felles ansvar i større sameier. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i sameiet.

Markterrasse

Beskrivelse

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Nardovegen 19 A , 7032 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 37
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Leiligheten har markterrasse med tilkomst via stue eller fellesareal. Konstruksjonen er oppført direkte mot mark i impregnerte materialer på synlige deler under gulv. Skillevegg i malt treverk. Terrassen er overbygd hvor overflatevann fra overliggende konstruksjon føres til renne/nedløp.

På grunn av tilkomst for visuell kontroll, er ikke oppføring av fundamentering eller fuktsikring videre kjent, men det er ikke funnet unormale forhold ved kontroll av overflater.

Utvendig vedlikehold av felles bygningsdeler som grunnmur, drenering, balkonger, ytterdører, vinduer, taktekking, kledning, beslag og lignende, hører normalt under felles ansvar i større borettslag. Det henvises derfor til styret i borettslaget for informasjon rundt vedlikehold/oppgraderinger av felles bygningsdeler.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse
Leiligheten har overflater av gjennomgående samme type og kvalitet av varierende alder.

Videre beskrivelser av overflater, fastmonterte innredninger og teknisk utsyr er utarbeidet som tilvalg til rapporten via standardbeskrivelser i eget vedlegg. Utfyllende beskrivelser av overflater finnes på side 5 i tilstandsrapporten under "Beskrivelse av eiendommen"

Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at det regnes som avvik.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller av betong fra byggeår. Nivelleringer er utført med registrerte høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav.

Måling av etasjeskille i entré i akse fra entrédørens terskel til motstående yttervegg i soverom 1 er utført med laser og tommestokk, målt avvik er 1mm i hele målelengden.
Måling av etasjeskille i samme akse innenfor målelengden på 2 meter er utført, målt avvik er 1mm

Måling av etasjeskille i stue/kjøkken i akse fra verandadørens terskel til motstående innervegg i entré er utført med laser og tommestokk, målt avvik er 1mm i hele målelengden.
Måling av etasjeskille innenfor målelengden på 2 meter er utført, målt avvik er 0mm

Det er registrert mindre nivåforskjeller i etasjeskille. Slike avvik kan skyldes normale variasjoner i utførelse, materialbevegelser og konstruksjonens nedbøyning under last. Målingene ligger innenfor aksepterte toleransekrav, og forholdet vurderes derfor ikke å ha betydning for sikkerhet eller normal bruk, men kan gi mindre visuell opplevelse av helning eller behov for justering av møbler enkelte steder.

Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører har glatte flater i fabrikkmalt utførelse fra byggeår.

Skadedyr/skjeggkre

Beskrivelse
Eier opplyser i egenerklæringen at det tidligere har vært skjeggkre i blokken. Sameiet deler ut limfeller som forebyggende tiltak. Eier opplyser at det i deres botid er observert svært lite skjeggkre i leiligheten, og at situasjonen har bedret seg i 2026. Forholdet er ikke nærmere undersøkt av bygningssakkyndig.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom er fra byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler, eller om arbeidene er utført av innleide håndverkere.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerom fremstår med flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv over vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 25mm.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast fra byggeår er plassert i gulvet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som konkret viser utførelse av membran, slukmansjett og tilslutning mellom membran og sluk. På grunn av slukets oppbygning er det ikke mulig å kontrollere tilslutning i overgang membran/sluk visuelt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Kran og avløp for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres via balansert ventilasjon med tilluftsventilering via spalte under dørblad.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av at tilliggende vegger er hhv. yttervegg samt innvendig dobbel vegg. Det ble i stedet utfør overflatesøk på fuktutsatte plasser inne i våtrommet.

Nardovegen 19 A , 7032 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 37
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Manglende hulltaking gir redusert kontroll av skjulte konstruksjoner selv om det ikke ble registrert unormale fuktindikasjoner.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler, eller om arbeidene er utført av innleide håndverkere.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet fremstår med flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist riss/sprekker i sementfuger i våtsone. Fugene er ikke vanntette, men skader i fuger kan gi økt vannbelastning under flisene og på underliggende tettesjikt. Forholdet kan skyldes alder, bruksslitasje, bevegelser i underlaget, sviktende vedheft eller fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fuger med riss eller sprekker bør holdes under oppsikt med tanke på negativ utvikling. Ved forverring av tilstanden bør fuger skiftes ut for å hindre fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Forholder bør ses i sammenheng med posten "sluk, membran og tettesjikt"

Konsekvensen av slike skader kan være at vann trenger inn bak flisene, noe som kan føre til fuktskader og skade på bygningsdeler over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv over vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 28mm.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast fra byggeår er plassert i gulvet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som konkret viser utførelse av membran, slukmansjett og tilslutning mellom membran og sluk. På grunn av slukets oppbygning er det ikke mulig å kontrollere tilslutning i overgang membran/sluk visuelt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til membraner og tettesjikt varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon, og dette kan resultere i lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales derfor å etablere lukket dusjkabinett med direkte avrenning til sluket som et forebyggende tiltak. Dusjkabinett erstatter ikke membran eller tettesjikt, men reduserer fuktbelastningen på rommets overflater.

Sluket bør inspiseres og rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Det anbefales også at skjøter og overflater inspiseres regelmessig.

Konsekvensen av manglende vedlikehold eller utbedring er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning med slette fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med integrert belysning. Veggskap. Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr. Takmontert ventilasjonsaggregat.

Eier opplyser i egenerklæringen at badet i 2025 fikk oppgraderinger i form av ny servant, servantbatteri, lysspeil, servantskap og nytt dusjhjørne. Arbeidene er opplyst utført som ufaglært arbeid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Veggmontert toalett

Beskrivelse

Veggmontert toalett med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke påvist noen tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen. Manglende lekkasjesikring utgjør et avvik fra dagens krav, men løsningen var i samsvar med gjeldende regler på installasjonstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne. Manglende synliggjøring kan medføre at lekkasje blir oppdaget sent, med økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales jevnlig kontroll via tilgjengelige inspeksjonspunkter, og rørlegger bør kontaktes ved mistanke om lekkasje, unormalt vannforbruk eller lyder fra etterfylling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres via balansert ventilasjon med tilluftsventilering via spalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra stuen, med formål å vurdere fuktforhold i konstruksjonen bak våtsonen på badet. Det ble boret et hull og foretatt fuktkvotemåling (vektprosent) på treverk i konstruksjonen, som viste verdier under 7 %. Dette indikerer normale fuktforhold og ingen tegn til pågående fuktskade på måletidspunktet.

I tillegg ble det gjennomført overfladisk fuktsøk inne på badet, spesielt i typisk utsatte områder som ved dusj, sluk og overgang vegg/gulv. Det ble benyttet fuktindikator, og det ble ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner ved befaring.

Undersøkelsen er basert på tilgjengelige målepunkter og gir ikke fullstendig garanti mot skjulte skader, men det er ikke påvist unormale forhold på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Parkett over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Nardovegen 19 A , 7032 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 37
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har slette fronter og laminat benkeplater med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Komfyrvakt.
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

Eier opplyser i egenerklæringen at kjøkkenet ble fornyet i 2025, med etablering av mer åpen løsning mellom kjøkken og stue. Arbeidene omfatter blant annet riving/flytting av innvendige vegger, etablering av ny vegg, delvis fornyelse av kjøkkentak og montering av nytt kjøkken. Arbeidene med kjøkken/vegger/tak er opplyst utført av innleide håndverkere. Elektriske arbeider er opplyst utført av autorisert elektroinstallasjonsvirksomhet. Eier opplyser at han selv har koblet varmt- og kaldtvann til blandebatteri og oppvaskmaskin.

Eier opplyser i egenerklæringen at det ikke er gjort endringer på avløps- eller vannrør i forbindelse med nytt kjøkken, men at eier selv har koblet varmt- og kaldtvann til blandebatteri og oppvaskmaskin. Tilkoblingene er ikke kontrollert utover enkel visuell kontroll ved befaring. Det anbefales å holde tilkoblinge under oppsikt, og rørleggerkontroll bør vurderes dersom utførelse eller dokumentasjon ønskes avklart.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen. Avtrekksløsning er ikke funksjonstestet utover enkel visuell kontroll.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av plast (rør i rør) fra byggeår. Rørfordeling og stoppekraner ble besiktiget i rørskapet, som er plassert på vaskerommet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten har synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale av ukjent alder, som er tilkoblet sameiets felles avløpsstammer. Det er kun synlige vannlåser og avløpsrør som er besiktiget/kontrollert på befaringen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten ventileres via balansert ventilasjon, hvor aggregatet er plassert bak inspeksjonsluke i himling på badet.

Det er viktig at leverandørens serviceintervaller følges da med tanke på bytting av filter og rensing av kanaler samt ventiler.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Bygget er tilknyttet et fjernvarmeanlegg. Boligen er utstyrt med vannbåren gulvvarme som primær oppvarmingskilde, i tillegg til oppvarming av varmt tappevann. Varmeanlegget er fra byggeår. Rørfordeling og energimåler er besiktiget i rørskapet som er plassert på vaskerommet.

Vurderingen er basert på visuell kontroll, alder, opplysninger fra eier og tilgjengelig dokumentasjon. Det presiseres at vurdering av slike anlegg ligger utenfor undertegnedes kompetanseområde, og for full visshet om anlegget, samt service og vedlikeholdsintervaller må autorisert personell kontaktes.

Eier opplyser i egenerklæringen at vannmåler ble byttet av Haralds VVS AS på vegne av Trondheim kommune i 2021, og at Flow Trøndelag VVS AS byttet defekt magnetventil i fjernvarmeanlegget samme år. Øvrige deler av anlegget er opplyst/antatt fra byggeår. Vurderingen er begrenset til visuell kontroll, og service-/funksjonskontroll av fjernvarmeanlegget må utføres av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport

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

Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i soverom 1.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008 Elektriske installasjoner ved oppføring av boligen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra byggeår foreligger.
   Det foreligger samsvarserklæring datert 04.07.2025 for arbeider i forbindelse med ombygging av kjøkken. Dokumentasjonen ligger i Boligmappa.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Nardovegen 19 A , 7032 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 37
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

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

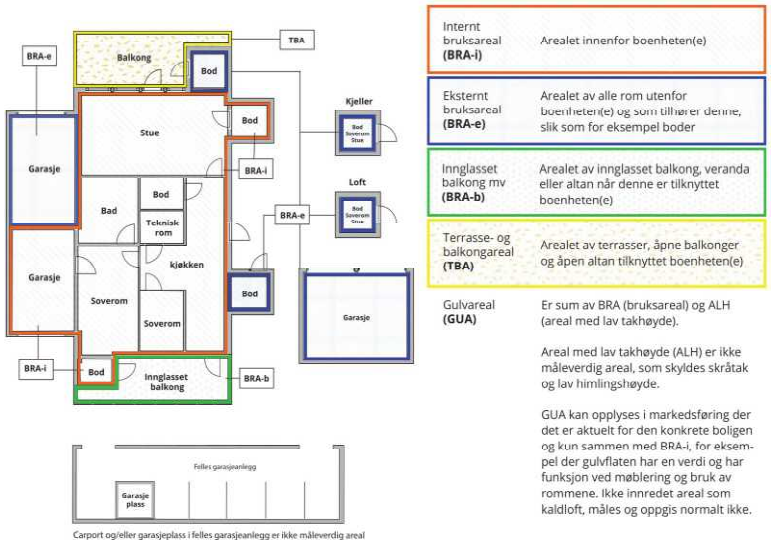
Hva er måleverdig areal?

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.

Nardovegen 19 A , 7032 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 37
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Arealer

Leilighet i 1. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	80	5		85	16
SUM	**80**	**5**			**16**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, 2 stk. soverom, stue/kjøkken, vaskerom, bad	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Trondheim kommune. Dagens bruk er vurdert mot fremlagte tegninger, og det er ikke registrert avvik i bruk. Eier opplyser i egenerklæringen at det i 2025 er utført endringer i kjøkken/stue med riving/flytting av enkelte innvendige vegger og etablering av nytt kjøkken. Det er ikke fremlagt kommunal godkjenning for tiltaket. Rapporten tar ikke stilling til om de utførte innvendige endringene har vært søknadspliktige.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: For nærmere beskrivelser av håndverkertjenester henvises det til egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Arnt Håvard Andresen	Takstingeniør
	Mohsen Falahati Anbaran	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	68	37		36	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nardovegen 19 A

Hjemmelshaver
Mohammadibazargani Mitra, Falahati Anbaran Mohsen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	19.06.2026	Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	18.06.2026	Kommunepakke med kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.06.2026	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2026	
2	24.06.2026	Rettelse i årstall kjøkken.

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 3600:2018 (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.

Befaring begrenses 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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

Mitra Mohammadibazargani

Mohsen Falahati Anbaran

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nardovegen 19A
7032 Trondheim

5001-68/37/0/36

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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Badet har fått oppgraderinger i form av ny servant, nytt servantbatteri, lysspeil, nytt servantskap og nytt dusjhjørne.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Det har tidligere vært skjeggkre i blokken. I den perioden på omtrent halvannet år som vi har bodd i boligen, har vi opplevd svært lite skjeggkre inne i leiligheten.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Sameiet deler ut limfeller for å forebygge videre utvikling av skjeggkre på leiligheten. Vi har hatt god kontroll på dette etter at vi flyttet inn, gjennom bruk av limfeller, grundig rengjøring og jevnlig inspeksjon av skap, under senger og lignende. Vi har ingen informasjon fra tidligere eier om omfanget av skjeggkre. Basert på vår egen erfaring har situasjonen bedret seg. I løpet av de første seks månedene av 2026 opplevde vi en klar forbedring sammenlignet med 2025.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Flow Trøndelag VVS AS og Haralds VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Denne informasjonen er hentet fra salgsoppgaven for leiligheten i 2024: Vannmåler ble byttet av Haralds VVS AS på vegne av Trondheim Kommune i August 2021. Flow Trøndelag VVS AS byttet defekt magnetventil i fjernvarmeannlegget siste kvartalet i 2021.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Skansen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny installasjon på nyekjøkkenet: Utveksling av sikring til JFA - kurs 1 Montert komfyrvakt og stekeovnstikk, Stikk IF - 4 stk, Stikk PV - 2 stk Installert Plejd trådløs bryter og dimmer til taklys.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Vi har tatt ut det gamle kjøkkenet og etablert et nytt kjøkken. Døren ved inngangen ble fjernet og erstattet med en ny vegg. Veggen foran toalettet, som tidligere hadde store skap på den ene siden og deler av kjøkkenet på den andre, ble revet. En del av taket på kjøkkenet ble også fornyet. Skapet som sto foran toalettet ble flyttet til inngangspartiet og tilpasset med endret dybde. Det er ikke gjort endringer på avløps- eller vannrør, men det er utført elektriske endringer.

Alle arbeider knyttet til kjøkkenet – riving av vegger, bygging av nye vegger, arbeid på kjøkkentak og montering av kjøkken – er utført av faglært bedrift (Mosleth Multiservice). Alt elektrisk arbeid er utført av faglært elektriker (Skansen Elektro AS). Jeg har selv koblet varmt- og kaldtvann til blandebatteriet og oppvaskmaskinen.

Alle hvitevarer ble kjøpt mellom januar og april 2025, inkludert integrert fryseskap, integrert kjøleskap, integrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn og mikrobølgeovn (alle fra Electrolux), samt innebygd ventilator fra Witt.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



Adresse **Nardovegen 19A, 7032 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **18.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313731**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **21084182**
Gårdsnummer **68**	Bruksnummer **37**
Seksjonsnummer **36**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **2008**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **85,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **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 **79,85 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **82,79 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 564 kWh**



Nardovegen 19A, 7032 TRONDHEIM

Detaljering

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

Nardovegen 19A, 7032 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

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

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET KAPELLANENS HAGE,
ORG.NR 992 664 967

Vedtatt i konstituerende årsmøte den
14.02.08

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Kapellanens Hage.

Sameiet har forretningskontor i Trondheim.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 68 bnr. 37 med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG DISPOSISJONSRETT

Sameiet består av 57 boligseksjoner hvorav 46 leiligheter og 11 rekkehus, i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 11.04.2008.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.
Det kan fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen etter eierseksjonsloven §25 5. ledd.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt, e.lign.

Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret/årsmøtet har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner , f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass e.lign.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets/årsmøtets godkjennelse.
Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Det er tildelt 57 stk boder og 86 stk p-plasser som ligger på Sameiets fellesareal, hvorav 14 stk p-plasser disponeres som gjesteparkering.
Hver seksjonseier har enerett til bruk av den bod og p-plass som er tildelt seksjonen iht. oversikt som følger som vedlegg til vedtektene. Rekkehusene, da henholdsvis snr. 1, 2, 3, 16, 17, 18, 31, 32, 33, 45, 46 og 4.etg i blokk C og D., henholdsvis snr. 43, 44, 56, 57, er tildelt 2 p-plasser hver.
Øvrige seksjoner er tildelt 1 p-plass hver.

Det er tilrettelagt for 6 parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne i p-kjeller. Dersom det hos en eier av boligseksjon, leietager eller et medlem av dennes husstand, kan dokumenteres behov for p-plass tilpasset nedsatt funksjonsevne, skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseier og den som har fått tildelt parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne uten dokumentert behov. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Endringer forøvrig i fordelingen av p-plasser kan gjøres forutsatt samtykke fra de parter dette berører.

Seksjonseier er pliktig til å melde bytter til styret som er ansvarlig for administrasjon og total oversikt over tildelte p-plasser til enhver tid.

§ 3
FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT.

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte eierseksjon.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

Styret fastsetter a kontobeløp som forfaller forskuddsvis hver måned.

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

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
Seksjonseierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt.

Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som innglassing, levegg, gjerder, o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon event. fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

Hvis bygningsskade som har sin opprinnelse utenfor seksjonseiernes bruksenheter rammer en eller flere seksjonseieres bruksenheter, og skaden ikke er erstatningsmessig etter sameiets bygningsforsikring, skal sameiet belastes for bygningsskaden med fordeling etter vanlig brøk på seksjonseierne. Skadeforløpet kan etter styrets beslutning belastes et evt. vedlikeholdsfond

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

Seksjoner på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til utomhusareal som ligger naturlig i flukt med seksjonen der det er anlagt platting. Eier av seksjonen tilknyttet dette arealet er selv forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av dette området.

Den enkelte seksjonseier er pålagt forsvarlig vedlikehold for den bod seksjonen er tildelt.
Sameiet disponerer i felleskap 2 innendørs boder tiltenkt sykkeloppbevaring, redskap m.m.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.
De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erververe og leietakere av seksjon skal meldes til styret for registrering. Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.

§ 7
STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre som skal bestå minst av tre og høyst av fem medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Funksjonstiden er to år av gangen dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges også for to år. Styreleder velges særskilt.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.
Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne.

§ 8
STYREMØTE

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

Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Det skal under møtelederes ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av styret.

§ 9
ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 seksjonseiere som til sammen har minst 1/10-del av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. Hver seksjon har en stemme. Likeledes har seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i årsmøte og til å uttale seg.

Det skal under møtelederes ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 10
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE.

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsrapport
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt).

§ 11
INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameire med kjent adresse.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

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

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

§ 12
ÅRSMØTETS VEDTAK

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) 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 stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som gå ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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 seksjonseiere.

§ 13
HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i årsmøte delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 14
REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært årsmøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 15
FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16
MISLIGHOLD

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

§ 17
FRAVIKELSE

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 18
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse for sameiet.

Herværende vedtekter har gyldighet i den grad de ikke strider mot andre bestemmelser i lovs form.

§ 19
KAMERAOVERVÅKNING AV FELLESAREALER

Årsmøtet kan med 2/3 flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kameraovervåkning av sameiets fellesarealer.
Overvåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.
Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåkning iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krevende form for overvåkning.
Kun styreleder og ett styremedlem, fastsatt ved styrevedtak, kan ha tilgang til opptakene. Opptak kan brukes i forbindelse med straffbare forhold etter at politianmeldelse foreligger. Kun relevante opplysninger kan overleveres politiet. Opptak kan ellers kun brukes til nødvendig drift og vedlikehold av installasjon.

- -

Endret på årsmøte 27.04.09.
Endret på ekstraordinært årsmøte 15.09.09, 15.12.10.
Endret på årsmøte 20.03.2018

HUSORDENSREGLER

for

SAMEIET KAPPELANENS HAGE

INNHOLD:

1.	Bruk av fellesareal og fellesanlegg	s	2
2.	Bruk av bolig	s.	3
3.	Dyrehold	s.	3
4.	Søppel og dugnad	s.	3
5.	Parkering	s.	4
6.	Ansvar	s.	4
7.	Diverse	s.	4

1 BRUK AV FELLESAREAL OG FELLESANLEGG

1.1 Enhver sameier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de enkelte øvrige sameiere ved all bruk av fellesareal og fellesanlegg.

1.2 Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk.

1.3 Utendørs lek og sportslige aktiviteter må ikke være til unødig sjenanse for beboere, eller volde skade på grøntanlegg eller bygninger. I det omfang det etableres fellesanlegg til lekeplass eller liknende, skal fortrinnsvis slike områder benyttes. Det er ikke tillatt å kaste eller sparke ball på bygninger i sameiet.

1.4 Permanente flaggstenger, antenner og andre liknende utvendige installasjoner på bygninger eller fellesanlegg kan bare settes opp etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

1.5 Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte sameier/tiltakshaver selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser.

1.6 En hver beplantning på eller annen endring eller permanent bruk av fellesarealer kan bare skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

1.7 Tilgrising på sameiets fellesarealer skal ikke finne sted. Mating av dyr og fugler kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

1.8 Beboer plikter og holde orden i egne boder. Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i boder.

1.9 Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Dessuten skal man ha vann/brannslukker for hånden.

2 BRUK AV BOLIG

2.1 Enhver plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

2.2 Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og aften. Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Støy, herunder høyrøstet sang og musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 21.00.

2.3 Ved større sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid bør naboer varsles i god tid på forhånd.

2.4 Vis hensyn til de som bor under deg ved rengjøring, teppebanking, evt snømåking og lignende.

2.5 Alle boliger krever tilsyn på en slik måte at vann og ledninger ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosetter.

3 DYREHOLD

3.1 Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

3.2 Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Eierne må påse at dyr ikke tar seg inn på andres terrasser.

3.3 Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes. Katter skal bruke innendørs kattedo for å unngå at de benytter fellesområdene, og spesielt sandkassene, til dette.

3.4 Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

3.5 Beboere som har eller ønsker å anskaffe seg et større husdyr, for eksempel hund eller katt, må registrere dyret hos styrets leder per epost. Styret ønsker å ha en oversikt over antall husdyr i sameiet og forutsetter videre at eier er svært opptatt av renslighet i forhold til lufting av dyret av hensyn til de øvrige sameierne, spesielt barna.

4 SØPPEL OG DUGNAD

4.1 Søppel skal kun anbringes i oppsatte søppelbøtter/containere, som kun skal brukes til husholdningsavfall. Kildesortering av søppel skjer i samsvar med renholdsverkets anvising. Søppelposer skal knyttes sammen. Annet og større avfall som ikke er å betegne som husholdningsavfall, må fraktes bort av den enkelte beboer.

4.2 Det kan avholdes inntil 2 dugnader i sameiet hvert år, en på våren og en på høsten, etter styrets nærmere beslutning. Innkalling til dugnad skal skje med minst to ukers forutgående skriftlig varsel til sameierne.

5 PARKERING

5.1 Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene.

5.2 <u>Fjerning av kjøretøy/gjenstander.</u>

Dersom et ulovlig hensatt kjøretøy skal fjernes fra sameiets areal eller parkeringsplass som disponeres av sameiet, vil følgende fremgangsmåte bli benyttet:

1: Varsel om at kjøretøyet ønskes fjernet henges opp på kjøretøyet samt på alle oppslagstavler for det tilfelle at slike etableres.

2: Dersom kjøretøyet ikke blir fjernet innen 1 uke, kan styret rekvirere borttauing for eiers risiko og regning.

6 ANSVAR

6.1 Sameieren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av sin husstand og andre som sameieren svarer for.

6.2 Sameieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

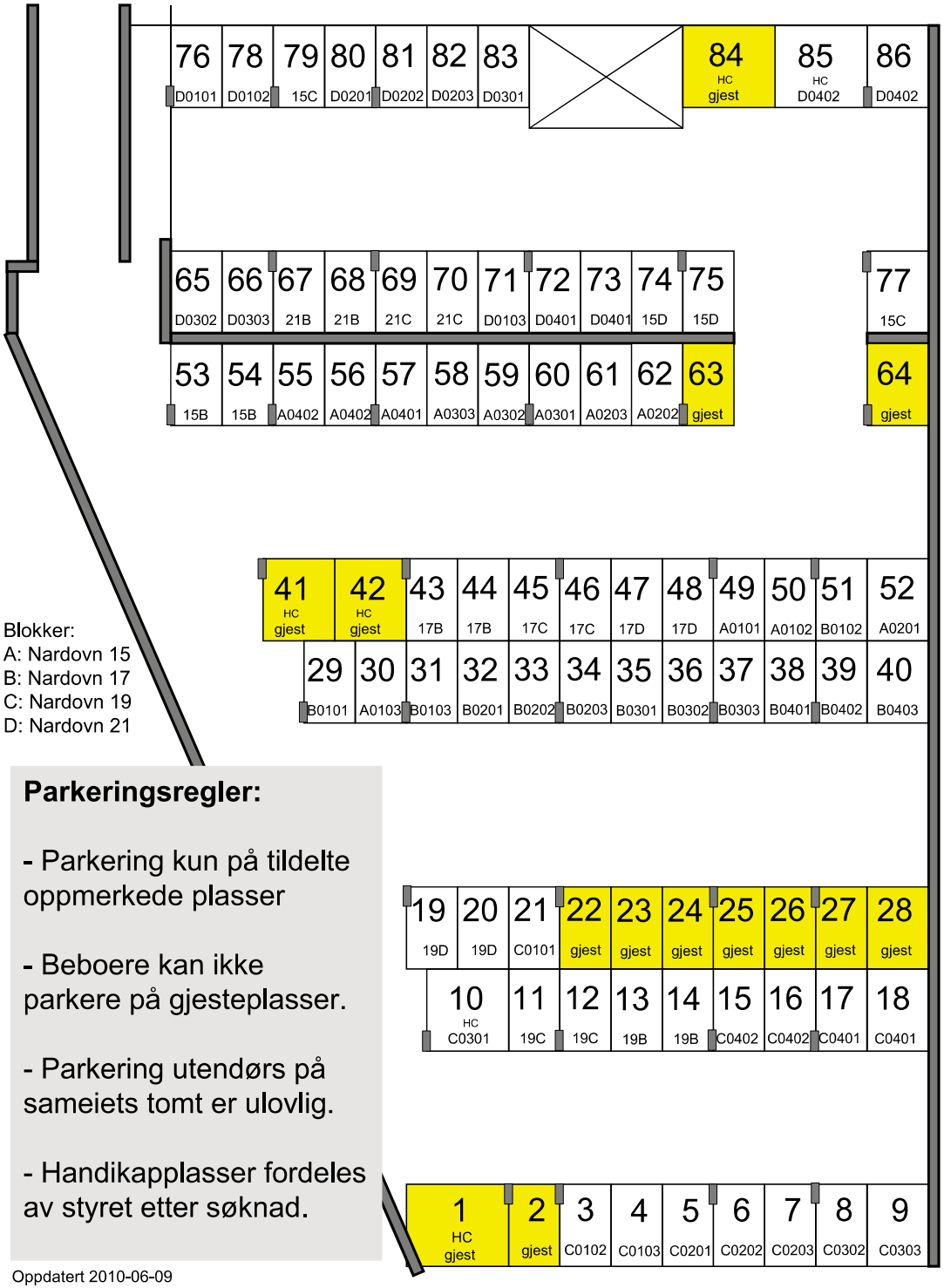
7 DIVERSE

7.1 Meddelelser fra styret eller sameiets vaktmester til sameierne skal enten skje direkte til den enkelte sameiers postkasse, eller ved oppslag på oppslagstavler som evt. etableres for dette formål. Meddelelsen anses for gitt dagen etter at denne er levert i sameiernes postkasse eller slått opp på oppslagstavla.

7.2 Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig, og undertegnes av den sameier som inngir klager. Anonyme henvendelser behandles ikke.

7.3 Eventuelle klager på andre sameiere for brudd på husordensreglene skal i utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte med vedkommende sameier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

7.4 Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.



Blokker:
A: Nardovn 15
B: Nardovn 17
C: Nardovn 19
D: Nardovn 21

Parkeringsregler:

- Parkering kun på tildelte oppmerkede plasser

- Beboere kan ikke parkere på gjesteplasser.

- Parkering utendørs på sameiets tomt er ulovlig.

- Handikapplasser fordeles av styret etter søknad.

Oppdatert 2010-06-09

SAMEIET KAPELLANENS HAGE
ORG.NR. 992664967, KLIENTNR. 1443

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 951 428	1 947 894	1 951 000	1 951 000
Andre inntekter	3	5 609	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 957 037**	**1 947 894**	**1 951 000**	**1 951 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 352	-34 512	-32 000	-32 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-12 000	-11 250	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-129 630	-124 645	-132 000	-137 940
Konsulenthonorar		-2 295	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-410 412	-296 488	-278 000	-256 290
Forsikringer		-217 612	-190 895	-221 000	-247 520
Energi/fyring	8	-140 999	-141 817	-169 000	-159 000
TV-anlegg/bredbånd		-467 191	-419 995	-436 000	-490 000
Andre driftskostnader	9	-488 428	-486 550	-524 000	-528 360
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 992 919**	**-1 796 153**	**-1 899 000**	**-1 958 470**
DRIFTSRESULTAT		**-35 883**	**151 741**	**52 000**	**-7 470**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	57 168	59 183	48 000	48 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**57 168**	**59 183**	**48 000**	**48 000**
ÅRSRESULTAT		**21 286**	**210 924**	**100 000**	**40 530**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		21 286	210 924		

SAMEIET KAPELLANENS HAGE
ORG.NR. 992664967, KLIENTNR. 1443

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		89	2 760
Forskuddsbetalte kostnader		127 405	114 041
Driftskonto OBOS-banken		326 623	344 428
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 000	875
Sparekonto OBOS-banken		1 205 687	14 637
Sparekonto OBOS-banken II		0	1 135 048
SUM OMLØPSMIDLER		**1 661 804**	**1 611 789**
SUM EIENDELER		**1 661 804**	**1 611 789**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 584 914	1 563 628
SUM EGENKAPITAL		**1 584 914**	**1 563 628**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 890	17 397
Leverandørgjeld		55 029	23 421
Skyldige offentlige avgifter	11	2 861	1 421
Annen kortsiktig gjeld	12	2 109	5 922
SUM KORTSIKTIG GJELD		**76 890**	**48 161**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 661 804**	**1 611 789**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 13.02.2026
Styret i Sameiet Kapellanens Hage

Asbjørn Ivar Fossum/S/ Eva Kristina Isaksso/S/ Geir Solem/S/

Øystein Garli Dragset/S/

OBOS Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1443
SAMEIET KAPPELANENS HAGE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KAPPELANENS HAGE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

23. mars 2026 kl. 19:00, Nardo Klubbhus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Elektrisk åpning av dører mellom trappekjeller og de to dørene til/fra garasjen
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KAPPELANENS HAGE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Asbjørn Ivar Fossum er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 000-1 Revisjonsberetning 17617 2025_pades.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 6

Elektrisk åpning av dører mellom trappekjeller og de to dørene til/fra garasjen

Forslag fremmet av:
Tore Eriksmoen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dørene er tunge å forflytte seg gjennom og mitt ønske / forslag er å gjøre det mulig å åpne de elektrisk med med knapp. Ja dette fordrer at første dør ikke lengre kan låses men ser heller ikke hva en oppnår med lås. Ja, nøkkel vanskeliggjør tilkomst fra blokkene til garasjen, men å komme seg inn i garasjen er samtidig enkelt da en kan følge ordinær trafikk gjennom garasjeporten til alle tenkelige tider. Når en ser hvor innbruddene har vært gjennom tidene så har det vært i bodene. Dette blir til hjelp for både de som sliter med å passere men også til hjelp for funksjonsfriske. Viktigst av alt hemmer ikke dette muligheten for å evakuere garasjen på en sikker måte. I andre moderne bygg er det tilrettelagt tilsvarende.

Forslag til vedtak

Etablere elektrisk åpning.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Geir Solem

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Asbjørn Fossum
- Kristina Isaksson

Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomiteen 2026.pdf

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2025.

Det har i driftsåret 2025 vært avholdt 5 styremøter og lagt ned 324 arbeidstimer.

Styret oppfordrer sterkt alle seksjonseiere til å laste ned VIBBO slik at vi slipper å henge opp lapper med beskjeder på oppslagstavlene. Det gir også styret mulighet til å nå alle eiere med informasjon og meldinger om noe uforutsett hender.

Byggingen av blokkene i Nardoveien12 og 14 pågår og følger planen.

Vi har jevnlig kontakt med hovedentreprenøren og det har vært mindre støy fra anleggsområdet enn fryktet.

Vi budsjetterte med et overskudd på kr. 100.000 inklusive renteinntekter.

Resultatet ble kr. 21286

Vesentlig vedlikehold som er utført i året er er utskifting av alle lyskilder i bod-områdene.

Det er registrert sprekker i noen vegger av ukjent årsak som overvåkes.

Trondheim Renholdsverk har pålagt mere kildesortering og utplassert nye korteinere

Plasseringene av de nye konteinerene er ikke optimale og eventuell omplassering blir foretatt når snøen er borte.

Forbindelse med høststormen ble 2 vinduer skadet. Vinduene er byttet og betalt av vårt forsikringsselskap.

Noe av driftsbudsjettet er omdisponert.

Likviditeten har vært god gjennom året og styret har fokus på økonomien vedrørende drift og vedlikehold.

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET KAPPELANENS HAGE

Organisasjonsnummer: 992664967
Møtet ble avholdt 23. mars kl. 19:00, Nardo Klubbhus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Asbjørn Ivar Fossum er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Nina Lødøen og Fartein Brautaset er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
> ✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000,-

✓ **Vedtatt.**

6. Elektrisk åpning av dører mellom trappekjeller og de to dørene til/fra garasjen

Fremmet av: Tore Eriksmoen

Dørene er tunge å forflytte seg gjennom og mitt ønske / forslag er å gjøre det mulig å åpne de elektrisk med med knapp. Ja dette fordrer at første dør ikke lengre kan låses men ser heller ikke hva en oppnår med lås. Ja, nøkkel vanskeliggjør tilkomst fra blokkene til garasjen, men å komme seg inn i garasjen er samtidig enkelt da en kan følge ordinær trafikk gjennom garasjeporten til alle tenkelige tider. Når en ser hvor innbruddene har vært gjennom tidene så har det vært i bodene. Dette blir til hjelp for både de som sliter med å passere men også til hjelp for funksjonsfriske. Viktigst av alt hemmer ikke dette muligheten for å evakuere garasjen på en sikker måte. I andre moderne bygg er det tilrettelagt tilsvarende.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Etablere elektrisk åpning.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Nytt styre får i oppgave å utrede kostnad og omfang av elektrisk åpning av dører, inkludert mulige støtteordninger fra NAV, Enova e.l.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Geir Solem

Følgende stilte til valg:
Geir Solem

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Asbjørn Fossum
Kristina Isaksson

Asbjørn Fossum ble valgt for 1 år

Følgende stilte til valg:
Asbjørn Fossum
Kristina Isaksson

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Ugradert

BACKE TRONDHEIM AS

Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Trine Anette Lindkvist	BYGG-17/83681 (tidligere ref: 06/9826) oppgis ved alle henvendelser		13.12.2017

Nardovegen 15, 17, 19 og 21, ferdigattest - nybygg boliger

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 68 / 37 / 0 / 0
Tiltakshaver: BACKE TRONDHEIM AS
Forhåndskonferanse:

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Trine Anette Lindkvist
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopi: Bente Rødahl Arkitekter AS

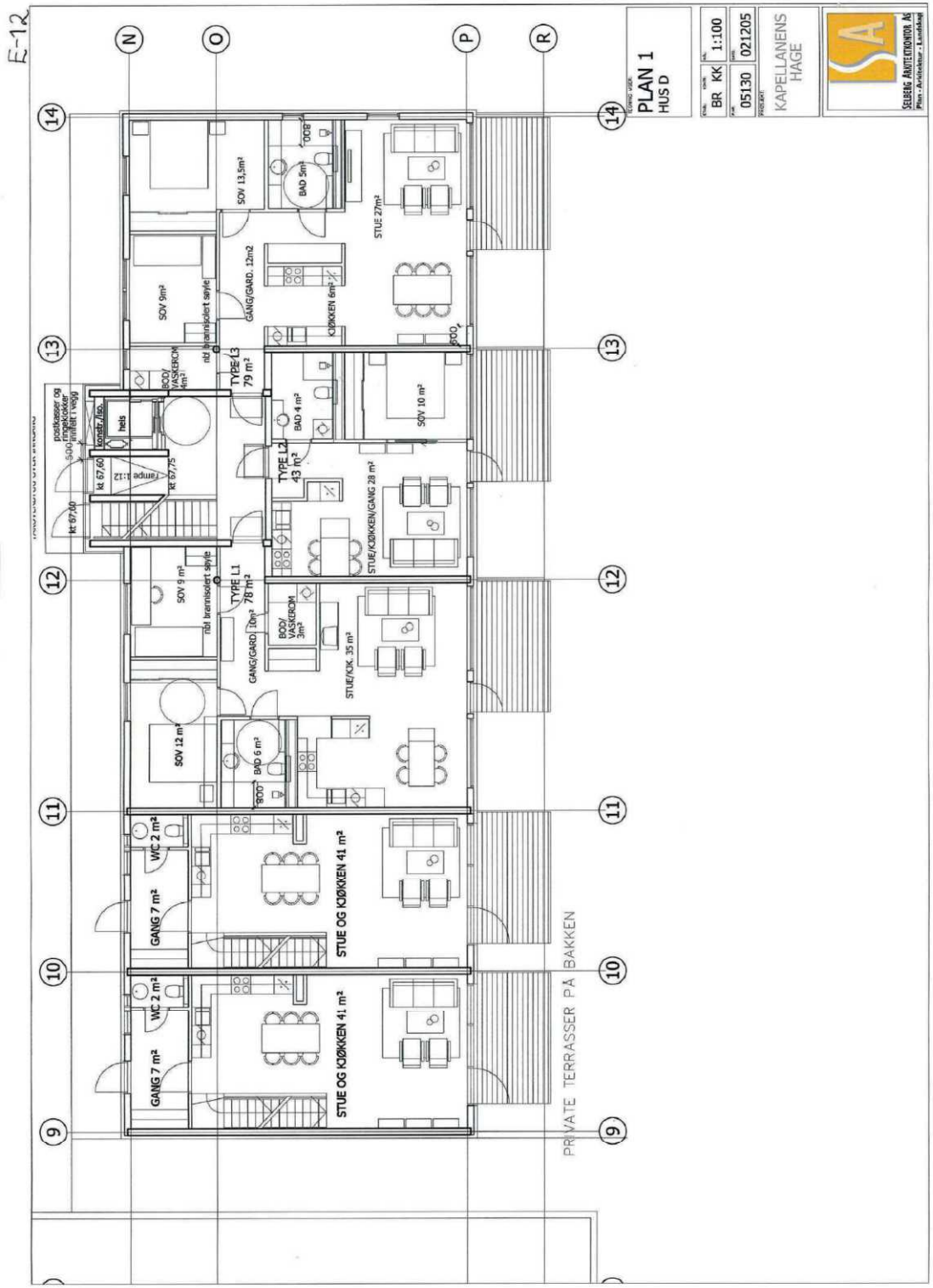
Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

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

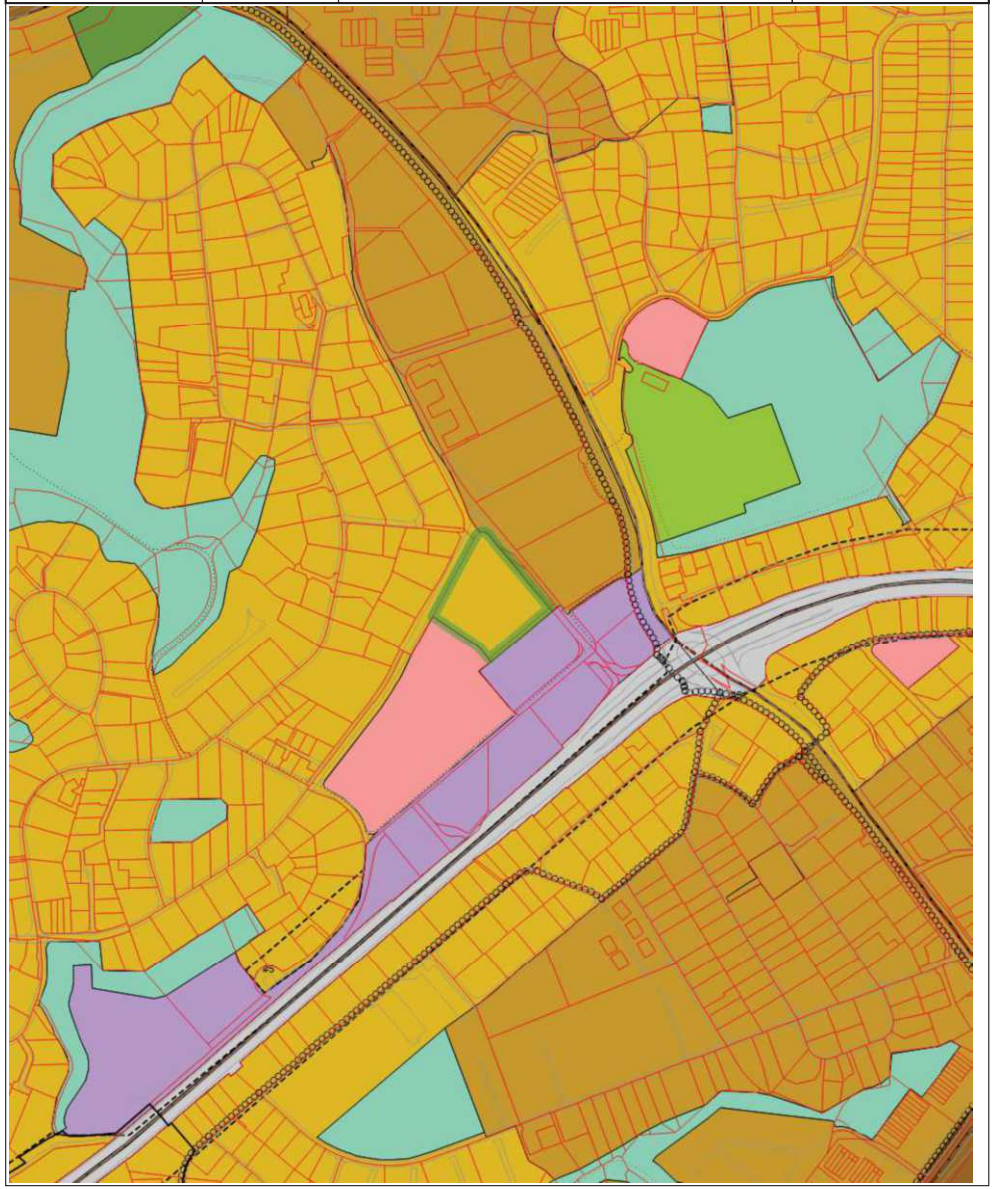


Kommuneplanens arealdel

Trondheim

Eiendom:	Gnr: 68	Bnr: 37	Fnr: 0	Snr: 36
Adresse:	Nardovegen 19A 7032 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 68	Bnr: 37	Fnr: 0	Snr: 36
Adresse:	Nardovegen 19A 7032 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 68	Bnr: 37	Fnr: 0	Snr: 36
Adresse:	Nardovegen 19A 7032 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Privatveg gatenavn .
- RpGrense
- Plan dispensasjon punkt
- RpGrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle- og avstandslinje
- Bolig
- Felles avkjørsel
- Felles grøntareal
- Renovasjonsanlegg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- Veg
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- RpRegulertHøyde
- RpFormålGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Regulert støyskjerm
- RpRegulertHøyde
- Offentlig bebyggelse
- Felles gangareal
- RpBestemmelseOmråde
- Uteoppholdsareal
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Kommunalveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- Boligbebyggelse
- RpFareGrense
- Regulert tomtegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bru
- Skytebane
- Gang-/sykkelveg
- Felles lekeareal
- Boligbebyggelse
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Gatetun

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 0290e

Arkiv 04/33288

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NARDOVEGEN 15, 68/37, (ØRDAL GARTNERI) OG SUNNLANDSSKRENTEN 16, 69/2, (NARDO SKOLE)

Planen er datert	: 11.10.2004
Dato for siste revisjon av plankartet	: 05.07.2005
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 05.07.2005
Dato for Bystyrets vedtak	: 27.10.2005

§1 AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000 merket Bente Rødahl Arkitekter AS, sist datert 05.07.05.

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Byggeområder - boliger med tilhørende anlegg
- Byggeområder - offentlige bygninger, skole og barnehage
- Offentlige trafikkområder
  - gate/veg med fortau
  - gang- og sykkelveg
  - parkeringsplass
- Fellesområder
  - felles lekeareal, grønareal
  - felles avkjørsel, felles gangareal

§3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Felles bestemmelser

Bestemmelsene gjelder for utbyggeområde for bolig og O1. Det er ikke krav om samtidig utvikling av feltene.

3.1-1 Plankrav

For området O1 skal det vedtas bebyggelsesplan før ramme- eller deltillatelse gis.

3.1-2 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter Plan- og bygningslovens §93 skal det innsendes detaljert og høydesatt plan for den ubebygde delen av det aktuelle feltet i målestokk 1:200. Planen skal vise nåværende og planlagt terreng, forstøtningsmurer, veger, parkeringsanlegg for kjøretøy og sykler, lekeplasser og annet oppholdsareal, plassering av avfallsdunker og beplantning. For begge feltene skal utomhusplanen inneholde et helhetlig program for utforming av gjerder, skilt,

postkasser og utebelysning samt skjøtselsplan for vegetasjon.

3.1-3 Parkeringsplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter Plan- og Bygningslovens §93 skal det foreligge parkeringsplan som redegjør for antall boliger, utbyggingsareal BRA for andre utbyggingsformål, samt parkeringsplasser for biler og sykler, lokalisering av parkeringsanlegg, herunder parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

3.1-4 Avløpsvann

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter Plan- og Bygningslovens §93 skal det foreligge godkjent avløpsplan for hele området.

3.1-5 Renovasjon

Det skal etableres løsninger med hensyn til plassering og utførelse av avfallssystem innenfor planområdet ved søknad om tillatelse til tiltak etter Plan- og bygningslovens §93.

3.1-6 Tomtedelingsplan

Det skal foreligge godkjent tomtedelingsplan før tillatelse til tiltak gis.

3.1-7 Grunnundersøkelser

Sammen søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven §93 skal det følge geoteknisk vurdering av byggetomt. Med byggemelding skal det følge plan for geoteknisk kontroll i byggefasen. Ved graving og deponering av forurenset masse skal det søkes miljø- og landbruksenheten om tillatelse.

3.1- 8 Forurenset grunn

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven §93 skal det foreligge dokumentasjon på at evt. forurensing i grunnen ikke kan forårsake helsemessige/miljømessige konsekvenser.

Dersom det forekommer forurenset masse skal denne fjernes/behandles i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene.

3.1- 9 Støy

Innendørs støynivå og støynivå på uteoppholdsplasser og skolegård/barnehageareal skal ikke overskride verdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette. Utarbeidet støyrapport fra av Interconsult ASA/COWI AS, datert 23.09.2004 og 24.01.05, skal ligge til grunn for utførelse av støybeskyttelsestiltak.

3.2 Byggeområde boliger

3.2-1 Arealbruk

Utbyggingsområdet for boliger skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

3.2-2 Grad av utnytting

Det tillates oppført boligbebyggelse med maksimal T-BRA samlet for delfeltene B1 – B4 lik 8.623m². Areal under terreng er medregnet i T-BRA.

3.2-3 Eksisterende bebyggelse

All eksisterende bebyggelse innen utbyggingsområdet for boliger tillates revet.

3.2-4 Plassering av ny bebyggelse

Plassering av ny boligbebyggelse skal plasseres som vist på plankart.

3.2-5 Etasjetall og høyder

Boligbebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde angitt som kotehøyde på plankart. Trapp, ventilasjonsbygg og heistårn kan tillates oppført inntil 2m over gesims. Størrelsen på slik takoppbygg skal ikke overskride 10m² pr. bygningskropp.

3.2-6 Utforming

Ny boligbebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet framstår med et godt helhetlig preg.

3.2-7 Leiligheters utforming og bokvalitet

Det skal ikke være ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst. Alle leiligheter som er tilknyttet heisadkomst skal tilrettelegges med tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede.

Minimum 50% av leilighetene skal oppføres med livsløpsstandard.

3.2-8 Parkeringsdekning

Det skal etableres parkeringsplasser på egen tomt i henhold til parkeringsvedtekt for Trondheim kommune av mai 2000.

3.2-9 Adkomst

Kjøreadkomst til eiendommen skal skje fra Nardovegen som vist med piler på plankartet.

3.3 Byggeområde offentlig formål

3.3-1 Arealbruk

Felt O1 skal benyttes til barneskole og barnehage med tilhørende anlegg.

3.3-2 Byggegrense/byggelinje

Nybygg skal plasseres innenfor areal anvist på plankart. Endelig plassering og størrelse på bygg avklares i bebyggelsesplanen.

Eksisterende bygninger som tillates revet er spesielt avmerket på plankartet.

3.3-3 Utforming, etasjetall og høyder

Ny bebyggelse kan oppføres i maks. 3 etasjer, og slik at maksimalt T-BRA for O1 samlet blir lik 7000m². Mindre takoppbygg for tekniske installasjoner kan tillates. Bebyggelsen skal gis god terrengtilpasning.

3.3-4 Uteoppholdsarealer

Skolegård og uteareal skal utformes med tanke på at det skal være et sted for sosial kontakt, rekreasjon og målrettet læring.

Skolegård og uteareal skal tilstrekkelig skjermes mot støy.

§4 OFFENTLIG TRAFIKKAREAL

4.1 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg opparbeides fra skoleområdet til Nardovegen i henhold til kommunale normtegninger.

Der gang- og sykkelveg munner ut i bilveg skal gang- og sykkelvegen ha hump eller tilsvarende.

4.2 Parkering

4.2-1 Hente- og bringetjeneste til skole og barnehage

Langs Sørenga skal det, som vist på plankartet, etableres kantparkering og avlastingsfelt for hente- og bringetjeneste til skole og barnehage. Sonen utgjør et 2m bredt felt ved siden av veibanen. Innenfor etableres fortau med 2.5m bredde.

Det skal etableres sikker snuplass for hente-bringetjeneste inne på skolens eiendom.

4.2-2 Parkeringssone og fortau skal etableres med fast dekke.

§5 FELLESOMRÅDER

5.1-1 Fellesområdene, F1, F2, F3 og F4, er felles for alle boligenhetene i utbyggingsområdet.

5.1-2 I området skal det opparbeides arealer for lek og opphold, som skal fungere som et fullverdig rekreasjons- og lekeområde for alle. Det skal legges vekt på universell utforming.

Det skal sikres god tilgjengelighet i uteområdene for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og mijøhemmede. Alle uteoppholdsarealer skal

utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

Større trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Det skal etableres 3 sandlekeplasser på respektive min. 100m², som skal ha gode solforhold, egnet terreng, lett tilgjengelighet og plasseres på trafikksikkert sted.

Det skal etableres kvartalslekeplass som vist på plankartet. Plassen skal utstyres med lekeredskap.

Luftforholdene skal sikres i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter nå gjeldende rapport.

5.1-3 Felles adkomst

Felles kjøradkomst, F1, til utbyggingsområdet for boliger skal skje fra Nardovegen som vist med på plankartet.

§6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1-1 Støy

For utbyggingsområde for boliger er det på plankart vist støyskjerm for å skjerme uteoppholdsareal mot støy. Detaljert plan for støybeskyttelsestiltak skal foreligge samtidig med søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens §93. Beskyttelsestiltak skal være ferdig utført før ferdigattest gis.

For område <u>O1</u> skal det etableres støyskjerm langs Omkjøringsveien. Det skal fremlegges konkret plan for støybeskyttelsestiltak i forbindelse med bebyggelsesplan. Beskyttelsestiltak skal være ferdig utført før ferdigattest gis.

6.1-2 Trafikksikkerhet

Gang/sykkelveg sør for utbyggingsområde for boliger skal opparbeides som vist på plankart før ferdigattest for område B1 gis.

Fortau, kantparkering og snuplass langs Sørenga skal være ferdig opparbeidet som vist på planen før ferdigattest for nybygg på område O1 gis.

6.1-3 Samtidig ferdigstillelse av uteareal

Utomhusplanen skal være godkjent før tillatelse til tiltak gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

6.1-4 Samtidig ferdigstillelse av parkeringsanlegg

Parkeringsplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Parkeringsanlegget skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent parkeringsplan før ferdigattest gis.

Bystyrets vedtak av 27.10.2005 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Nardovegen 15 og Sunnlandskrenten 16 (Ørdal gartneri og Nardo skole) som vist på kart i målestokk 1:1000, merket BRA arkitekter datert 11.10.04, senest datert 05.07.05 med bestemmelser datert 05.07.05.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

FLERTALLSMERKNAD – H, AP, SV, FrP, PP, RV, DEM, SP, MDG, KrF, V
:
Forslag til omregulering av areal regulert til næring skal sendes Trondheim næringsforening og arbeidstakerorganisasjonene i Trondheim for eventuell uttalelse.

FLERTALLSMERKNAD – H, Ap, SV, Sp, PP, KrF, V, FrP, DEM
I forbindelse med omregulering av tidligere Ørdal Gartneri til boligformål forutsettes at det iverksettes trafikkreguleringtiltak i Sunnlandskrenten/Sunnlandsveien/Bakkehellet slik at reguleringsplanens forutsetning om at trafikken fra Sørengaområdet går i Nardoveien og ut i Torbjørn Bratts vei faktisk skjer.

Videre foreslås at trafikkforholdene forbedres i krysset Torbjørn Bratts vei – Nardobakken - Fiolsvingen ved at dette blir lysregulert og utkjøringen fra bensinstasjonen legges om.

R 290, stadfestet 01.10.87
+ tillegg bystyret 28.09.89.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR OMKJØRINGSVEGEN MELLOM KLÆBUVEGEN OG NARDOKRYSSET, TORBJØRN BRATTS VEG MELLOM DYBDAHLS VEG OG NARDOKRYSSET, NARDOBAKKEN OG DELER AV NARDOVEGEN, SUNDLANDSSKRENTEN, BIRKERBEINERVEGEN, SAMT MELLOMLIGGENDE OG TILSTØTENDE OMRÅDER, DATERT 12.02.81, SIST ENDRET 1.6.87.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggegrenser.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 2

I trafikkområde skal det anlegges kjøreveger- og bruer m/fortau, kollektivfelt, gang- og sykkelveger, bussholdeplasser, leskur, undergang, støttemurer og støyvoller/skjermer. Støyskjerming ved voll/skjerm utføres etter planer godkjent av bygningsrådet.

§ 3

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

BYGGEOMRÅDER

§ 4

I områder regulert til industri kan det oppføres bygninger for lettere industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Bygningsrådet kan der hvor forholdene ligger til rette for det m.h.t. adkomst og parkering tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.

§ 5

Utnyttelsesgraden for den enkelte tomt skal ikke overstige den utnyttelsesgrad som er angitt for området. Bebyggelsens høyde (etasjetall) skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, men skal ikke overstige 2 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 13 m.

R290

§ 6

Med byggemelding skal det sendes inn situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering og hvordan den ubebygde del av tomta skal utnyttes og behandles. I planen skal angis grøntanlegg, adkomster, arealer for parkering, garasjer, evt. av- og pålessing og lagerarealer samt plassering av eventuelle skråninger og forstøtningsmurer. Trondheims vedtekt til bygningslovens § 69 vedrørende parkering skal tilfredsstilles innenfor byggegrensene. Arealer innenfor byggeforbudssoner for ledningstraseer kan ikke beplantes eller oppfylles/ nedplaneres uten samråd med teknisk avdeling.

§ 7

Tomteområde utenfor byggegrense mot veg og område avmerket som isolasjonsbelte skal gis parkmessig behandling etter plan godkjent av Trondheim kommune. Områdene kan ikke nyttes som opplagringsplass eller parkering. Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg må i størst mulig utstrekning unngås, og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer eller lignende.

§ 8

Bedrifter som etter bygningsrådets vurdering antas å ville medføre ulemper eller virke skjemmende for omkringliggende strøk tillates ikke. Boligbebyggelse tillates ikke oppført i områdene som er regulert til offentlig bebyggelse, gartneri, industri og lager. Bygningsrådet kan tillate boliger som er nødvendige for driften av de ulike bygg.

§ 9

Eventuell inngjerding av tomter skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyder, konstruksjon og farger.

STØYSKJERMING OG AVKJØRSLER

§ 10

For de deler av planen hvor beskyttelse mot vegtrafikkstøy blir påkrevet, skal nødvendig støyskjerming etableres i en form og utstrekning som vist i planen, eller som bygningsrådet bestemmer.

R290

§ 11

Direkte avkjørsler til Torbjørn Bratts veg og Omkjøringsvegen tillates ikke. Utvidet bruk av eksisterende avkjørsler og etablering av nye avkjørsler fra øvrige veger i reguleringsområdet skal godkjennes av plankontoret.

§ 12

Innenfor området markert på planen som frisiktareal må det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende vegarmers planum. For avkjørsler fra offentlig kjøreveg, kreves det at det innenfor en trekant med side 4 m langs avkjørselen og 54 m langs offentlig veg/avkjørsels planum.

§ 13

Til boligområde A og Klæbuvegen 199 og 199a tillates kjøreadkomst langs regulert gang/sykkelveg fra Klæbuvegen. I den utstrekning planen ikke fastlegger avkjørsel for de enkelte tomter avgjør bygningsrådet avkjørslenes plassering. Eiendommene Sundlandsvegen 16 og Sundlandsskrenten 18 tillates adkomst via den regulerte g/s-vegen mellom Sundlandsskrenten og Sørenga.

§ 14

Felles avkjørsel (F 1) er felles for eiendommene gnr/bnr 70/3 og 72/60.

Felles avkjørsel (f 2) er felles for eiendommene gnr/bnr 68/246 og 68/191.

Felles avkjørsel (F 3) er felles for eiendommene gnr/bnr 68/191 og 68/186.

Felles avkjørsel (F 4) er felles for eiendommene gnr/bnr 66/292 og 66/210.

Felles avkjørsel (F 5) er felles for eiendommene gnr/bnr 66/293, 66/294 og 66/521.

TRANSFORMATORKIOSKER

§ 15

Bygningsrådet kan etter påvist behov fra Trondheim Elektrisitetsverk bestemme plassering av nye nettstasjoner i området.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING

R290

GENERELT

§ 16

Når særlige grunner tilsier det kan det gjøres unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Trondheim.

§ 17

Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
21.10.1987, sak 8 nr. 159/1987

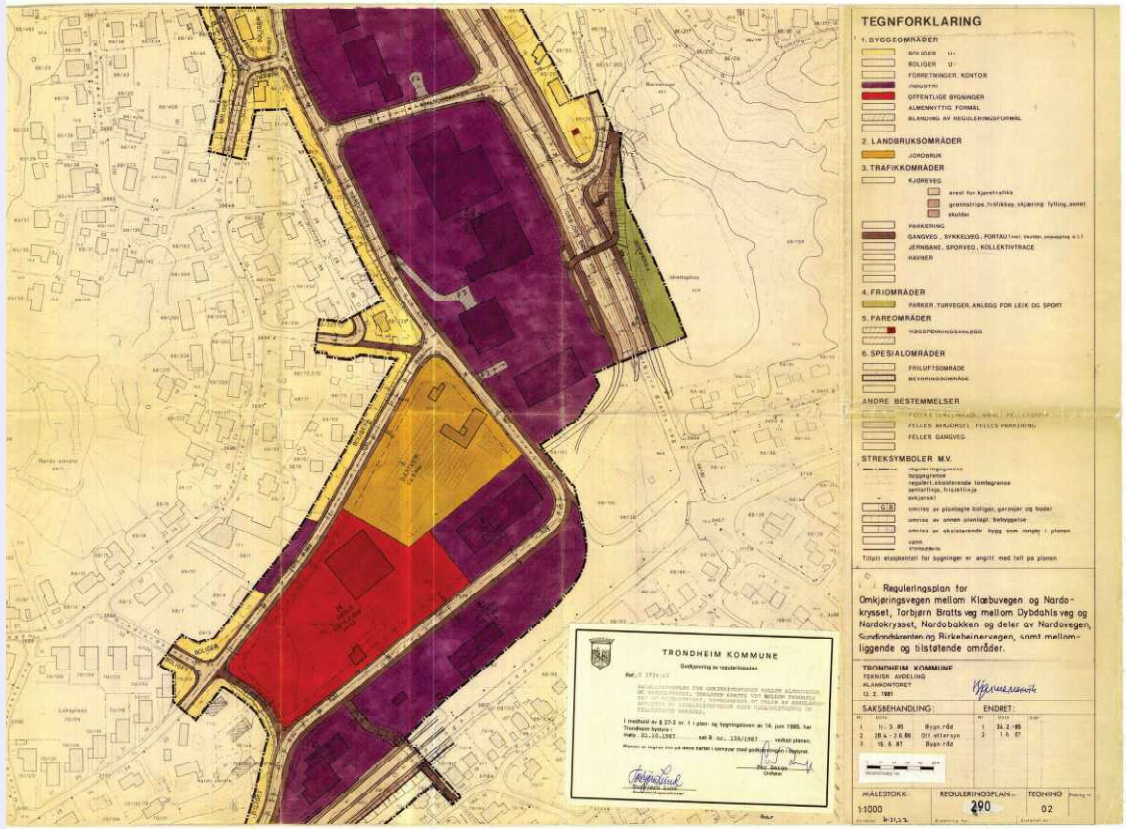
ordfører

Teslyn Skaug
formannskapssekretær

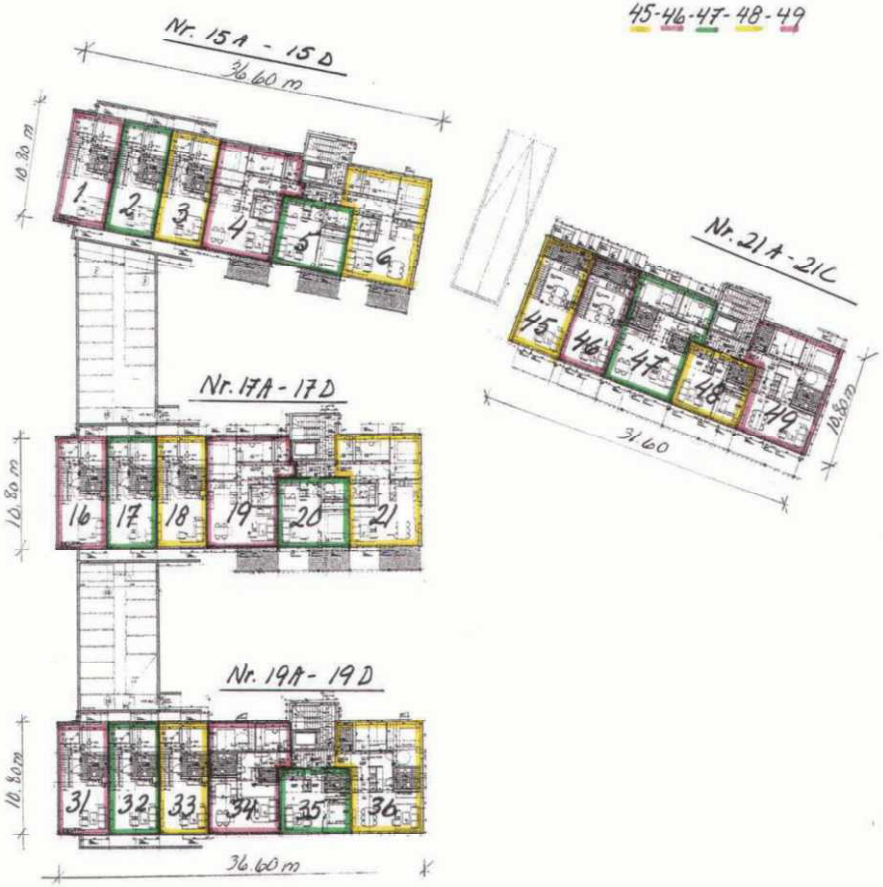
Ved gjennomføring av skjermingstiltak skal et maksimalt ekvivalent døgnnivå på 35 dbA oppnås inne og 55 dbA tilstrebes ute.

De vedtatte støygrenser skal gjelde hele Omkjøringsvegen, således også på etappen fra Klæbuveien til undergang ved Nardo skole, jfr. reguleringsplan nr. 290.

Tillegg vedtatt i bystyret 28.09.89



Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 68 Bnr. 37
Seksjon nr.: 1-2-3-4-5-6
Felles 16-17-18-19-20-21
31-32-33-34-35-36
45-46-47-48-49



Plan 1. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

side 3

NARDOVEGEN 19A

Nabolaget Nardo nordre/Sunnland - vurdert av 87 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

OFFENTLIG TRANSPORT

Omkjøringsveien Nardo Linje 15, FB73, 311	**4 min** 0.3 km
Lerkendal stasjon Linje R70	**13 min** 1.1 km
St. Olavs gate Linje 9	**9 min** 3.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**11 min** 4.6 km
Trondheim Værnes	**29 min**

SKOLER

Nardo skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	**2 min** 0.2 km
Steindal skole (1-7 kl.) 338 elever, 18 klasser	**15 min** 1.2 km
Nidarvoll skole (1-7 kl.) 455 elever, 27 klasser	**18 min** 1.6 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 444 elever, 28 klasser	**18 min** 1.5 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 393 elever, 21 klasser	**18 min** 1.6 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	**24 min** 2 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	**8 min** 3.3 km

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100

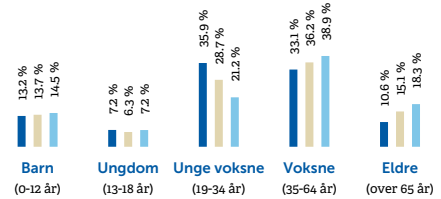
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

NABOSKAPET

Høflige 66/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Nardo barnehage (1-5 år) 64 barn	**3 min** 0.2 km
Blomsterbyen barnehage (1-5 år) 66 barn	**7 min** 0.5 km
Jotunheimen barnehage (1-5 år) 30 barn	**9 min** 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nardobakken PostNord	**4 min** 0.4 km
Coop Mega Nardo	**12 min**

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

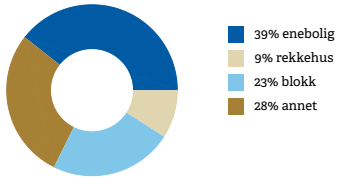
VEDLIKEHOLD HAGER

Godt velholdt 83/100

SPORT

Nardo skole Aktivitetshall, ballspill	**2 min** 0.1 km
Nissekollen ballbane Fotball	**7 min** 0.6 km
TrenHer Nardo	**3 min**
Impulse Tr.senter Lerkendal	**17 min**

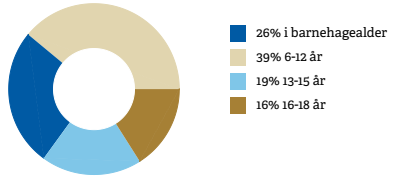
BOLIGMASSE



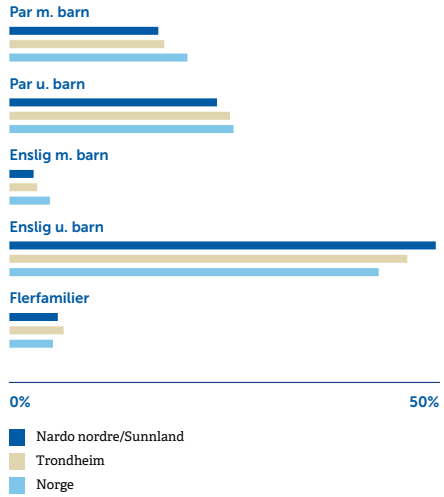
VARER/TJENESTER

Nardo centeret	**12 min**
Apotek 1 Nardo	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



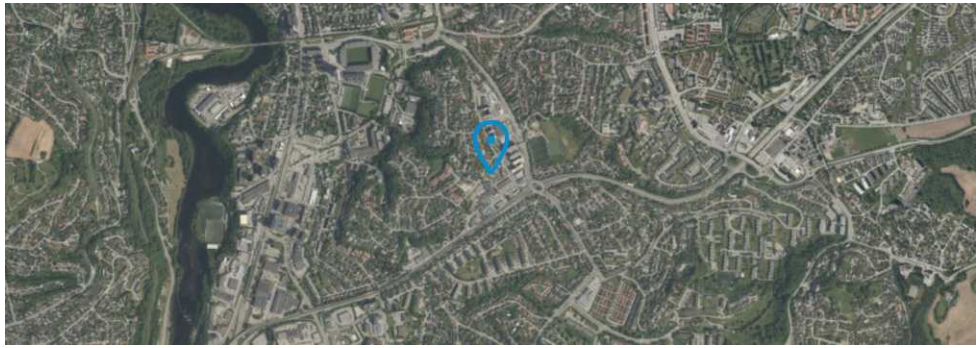
FAMILIESAMMENSETNING

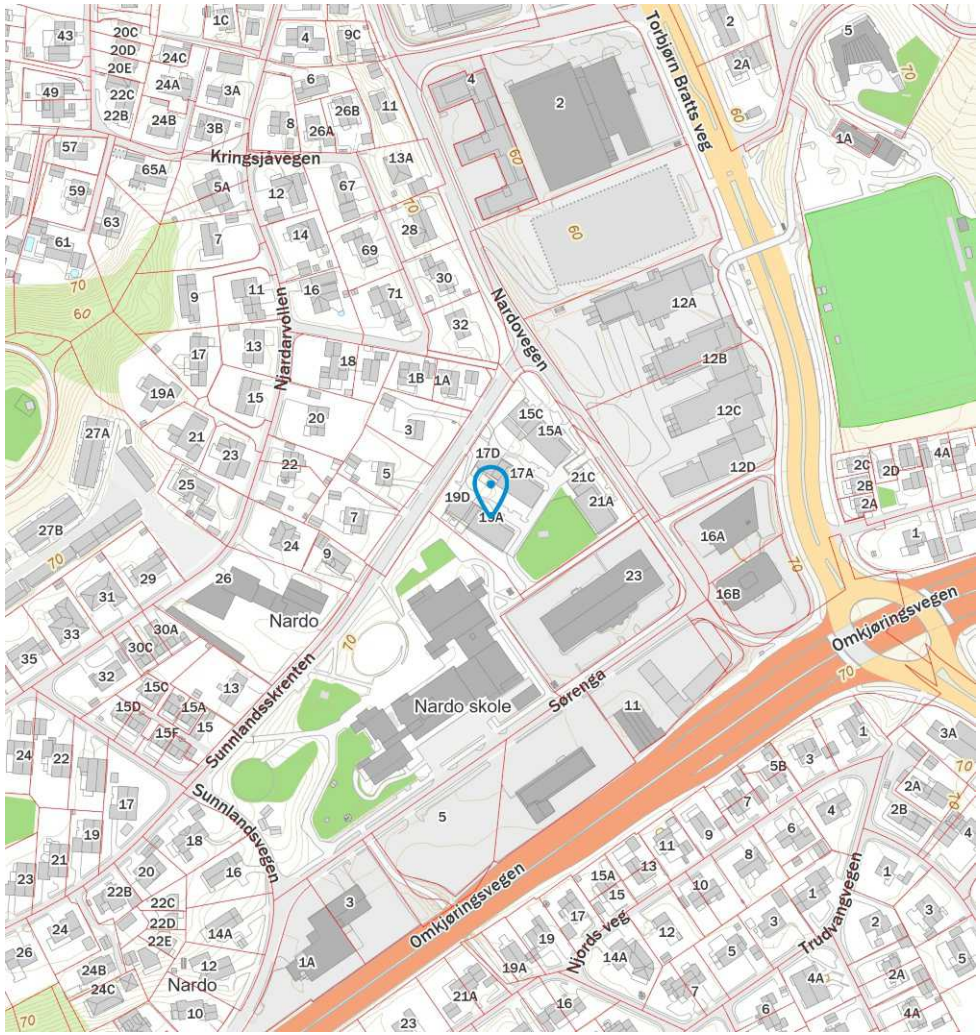


SIVILSTAND

		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





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 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

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

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: 33260205 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Nardovegen 19 A, 7032 Trondheim.
Gnr. 68, Bnr. 37, Snr. 36, 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: 33260205
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.06.2026

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no