

Velkommen til

Fernanda Nissens veg 13, 7046 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fernanda Nissens veg 13
7046 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 450 000,-	**BRA/BRA-i**	106 / 90 m²
Omkostninger	kr	9 496,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	3 459 496,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	983 228,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 442 724,-	**Byggeår**	1964
Felleskostnader pr. mnd.	kr	7 397,-	**Etasje**	1. etasje

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!



Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

+47 407 63 393
maria.hansen.sundland@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Fernanda Nissens veg 13, 7046 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 19 i BALDERSHAGE BORETTSLAG, org.nr. 947854798, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	4 433 228,-
Prisantydning	kr	3 450 000,-
Andel fellesgjeld	kr	983 228,-
Omkostninger	kr	9 496,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 442 724,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 450 624,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Gebyr forhåndsprøving OBOS kr 8 406,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 9 496,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 7 397,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Kapitalkostnader: 2.104,-
Felleskostnader: 5.293,-
Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

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

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 87 000 000,- pr 31-12-2025

Renter og avdrag
Bank: Nordea Eiendomskreditt
Lånenr.: 84261006196
Lånetype: Serielån
Rentesats: 5,04%
Restsaldo 87 000 000,00
Innfrielsesdato: 30.12.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Avdragsfrihet til 30.11.2027

- Ved. lånebetingelser:
Iht. dagens lånebetingelser er lånet avdragsfritt t.o.m. 2027. Styret har per i dag ikke tatt stilling til eventuelle endringer i felleskostnadene fra 2027. Borettslaget har en låneavtale med Danske Bank som løper til 2030, men lånet reforhandles hvert andre år. Det er forventet at lånet vil bli refinansiert i 2027, og at eksisterende renteavtale (swap) videreføres eller fornyes.

Selv om restgjelden etter planen forfaller i 2027, er det lagt til grunn at styret vil etablere en ny finansieringsløsning. Dette kan innebære forlengelse av avdragsfrihet eller opptak av nytt lån, slik at det ikke blir behov for å innfri hele beløpet på én gang. Endelig løsning og eventuelle konsekvenser for felleskostnader er imidlertid ikke avklart.

IN-Ordning
Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld.

Sikringsordning
Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forretningsfører
OBOS
Det forutsettes at interessenter setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om 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: 90 m²
BRA - e: 16 m²
BRA totalt: 106 m²
TBA: 15 m²

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

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

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

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

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

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

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
1. etasje

Parkering
Garasje følger ikke andelen, men tildeles etter ansienitet. Ta kontakt med forretningsfører for tildeling av p-plass/garasje. Det er ellers utvendige oppstillingsplasser, og det er p.t. god kapasitet på garasjene. Uten at det gis noen garanti for at garasjeplass vil tildeles

Per 01.06.2025 har borettslaget 58 garasjeplasser med EL-Bil lading og 46 utvendig p-plasser. 20 stk av de utvendige p-plassene har mulighet for EL-Bil lading. Borettslaget tilstreber at alle andelseiere skal kunne ha 1 parkeringsmulighet hver.

Per 01.06.2025 har borettslaget 10 parkeringsplasser for gjester. 6 av disse på indre område og 4 på parkeringsplass over garasjer i Marie Michelets veg. Disse plassene skal kun brukes av gjester og ikke beboere. Husk parkeringsbevis i frontrute.

Borettslagets eiendom
Gnr. 13, Bnr. 51, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 3 021 m².

Byggeår
1964 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
1. etasje: Gang, bad, kjøkken, toalettrom, stue, 3 soverom og bod.

Eksternt bruksareal:
Kjeller: 3 boder.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Standard
Gang (7,4m²):
Flislagt gulvflate over gulvvarme. Malt strie på vegger. Malte plater i himling.
Innredning/utstyr: Skyvedørsgarderobe. Porttelefon.

Bad (6,1m²):
Flislagt gulvflate over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt betongflate i himling. Rommet er innredet med servant og skapinnredning med plane fronter. Helstøpt servantskål med 1-greps blandebatteri. Dusjnisje med termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med tett gulvskinne og glassvegger/dører. Veggmontert benkeplate. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg/avløp for vaskemaskin. Avtrekk via balansert anlegg.

Kjøkken (13,4m²):
Laminat på gulv. Malt trepanel og malt strie på vegger med flis over benker. Malt betongflate i himling. Kjøkkeninnredningen har plane

fronter med nisjer for frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Benkeplate i laminat med nedfelt dobbel oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Avtrekk via skapmontert kullfilterventilator.

Toalettrom (0,7m²):
Flislagt gulvflate. Flislagte veggflater. Malt betongflate i himling. Rommet er innredet med veggmontert toalett på innebygd/skjult sisterne. Avtrekk via balansert anlegg.

Stue (31,2m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt betongflate i himling.
Utstyr/diverse: Røykvarsler. Teleuttak. Utgang til balkong.

Soverom 1 (11,0m²):
Laminat på gulv. Malt strie på vegger. Malt betongflate i himling.

Soverom 2 (7,4m²):
Laminat på gulv. Malt strie på vegger. Malt betongflate i himling.

Soverom 3 (6,9m²):
Laminat på gulv. Malt strie på vegger. Malt betongflate i himling.

Bod (3,0m²):
Limt belegg på gulv. Malt strie over gulvoppbrett på vegger. Malte plater i himling.
Utstyr/innredning: Ventilasjonsaggregat. Varmtvannstank. Styringsenhet til ventilasjon. Veggmonterte hyller.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann

Byggemåte
Bygningen er en boligblokk på tre etasjer over kjeller, hvor leiligheten ligger i første etasje. Grunnmur, hovedkonstruksjoner og etasjeskillere er oppført i støpt betong. Utvendige fasader er forblendet med sementbaserte fasadeplater. Taket er flatt og er tekket med takmembran. Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Frittstående større hvitevarer på kjøkkenet medfølger av kjøpet. Øvrige hvitevarer følger ikke.

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 foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 27.05.1963

Det foreligger imidlertid verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra opprinnelig byggeår ifølge Trondheim kommune.

Vedlagt ligger:
- Ferdigattest for rehabilitering, fasadeendring, nye garasjer og sykkelboder datert 12.08.2025
- Byggetillatelse for nye balkonger datert 08.03.1996
- Byggetillatelse for nye vinduer datert 20.12.1983

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Trondheim kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Boligen er oppført før 1965, og det er ikke uvanlig at boliger oppført på denne tiden mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Oppvarming
- Elektrisk

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

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

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

Internett- og tv-leverandør
Kolektiv avtale med NTE/Altibox.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Radon
Bygget er oppført uten radonsperre i henhold til byggeskikk ved
søknadstidspunkt og det foreligger derfor ikke dokumentasjon for radonmålinger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til nåværende boligbebyggelse ihht. kommuneplanens arealdel 2012-2024.

Det foreligger gjeldende regulering i området med plan-ID og plannavn:
- r0342h "Baldershage, 12/5 med tilliggende eiendommer og Fernanda Nissens veg 43, 13/54" vedtatt 16.12.2004.
- r20210021 "Fernanda Nissens veg og del av Kong Øysteins veg" vedtatt 07.03.2024.
Området er regulert til bl.a. bolig/blokkbegyggelse, fortau og sykkelveg/-felt.

Det gjøres oppmerksom på regulering under arbeid med plan-ID og plannavn:
- 20240028 "Kong Øysteins veg 4, Bromstadekra 2 og 4 og Bromstadvegen 23 og 25"
Hensikten med planen er å legge til rette for en sammenhengende løsning for syklende og gående langs Bromstadruta som er en del av vedtatt hovednett for sykkel i Trondheim. Bromstadruta er cirka 3 km lang og går fra Persaunet til Sildråpevegen. Med tiltaket får man et gjennomgående tilbud som skal være attraktivt for gående og syklende året rundt.

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

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

Skattemessig formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Boligen selges ifm. et dødsbo, og derfor er det heller ikke mulig å innhente ligningsverdi ifm. salget.

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.

Andel felles formue
kr 48 262,- 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
Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Forkjøpsretten på boligen er ferdig forhåndsprøvd. Ta kontakt med megler for å få opplyst hvor mange som har meldt interesse.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Eier
Ivar Sjøvold og Vibeke Sjøvold

Heftelser og servitutter
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
- Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

- Meglers kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

- Dyrehold:
Det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til sjenanse eller bryderi for øvrige beboere i borettslaget. Alt dyrehold skal søkes til borettslagets styre på baldershage@styrerommet.no

- Baldershage Borettslags økonomi hadde pr. 31.12.2025:
Driftsresultat: 4.599.644,-
Årsresultat: 2.241.207,-
Egenkapital: -69.849.900,-
Disp midler: pr. 31.12.2024 kr. 2.772.767,-

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser. Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,7 % 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 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 20 000,- (inkl. mva).
Rabatt - TOBB kr-10 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, 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. 1.930,-
Fotograf kr. 4.500,-
Tilstandsrapport kr. 9.500,-
Stylist (veiledning) kr. 2.800,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4.758,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.570,-

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
- Fotograf
- Stylist

*) 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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Erik Bromseth Mellevold i VerdiAnalyse AS den 13-04-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG2:

Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Våtrom - 1. Etasje - Bad Sluk, membran og tettesjikt
Spesialrom - 1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

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.

Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler.

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

Selger opplyser om følgende i vedlagt egenerklæring:

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Totalentreprise
Beskrivelse av arbeidet: Det er montert balansert ventilasjon ifb. m oppussing av fasader etc.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Aalmo elektriker
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til nye sikringer i sikringsskap

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Leilighetene er utvidet med innbygging av balkonger og nye balkonger er bygd.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja. Utført i regi av borettslaget

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

- Sag via fullmakt:
Det opplyses også om at boligen selges ifm. fullmakt (dødsbo), og fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap på boligen, da vedkommende ikke selv har bodd i boligen.

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
- Nabolgasprofil
- Selgers egenerklæring datert 23.03.2026
- Tilstandsrapport datert 13.04.2026
- Energiattest
- Tillatelse til å t ai bruk datert 13.10.1964
- Byggegodkjente tegninger datert 27.05.1963
- Ferdigattest for rehabilitering, fasadeendring, nye garasjer og sykkelboder datert 12.08.2025
- Byggetillatelse for nye balkonger datert 08.03.1996
- Byggetillatelse for nye vinduer datert 20.12.1983
- Ordensregler
- Vedtekter for Baldershage Borettslag
- Resultatregnskap 2025 for Baldershage Borettslag
- Årsmelding 2025 Baldershage borettslag
- Innkalling til ordinært årsmøte i Baldershage datert 21.04.2026
- Protokoll til ordinært årsmøte i Baldershage borettslag datert 21.04.2026
- Situasjonskart
- Regulering med områdeplan

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
Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 407 63 393
E-post: maria.hansen.sundland@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Besøksadresse: Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim






















BOSCH




















ZANUSSI CONDENSER DRYER







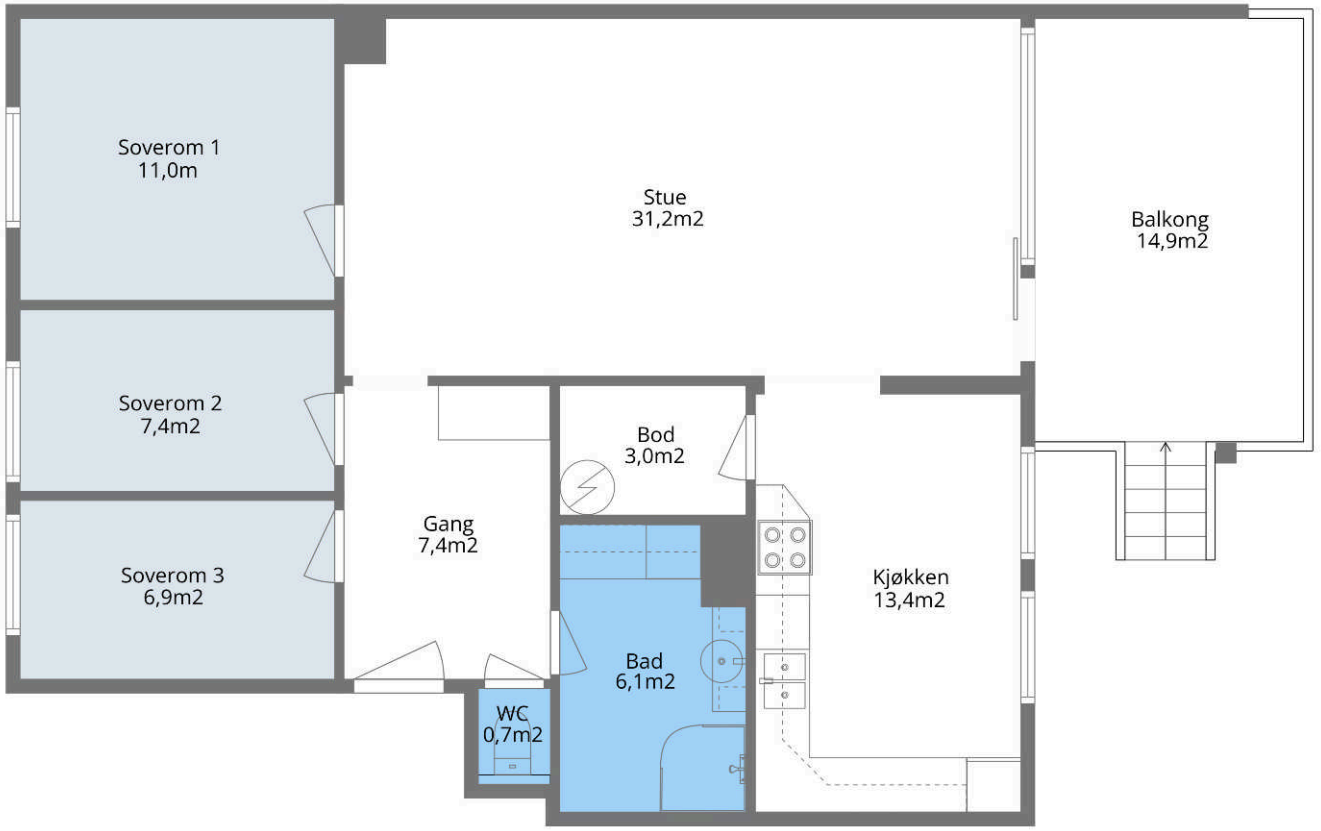



P
Gjesteparkering for Baldershage BL
P
Gjesteparkering for Baldershage BL
P
Gjesteparkering for Baldershage BL





Plantegning



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.

FERNANDA NISSENS VEG 13

Nabolaget Persaunet - vurdert av 86 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Bromstadvegen	Linje 13, 70, 102	3 min / 0.3 km
Leangen stasjon	Linje R60, R70	14 min / 1.1 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 min / 3.4 km
Dronningens gate 62	Linje 9	11 min / 4.3 km
Trondheim Værnes		27 min

SKOLER

Strindheim skole (1-7 kl.)	561 elever, 31 klasser	7 min / 0.5 km
Lilleby skole (1-7 kl.)	211 elever, 15 klasser	20 min / 1.7 km
Eberg skole (1-7 kl.)	382 elever, 21 klasser	23 min / 2 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	85 elever, 3 klasser	22 min / 1.8 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	553 elever, 27 klasser	4 min / 1.9 km
Cissi Klein videregående skole		13 min
Strinda videregående skole	1150 elever, 17 klasser	24 min / 2 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

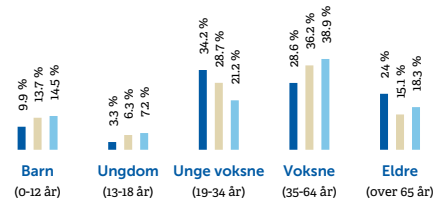
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Persaunet	1 477	955
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Aurora Baldershage barnehage (0-5 år)	60 barn	3 min / 0.3 km
Tyholttunet barnehage (0-6 år)	39 barn	6 min / 0.5 km
Majorstuen barnehage (1-5 år)	48 barn	6 min / 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bromstad	PostNord, søndagsåpent	2 min / 0.2 km
Coop Prix Persaunet	PostNord	3 min / 0.3 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 89/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 86/100

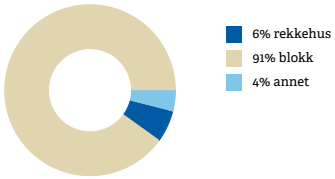
STØYNIVÅET

Lite støynivå 81/100

SPORT

Tingssletta, ballløkke	Ballspill	7 min / 0.5 km
Strindheim skole	Aktivitetshall, ballspill	7 min / 0.6 km
Fresh Fitness Valentinlyst		13 min
Impuls Treningssenter Leangen		13 min

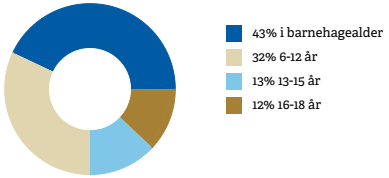
BOLIGMASSE



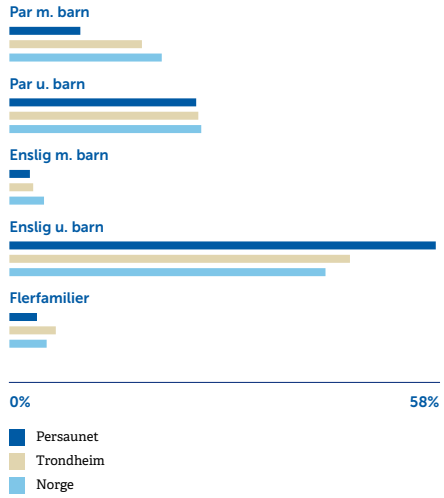
VARER/TJENESTER

Sirkus Shopping	11 min
Apotek 1 Strindheim	3 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



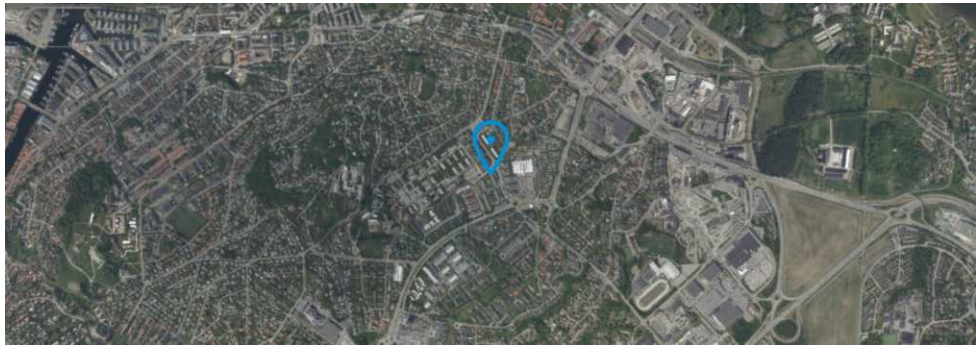
FAMILIESAMMENSETNING

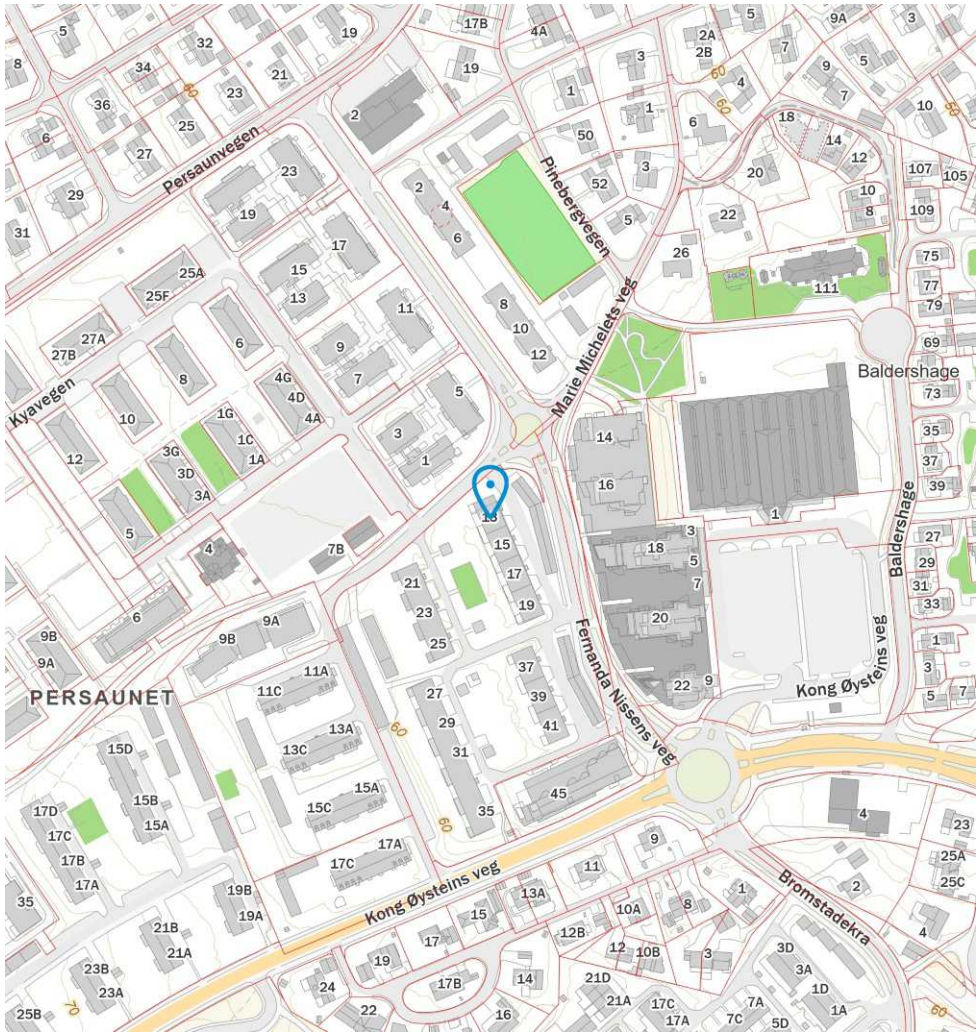


SIVILSTAND

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

bankID SIGNERT 23.03.2026 Sjøvold, Ivar

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

Ivar Sjøvold

Boligen

Fernanda Nissens veg 13
7046 TRONDHEIM

5001-13/51/0/0

- Boligen ble kjøpt 2025
- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

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

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Totalentreprise
   Beskrivelse av arbeidet: Det er montert balansert ventilasjon ifb. m oppussing av fasader etc.

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?:** 2015
   Firmanavn: Aalmo elektriker
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til nye sikringer i sikringsskap

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**

Leilighetene er utvidet med innbygging av balkonger og nye balkonger er bygd.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Utført i regi av borettslaget

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?
• **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.

Tilstandsrapport

Leilighet i 1. etasje
Fernanda Nissens veg 13 , 7046 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 13, bnr. 51
Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 24.03.2026 **Rapportdato:** 13.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22331-1640 **Eiendomsverdi ref nr:** OL1344

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Bromseth Mellevold **Vår ref:** Erik Bromseth Mellevold

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

Erik Bromseth Mellevold
Uavhengig Takstingeniør
em@verdi-analyse.no
915 95 515

NITO

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.

Fernanda Nissens veg 13 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 13 - Bnr 51
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: 1964

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en boligblokk på tre etasjer over kjeller, hvor leiligheten ligger i første etasje. Grunnmur, hovedkonstruksjoner og etasjeskillere er oppført i støpt betong. Utvendige fasader er forblendet med sementbaserte fasadeplater. Taket er flatt og er tekket med takmembran. Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Gang (7,4m²): Flislagt gulvflate over gulvvarme. Malt strie på vegger. Malte plater i himling.
Innredning/utstyr: Skyvedørsgarderobe. Porttelefon.

Stue (31,2m²): Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt betongflate i himling.
Utstyr/diverse: Røykvarsler. Teleuttak. Utgang til balkong.

Soverom 1 (11,0m²): Laminat på gulv. Malt strie på vegger. Malt betongflate i himling.

Soverom 2 (7,4m²): Laminat på gulv. Malt strie på vegger. Malt betongflate i himling.

Soverom 3 (6,9m²): Laminat på gulv. Malt strie på vegger. Malt betongflate i himling.

Bod (3,0m²): Limt belegg på gulv. Malt strie over gulvoppbrett på vegger. Malte plater i himling.
Utstyr/innredning: Ventilasjonsaggregat. Varmtvannstank. Styringsenhet til ventilasjon. Veggmonterte hyller.

VÅTROM Gå til side

Bad (6,1m²): Flislagt gulvflate over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt betongflate i himling. Rommet er innredet med servant og skapinnredning med plane fronter. Helstøpt servantskål med 1-greps blandebatteri. Dusjnisje med termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med tett gulvskinne og glassvegger/dører. Veggmontert benkeplate. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg/avløp for vaskemaskin. Avtrekk via balansert anlegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (13,4m²): Laminat på gulv. Malt trepanel og malt strie på vegger med flis over benker. Malt betongflate i himling. Kjøkkeninnredningen har plane fronter med nisjer for frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Benkeplate i laminat med nedfelt dobbel oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Avtrekk via skapmontert kullfilterventilator.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom (0,7m²): Flislagt gulvflate. Flislagte veggflater. Malt betongflate i himling. Rommet er innredet med veggmontert toalett på innebygd/skjult sisterne. Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Balansert ventilasjon.
Sikringsskap.
Porttelefon.
Teleuttak.
Varmtvannstank.

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

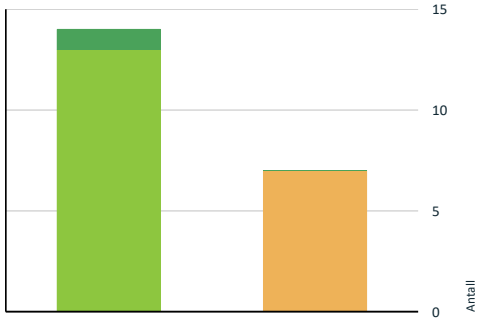
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler.

Fernanda Nissens veg 13 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 13 - Bnr 51
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 borettslag 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 befaringstidspunkt, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskissen er kun ment som illustrasjon og er ikke i målestokk.

Ved arbeid som ikke er utført av faglærte håndverkere, kan det forekomme løsninger eller utførelser som avviker fra det som normalt forventes etter fagmessig standard. Slike avvik er ikke nødvendigvis i strid med funksjonskrav, men de kan skille seg fra utførelse gjort av profesjonelle. Dette gjelder særlig detaljer, overganger og teknisk utførelse som kan fremstå visuelt ujevnt eller utypisk for håndverksmessig arbeid. Tilstandsrapporten bygger på 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 skjulte avvik eller avvik fra faglig standard som ikke nødvendigvis er synlige ved overflatisk 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

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte vannledninger er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrør er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

Varmtvannstanken har brukt opp over halvparten av forventet brukstid.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt en høydeforskjell på 10mm fra gulvflis ved terskel til topp slukrist under benk. Til sluk i dusjsonen er høydeforskjellen tilnærmet 0mm.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke etablert lekkasjesikring med automatisk vannstopper i henhold til krav for skjulte vannkoblinger i rom uten sluk. Det er heller ikke etablert synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra skjult sisterne.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Bygget er oppført uten radonsperre i henhold til byggeskikk ved søknadstidspunkt og det foreligger derfor ikke dokumentasjon for radonmålinger.

Fernanda Nissens veg 13 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 13 - Bnr 51
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 1. ETASJE



Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt, og har nylig hatt fasaderehabilitering i regi av borettslaget med etterisolering, nye vinduer/dører, balkonger og yttertak. For full vedlikeholdshistorikk og for fremtidige vedlikeholdsplaner må styret i borettslaget kontaktes.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer/skyvedør

Beskrivelse
Leiligheten har vinduer/balkongdør med fabrikklakkerte aluminiumskarmer/rammer og 2 og 3-lags isolerglass datert 2020.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse
Leiligheten har brann og lydklassifisert entrédør i fabrikklakkert glatt utførelse, med malt inside som er datert 1989.

TG 1 Balkong

Beskrivelse
Balkong oppført i støpt betong som er opphengt/innfestet i vegglivet på stålbranketter, og understøttet på støpte fundamenter i grunn i front. Gulvet er oppforet og belagt med impregnerte terrassebord. Rekkverket er etablert i galvanisert stål og glass. Det er veggmontert dobbelstikk og utebelysning. Konstruksjonen har tilkomst fra stuen eller via trapp fra fellesareal. Konstruksjonen er utvidet og nyetablert i forbindelse med fasaderehabiliteringen på vegne av borettslaget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Leiligheten har oppgraderte overflater etter byggeår av varierende alder. Overflatene fremstår i god stand uten nevneverdig slitasjegrad i henhold til alder og bruk.

Befaringen har vært visuell uten inngrep, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke påvises uten ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom. Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygget har etasjeskillere i betong. Enkel nivellering med krysslaser er utført som stikkontroll på stue, kjøkken og i soverom 1. Det ble kun registrert høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav på kontrollerte flater.

TG 1 Pipe

Beskrivelse

Leiligheten har tilgang på pipe i stuen, men det er ikke tilkoblet ildsted på befaringstidspunktet. Pipen fra byggeår som er beslått med pipehatt i foliert/lakkert metall over yttertaket. Pipeløpet er rehabilitert med nytt røykrør i nyere tid, men ukjent når. Sotluken er plassert i kjeller.

Pipen er funksjonell, men til orientering vil naturlig aldring over tid føre til svekkede fuger, økt risiko for sprekker, forvitring av murverk og redusert sikkerhet ved bruk. For å ivareta funksjon, sikkerhet og forskriftsmessige krav anbefales jevnlig oppfølging av pipens tilstand, herunder kontroll av murverk og beslag, samt vurdering av tiltak ved videre aldring eller ved eventuelle påviste skader. Feiervesenets tilsyn og anbefalinger bør følges opp.

Ved tilkobling av ildsted må styret, samt det lokale brannvesen/feievesen først kontaktes, da det kan foreligge føringer for montering.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har innvendige dører med fabrikkmalte karmer og profilerte dørblader av ukjent alder.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er av eldre og ukjent dato, men er oppgradert etter byggeår. Det foreligger ingen videre dokumentasjon på oppbygning eller om arbeidene er utført av firma/fagfolk.

På bakgrunn av rommets alder vil det være naturlig med en helhetlig oppussing, fremfor lokale utbedringstiltak, nevnt i underliggende poster.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet fremstår med flislagte veggflater og malt slett himlingsflate.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er over støpt etasjeskille med gulvvarme, påstøp og pålimt flis.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fernanda Nissens veg 13 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 13 - Bnr 51
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Det er målt en høydeforskjell på 10mm fra gulvflis ved terskel til topp slukrist under benk. Til sluk i dusjsonen er høydeforskjellen tilnærmet 0mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel for å oppfylle gjeldende krav. For å oppnå tilstandsgrad 0/1 må fallforholdene utbedres.

Avviket på fallforhold vurderes til ikke å ha vesentlig betydning da det er etablert en flislagt oppkant på 40mm under terskel. Det er imidlertid ukjent om det er ført membran opp bak flis, noe som er en forutsetning for at løsningen skal kompensere for manglende fallforhold på selve gulvflaten. Manglende membran kan medføre økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje. Det anbefales derfor videre undersøkelser for å kartlegge om det er etablert membran/tettesjikt bak flis.

Det er også viktig at slukene rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning fra overflater.

På grunn av noe manglende fallforhold på selve gulvflaten kan sklisikkerheten være redusert. Det anbefales å benytte sklisikre matter eller lignende for å redusere risikoen for fallskade, samt at gulvflaten svabres ved større vannsøl.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvet har to sluk i metall med klemringer i plast. Smøremembran med ukjent utførelse. På grunn av påført flislim ned mot klemring er det ikke mulig å visuelt kontrollere tilslutningen mellom membran/mansjett og sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er viktig å merke seg at levetiden til membraner/tettesjikt er varierende basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon, noe som da vil resultere i lekkasjer i tilleggende konstruksjoner. Det anbefales derfor å etablere lukket dusjkabinett med direkte avrenning i sluket som forebyggende tiltak. Dusjkabinett gir ikke erstatning for membran/tettesjikt, men reduserer fuktbelastningen direkte på rommets overflater. Slukene må også inspiseres og rengjøres ofte for å sørge for god avrenning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant og skapinnredning med plane fronter. Helstøpt servantskål med 1-greps blandebatteri. Dusjnisje med termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med tett gulvskinne og glassvegger/dører. Veggmontert benkeplate. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg/avløp for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres mekanisk via balansert ventilasjon. Tilluftsventilering via spalte mellom dørblad og terskel.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra trapperommet, 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 fuktsøk på overflater 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. Det er til orientering ikke mulig å foreta hulltakingen i nærhet til dusjsonen på grunn av tilliggende konstruksjoner i støpt betong.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er av ukjent alder, men er oppgradert etter byggeår. Gulvflaten er skiftet i forbindelse med fasadeforlengelsen i stuen.

Rommet fremstår med laminat på gulv. Malt trepanel og malt strie på vegger med flis over benker. Malt betongflate i himling. Kjøkkeninnredningen har plane fronter med nisjer for frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Benkeplate i laminat med nedfelt dobbel oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.

Kjøkkeninnredningen har stedvis noe slitasje, men forholdet er kun vurdert til å være av normal bruksslitasje og anses ikke som avvik. Vær oppmerksom på at overflater jevnlig bør inspiseres og overflatebehandles, spesielt overflater i nærhet til vannførende installasjoner.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via skapmontert kullfilterventilator over kokesonen.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere avtrekk ut i det fri, eller koble seg på det balanserte anlegget, for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og minimere risiko for redusert inneklima. Det kan imidlertid foreligge retningslinjer fra borettslaget som hindrer dette, og anbefalte tiltak må derfor avklares med styret før eventuell gjennomføring.

Avtrekk med kullfilter kan fungere tilfredsstillende dersom filterbytte og service utføres i henhold til leverandørens anvisninger. Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og lukt, samt økt risiko for unødvendig fuktbelastninger på nærliggende bygningsdeler.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet fremstår med flislagt gulvflate. Flislagte veggflater. Malt betongflate i himling. Rommet er innredet med veggmontert toalett på innebygd/skjult sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke etablert lekkasjesikring med automatisk vannstopper i henhold til krav for skjulte vannkoblinger i rom uten sluk. Det er heller ikke etablert synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra skjult sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fernanda Nissens veg 13 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 13 - Bnr 51
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

For å lukke avviket må det etableres lekkasjesikring med automatisk vannstopper, samt sørges for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra skjult sisterne.

En automatisk vann/lekkasjestopper fungerer ved hjelp av en sensorer som oppdager unormalt høyt fuktighetsnivå eller vannstrøm. Når sensoren registrerer en lekkasje eller høy fuktighet, sendes det umiddelbart et signal til vannstopperen som er påkoblet vannledningen, som da stenger av vanntilførselen til innstallasjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for uoppdaget vannlekkasje, som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres mekanisk via balansert ventilasjon. Tilluftsventilering via spalte mellom dørblad og terskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har vannledninger i kobber fra byggeår. Det er kun synlige vannledninger i leiligheten som er besiktiget/kontrollert. Lokal stoppekan til kjøkkenet er etablert i oppvaskbenken. Hovedstoppekran er merket i byggets felles kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte vannledninger er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke påvist forhold med behov for strakstiltak, men for å få tilstandsgrad 0/1 må vannledninger skiftes ut. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelser, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon, hvor plutselige skader kan oppstå, da både på synlige og skjulte deler av anlegget. Eldre vannledninger er utsatt for rust, korrosjon og sprekkdannelser, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i både synlige og skjulte konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten har synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale som er påkoblet byggets felles rørstamme. Det er kun synlige avløpsrør i leiligheten som er besiktiget/kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrør er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er påvist forhold med behov for strakstiltak, men for å få tilstandsgrad 0/1 må avløpsrør skiftes ut. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelser, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon, hvor plutselige skader kan oppstå, da både på synlige og skjulte deler av anlegget. Sprekker og lekkasjer kan oppstå ved skjøter eller gjennomføringer, som kan føre til fuktskader i synlige og skjulte konstruksjoner. I eldre avløpsrør kan det dannes avleiringer fra fett som kan bygge seg opp. Dette reduserer gjennomstrømning og øker risikoen for tilbakeslag.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten ventileres via balansert ventilasjon hvor aggregatet er plassert i innvendig bod. Det er etablert spalter mellom dørblader og terskeler, samt rister i dørblader for bedre ventilering ved dører i lukket stilling. Øvrig ventilering er via vinduer/dører som kan åpnes.

Til orientering er det viktig å følge leverandørens anvisninger med tanke på serviceintervaller for rengjøring av ventiler, kanaler og utskifting av filter.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvannsforsyning via en bereder på 198 liter, plassert i innvendig bod. Avrenning fra sikkerhetsventilen er ført til badet, som har sluk. Berederen er datert 2003.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Varmtvannstanken har brukt opp over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes å skifte ut berederen grunnet høy alder, da det er økt risiko for plutselige skader og lekkasjer.

Det bør også vurderes å etableres lekkasjesikring, for eksempel vannstopper eller oppsamling med avløp, da manglende sluk/avløp i rommet medfører fare for vannskader ved eventuell lekkasje. Dette gjelder også ved etablering av ny bereder.

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 jordfeilautomater og strømmåler plassert i felles trappegang.

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.
   1964 Anlegget er etablert ved byggeår, men er rehabilitert i nyere tid. Det er ikke kjent omfang av rehabiliteringen da relevante dokumentasjoner ikke er fremlagt.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Arbeid på anlegget i selgers eietid er utført av innleide håndverkere. Det samme gjelder ny innmat i sikringsskap utført på vegne av borettslaget i 2015.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget. Angående samsvarserklæring på skifte av sikringer/innmat må dette rekvireres hos styret i borettslaget.

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

Fernanda Nissens veg 13 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 13 - Bnr 51
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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?
    Ja På bakgrunn av det elektriske anleggets alder og mulige manglende samsvar med dagens forskriftskrav, anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør eller sertifisert kontrollør. En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle feil, mangler eller sikkerhetsrisikoer som ikke nødvendigvis er synlige ved en visuell inspeksjon, og gi et bedre grunnlag for vurdering av anleggets tilstand og eventuelt behov for oppgradering eller utbedringer.

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

Beskrivelse

Under dette punktet vurderes forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet ved eiendommen. Kontrollen omfatter blant annet sikring av balkonger, samt forhold knyttet til radon, brannsikring, branncelleinndeling, rømningsveier og eventuelle flom- og rasforhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige opplysninger og fremlagt dokumentasjon der dette foreligger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Bygget er oppført uten radonsperre i henhold til byggeskikk ved søknadstidspunkt og det foreligger derfor ikke dokumentasjon for radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

Det anbefales å utføre radonmåling for å avdekke om radonnivået overstiger anbefalte grenseverdier, selv om det ikke var krav til radonsikring ved byggeåret. Manglende radonmåling medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko. Til orientering er geologiske forholdene i Trondheim er gunstige med tanke på radon. Undersøkelser med radonmåling i bygninger/boliger i kommunen har påvist lave til moderate verdier.

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

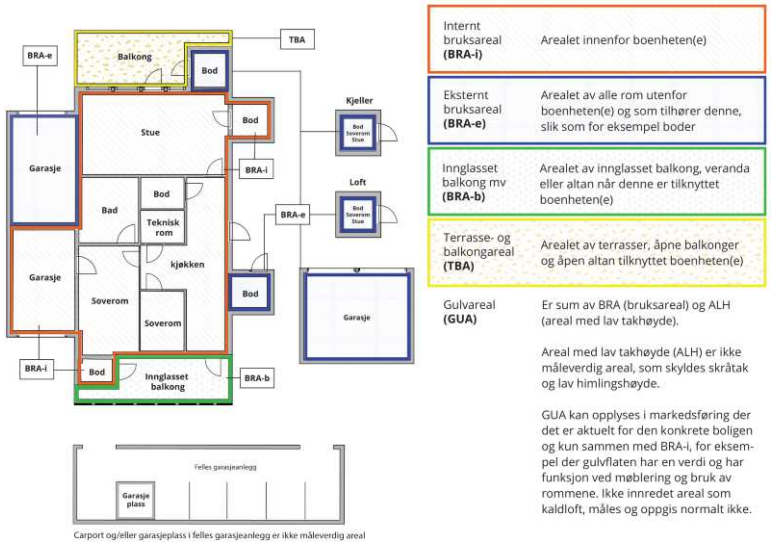
Hva er måleverdig areal?

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.

Fernanda Nissens veg 13 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 13 - Bnr 51
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	90			90	15
Kjelleretasje		16		16	
SUM	**90**	**16**			**15**
SUM BRA	**106**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, bad, toalettrom, kjøkken, stue, 3 soverom		
Kjelleretasje		2 boder	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i 1. etasje	86	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Erik Bromseth Mellevold	Takstingeniør
	Ivar Sjøvold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	13	51		0	19104.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fernanda Nissens veg 13

Hjemmelshaver
Baldershage Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BALDERSHAGE BORETTSLAG	947854798			Sjøvold Brit Mollan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
19

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.03.2026	Leiligheten selges via fullmektig, og gitte eieropplysninger er derfor begrenset.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.03.2026	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Byggemeldte og godkjente tegninger, samt kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	
2	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (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.

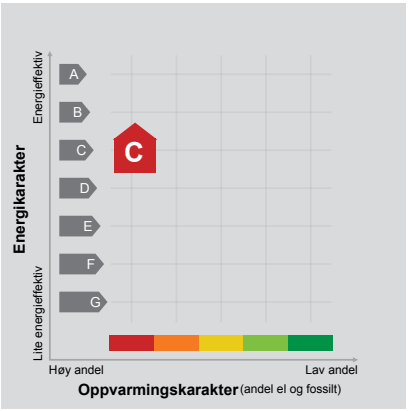
Personvern

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.

enova

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Fernanda Nissens Veg 13-19
Antall registrerte enheter	24
Postnummer	7046
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	51
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182183857
Merkenummer	Energiattest-2025-138630
Dato	23.06.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Egendefinert

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1963
Bygningsmateriale:	
BRA:	1965
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 2.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/fakta-om-energimerking/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak 1: Egendefinert

Årlig Energibudsjett - Romoppvarming: 27 % - Ventilasjonsvarme (varmebatterier): 4 % - Varmtvann (tappevann): 31 % - Vifter: 9 % - Belysning: 12 % - Teknisk utstyr: 18 % Varmetapsbudsjett - Yttervegger: 16 % - Varmetapstall tak: 8 % - Glass/vinduer/dører: 37 % - Kuldebroer: 10 % - Infiltrasjon: 15 % - Ventilasjon: 15 %

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (24)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Fernanda Nissens veg 15	182183857	H0101	0	0	25
Fernanda Nissens veg 13	182183857	H0101	0	0	19
Fernanda Nissens veg 19	182183857	H0101	0	0	37
Fernanda Nissens veg 17	182183857	H0101	0	0	31
Fernanda Nissens veg 19	182183857	H0102	0	0	38
Fernanda Nissens veg 17	182183857	H0102	0	0	32
Fernanda Nissens veg 15	182183857	H0102	0	0	26
Fernanda Nissens veg 13	182183857	H0102	0	0	20
Fernanda Nissens veg 13	182183857	H0201	0	0	21
Fernanda Nissens veg 19	182183857	H0201	0	0	39
Fernanda Nissens veg 15	182183857	H0201	0	0	27
Fernanda Nissens veg 17	182183857	H0201	0	0	33
Fernanda Nissens veg 13	182183857	H0202	0	0	22
Fernanda Nissens veg 17	182183857	H0202	0	0	34
Fernanda Nissens veg 15	182183857	H0202	0	0	28
Fernanda Nissens veg 19	182183857	H0202	0	0	40
Fernanda Nissens veg 13	182183857	H0301	0	0	23
Fernanda Nissens veg 19	182183857	H0301	0	0	41
Fernanda Nissens veg 15	182183857	H0301	0	0	29
Fernanda Nissens veg 17	182183857	H0301	0	0	35
Fernanda Nissens veg 15	182183857	H0302	0	0	30
Fernanda Nissens veg 17	182183857	H0302	0	0	36
Fernanda Nissens veg 13	182183857	H0302	0	0	24
Fernanda Nissens veg 19	182183857	H0302	0	0	42

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1963
Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	984 m²
Areal tak	810 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	508 m²
Oppvarmet BRA	1 965 m²
Totalt BRA	1 965 m²
Oppvarmet luftvolum	4 913 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	87,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,39 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	91 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,94
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.6.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	27,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,9 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,5 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	98,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	200 356 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	101,96 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	126 935 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	101,96 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	200 356 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	200 356 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	200 356 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

STRINDA BYGNINGSVESEN

Att. Nr 1866

J.nr. 1927/63

Til helserådets formann:

Byggested: Fernanda Nissens veg 13.15.17.19 g.nr.: b.nr.:

Byggherre: A/S Jernbeton

Byggearbeidets art: 1 boligblokk

I henhold til bygningsloven § 142,4 ber en herved om Deres uttalelse om ovennevnt bygg.

Strinda helseråds jnr: Tilbakesendes bygningssjefen.

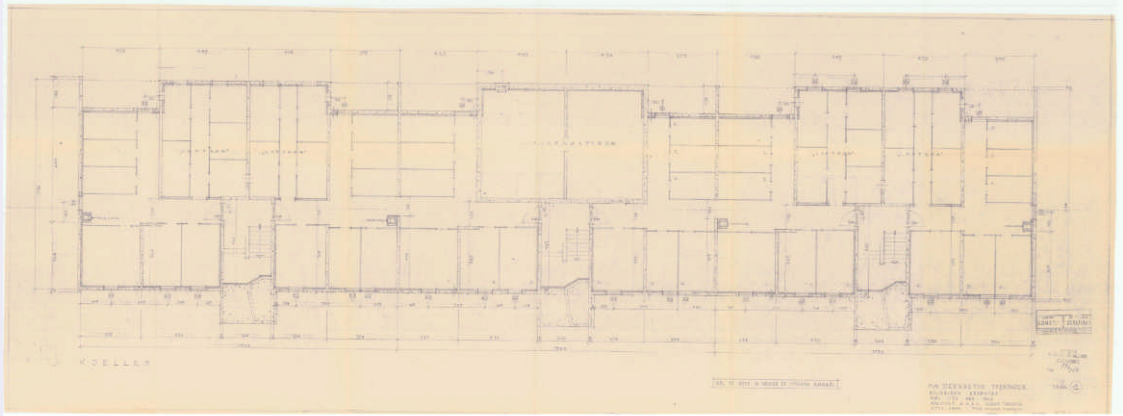
Torsdag 16/9-64
Bjarne Hansen.

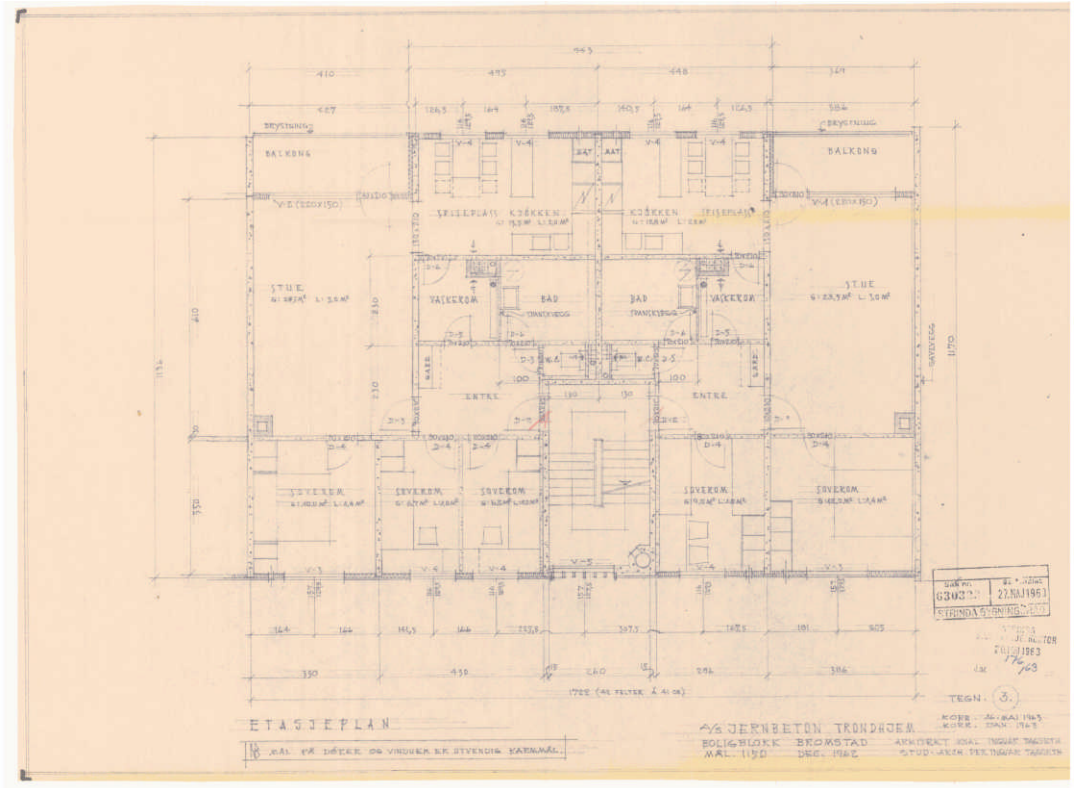
Trondheim Helseråd

~~Strinda helseråd~~, den 13/10. 64

A. Wedemann

Avg. Byens Trykkeri, Trondheim





ASPLAN VIAK AS

Postboks 24
1301 SANDVIKA

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Monica Aas Farbu	BYGG-20/87665 oppgis ved alle henvendelser		12.08.2025

Fernanda Nissens veg 13-41, ferdigattest for rehabilitering, fasadeendring, nye garasjer og sykkelboder

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	13/51/0/0
Bygningsnummer:	300792946, 182183857, 182183865, 182183873, 182183881,
Ansvarlig søker:	ASPLAN VIAK AS
Tiltakshaver:	BALDERSHAGE BORETTSLAG

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

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Monica Aas Farbu
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Fasadetegninger blokk
Fasade og plan bod og garasje
Plan og snitt renovasjon
Plan og snitt renovasjon

Kopimottaker: BALDERSHAGE BORETTSLAG

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 24.07.2025.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder rehabilitering og fasadeendring på 4 blokker, nytt garasjebygg og nye sykkelboder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-20/87665-6 datert 26.02.2020 og endring av tillatelse for ny renovasjonsløsning i vedtak BYGG-20/87665-27 datert 20.11.2020.

Vi viser også til vedlagte tegninger som lå til grunn for godkjenningene.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

BYGGETILLATELSE

Baldershage Borettslag v/Arne Ulseth
Fernanda Nissens veg 21
7045 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BU/300/35914/1994 oppgis ved alle henvendelser	08.03.1996

BYGGHERRE: Baldershage Borettslag v/Arne Ulseth
BYGGESTED: FERNANDA NISSENS VEG 13-19 G.NR: 0001300510000000
ARBEIDES ART: ENDRING
BYGGETS ART: NYE BALKONGER

Byggetillatelse gis i samsvar med vedtak fattet av Bygningsrådet/Byggesakskontoret 27.09.94 i sak nr.: DB 0997/94.

Byggetillatelsen er ikke gyldig før eventuelle betingelser i vedtaket er oppfylt.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen (vedtaket) er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år, jf plan- og bygningslovens § 96.

Bygningen, innretningen eller i tilfelle vedkommende del av den, må ikke brukes før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jf plan- og bygningslovens § 99.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jf plan- og bygningslovens § 93.

Byggesakskontoret foretar inspeksjon på vanlig måte.
Ønskes inspeksjon ut over dette må det avtales med Byggesakskontoret.

Med hilsen

Kåre Rydal
bygningssjef

Postadresse: Holtermanns veg 1, 7005 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1, Trondheim
Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

118973/96

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL
Holtermanns veg 1 — 7000 Trondheim
Telefon 99 000

SAK NR.: B 2322/83

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Baldershage Borettslag v. form. K. Eide
Fernanda Nissensv. ~~13-41~~ 37
7000 TRONDHEIM

BYGGETILLATELSE

GJENPART

Må sammen med anmeldelsen og de godkjente tegninger til en hver tid oppbevares på byggeplassen.

BYGGESTED	Fernanda Nissens v. 13-41
BYGGHERRE	Baldershage Borettslag
BYGGEARBEIDETS ART	Nye vinduer

Byggetillatelse meddeles i samsvar med vedtak og de betingelser som der er satt av bygningsrådet

i møte den 20.12.1983

Før byggearbeidet påbegynnes må seksjon for bygningskontroll varsles og ansvarhavende må være godkjent av bygningssjefen.

Godkjennelsen står ved makt inntil 1 år fra bygninsrådets behandling av saken.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99 i bygningsloven.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93 i bygningsloven.

En gjør videre oppmerksom på at seksjon for bygningskontroll må gis varsel i god tid (minst tre dager i forveien) om når tomten er utgravd (1), drenering lagt (2), råbygget reist (3), før isolasjon dekkes (4) og før huset tas i bruk (5).

	Inspisert den	Bygningskontrollørens underskrift
1		
2		
3		
4		
5		

SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL

den 06.02.84

Bygningssjef

ORDENSREGLER FOR BALDERSHAGE BORETTSLAG.

Hver enkelt andelseier er selv og for sin husstand ansvarlig for at følgende ordensregler blir fulgt.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER:

1. Ingen må sette fra seg uvedkommende ting i trapperom eller ganger. Sykler, barnevogner, sparkesykler o.l skal plasseres i sykkelbod eller egen kjellerbod. Ski og lignende skal plasseres i egen kjellerbod.
2. Man kan få installert strømuttak i privat bod for egen regning. Søknad sendes til borettslagets styre. Strøm i bod koster p.t kr. 500,- per år. Strømuttak skal brukes til kjøleskap, fryser, verktøy som krever strøm o.l.
3. Beplantning slik som blomsterkasser, bed, og lignende må ikke beskadiges. Plener må ikke benyttes på en slik måte at de tar skade.
4. De som bor i 1.etasje kan søke til styret om å få sette opp mindre plantekasser, urtehager eller lignende inntil sin balkong. Det må i alle tilfeller tas vare på og ikke medføre skade på borettslagets eiendom. Dersom det ikke blir ivaretatt kan det bli fjernet.
5. Sengeklær og annet tøy skal ikke luftes eller ristes fra balkonger eller vinduer. Anvist tørkeplass skal brukes til dette. Banking av tepper skal skje på egne oppsatte stativ. På søndager og helligdager skal det ikke henge klær på tørkestativene.
6. Det er ikke tillatt å sette opp skilt, antenner, kamera eller annet fastmontert utstyr uten styrets samtykke.
7. Ved tilkobling av TV / Internett skal det brukes godkjent kabel, levert av den til enhver tid godkjente leverandør. Feil på TV / Internett meldes direkte til leverandøren av tjenesten, for tiden er dette NTE/Altibox.
8. Kjellerdører og oppgangsdører skal alltid holdes låst. Dersom man holder på med lasting, flytting, rydding eller lignende kan man sette dørene i åpen posisjon midlertidig. Husk å lukke dørene umiddelbart når man er ferdig for å unngå at uvedkommende får tilgang til bygningene.
9. Våre tilfluktsrom er nå avlåst. Dersom man har behov for å lagre eiendeler i tilfluktsrom, må vaktmester kontaktes på mobil 90795056. Alt som ønskes lagret i tilfluktsrommene skal merkes med navn, mobilnummer og dato for når lagring startet. Lagringen skal bare skje for en kortere periode, ellers skal kjellerbodene brukes. Lagring **av bildekk, oljer og gassbeholdere** er strengt forbudt av brannvernhensyn. Ved den årlige vårrengjøringen vil alle tilfluktsrom tømmes. Dette gjelder også inventar som er merket!
10. Det er ikke tillatt å sette opp privat utstyr som trampoline, basseng, fotballmål o.l på borettslagets eiendom uten tillatelse fra styret. Dette for å sikre at våre barn har utstyr som er sikret og godkjent for trygg lek og bruk.

REGLER FOR DYREHOLD:

1. Alt dyrehold skal søkes til borettslagets styre på baldershage@styrerommet.no
2. Det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til sjenanse eller bryderi for øvrige beboere i borettslaget.
3. Dyr skal alltid holdes i bånd eller bur på borettslagets indre område. Lekeplass og sandkasse er ikke luftegård for kjæledyr.
4. Lufting av husdyr må skje utenfor Borettslagets område. Skulle det likevel skje at dyr gjør fra seg på borettslagets område, må det fjernes omgående.

5. Styret kan nekte dyrehold, og i visse tilfeller beslutte at dyret fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveiing finner det nødvendig av hensyn til andre beboere. (f.eks.av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende), eller når regler for dyrehold ikke blir fulgt.

ILDSTED/BRANNSIKKERHET:

1. Installasjon av ildsted må ikke skje uten at styret er informert om dette på forhånd.
2. Det skal brukes godkjent firma for installasjon av ildsted. Ta kontakt med styret om du er usikker.
3. Det skal være fungerende røykvarsler i alle leiligheter. Borettslaget leverer ut batteri 1 gang per år.
4. Brannslukkere kontrolleres og skiftes av borettslaget.

NØKLER

1. Det skal være 3 nøkler, 3 låsebrikker og 2 søppelbrikker til hver leilighet. Ved eierskifte er selger ansvarlig for at dette blir overlevert ny eier.
2. Det er ikke lov å bytte låsen til annen type enn den som er standard for borettslaget. Borettslaget har sentralt låsesystem.
3. Det brukes egne hengelåser på private boder.

PARKERING:

1. Per 01.06.2025 har borettslaget 58 garasjeplasser med EL-Bil lading og 46 utvendig p-plasser. 20 stk av de utvendige p-plassene har mulighet for EL-Bil lading. Borettslaget tilstreber at alle andelseiere skal kunne ha 1 parkeringsmulighet hver.
2. Per 01.06.2025 har borettslaget 10 parkeringsplasser for gjester. 6 av disse på indre område og 4 på parkeringsplass over garasjer i Marie Michelets veg. Disse plassene skal **kun** brukes av gjester og ikke beboere. Husk parkeringsbevis i frontrute.
3. Alle som ønsker parkering, både p-plass og garasje må søke om dette til vår forretningsfører. Karoline.drangsholt@obos.no
4. Den som får tildelt garasjeplass må fylle ut egen kontrakt for leie av garasje.
5. Per 01.06.2025 koster garasjeplass kr. 750,- per mnd. og p-plass kr. 100,- per mnd.
6. Parkering tildeles etter ansiennitet og kapasitet. Ved førstegangssøknad og i tilfelle alle plasser er opptatt, vil den som har fått tildelt flere plasser måtte gi fra seg plass.
7. Parkering på indre område er ikke tillat. Dette gjelder både andelseiere/beboere og besøkende. Unntaket er oppmerkede plasser eller kortere stans for inn/ut lasting.
8. Uregistrerte biler, bobiler, tilhengere og campingvogner tillates ikke parkert på borettslagets eiendom. Disse kan bli fjernet på eiers regning.
9. Ladepunkt bestilles her: https://elaway.io/no/drivers/onboarding/

REGLER OM RO I LEILIGHETEN:

1. Unngå unødig bråk i leilighet, trapper og ganger, samt annen sjenerende støy utenfor naboens vinduer og balkonger.
2. Sang, bruk av radio/TV/musikkanlegg, musikkinstrumenter og lignende må benyttes hensynsfullt og avdempet. Sang/ musikkundervisning eller annen virksomhet som kan støye mer enn normalt, kan bare drives dersom borettslaget styre og naboer har gitt sitt samtykke.
3. Oppussingsarbeider som medfører sjenerende støy, banking, boring, sliping o.l. må IKKE foregå på søndager- og helligdager, eller mellom kl. 20.00 – 07.00 på hverdager eller etter kl. 17.00 på lørdager.
4. Skal du pusse opp eller lage uvanlig mye støy for en periode, anbefales det å varsle på VIBBO eller ved oppslag i oppgangen. Send gjerne e-post til styret med info om arbeidet slik at styret kan informere ved spørsmål.

REGLER FOR BRUK AV FELLES UTEPLASS:

1. Uteplassen kan brukes av andelseiere og beboere i Baldershage Borettslag hele året. For at plassen skal være attraktiv å bruke, er det viktig at den holdes i orden og ryddig til enhver tid. Det er både sitteplasser, bord og grillmulighet på uteplassen.
2. Brukere av plassen plikter å rydde opp umiddelbart etter bruk.
3. Plassen kan brukes hver dag mellom kl. 08.00 og kl. 23.00. Det vises for øvrig til regler om ro lengre opp.

RENHOLD OG SØPPEL:

1. Baldershage Borettslag har kildesortering.
   -Restavfall pakkes i poser og knytes. Posene kastes i grønt nedkast merket restavfall.
   -Papp og papir kastes i blått nedkast merket papir
   -Plast rengjøres og pakkes i poser og kastes i lilla nedkast merket plast.
2. Glass/metallbokser leveres på oppsatte mottaksbeholdere. De finnes på Prix, REMA 1000 og Valentinlyst senter.
3. Spesialavfall (batteri, lyspærer og el.artikler) legges i RØD boks som samles inn av TRV. Spesialavfall kan også leveres gratis på Heggstadmoen avfallsplass.
4. Maling kan leveres på innsamlingssted på Esso Moholt eller Heggstadmoen avfallsplass.
5. NB! Store mengder kartong og større mengder isopor (f.eks.emballasje på hvitevarer) skal leveres på Heggstadmoen avfallsplass.
6. Tekstiler kan foreløpig kastes som Restavfall eller på Heggstadmoen. Har du fint brukende klær kan disse leveres til veldedige organisasjoners innsamlingspunkt. Det finnes blant annet på Esso.
7. Under vårdugnaden leier borettslaget inn containere hvor man kan kaste større ting som ubrukte møbler, sykler, elektronikk osv.

SANITÆRANLEGGET:

1. Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes uvettig bruk av andelseier vil bli fakturert den enkelte. Vær derfor nøye med hva du kaster i sluket og husk å jevnlig rengjøre avløpsrør med for eksempel Mudin.
2. Unngå tømming av maling, olje, fett og fettholdige stoffer i utslagsvask og sluk
3. Sørg for at alle vannkraner er forsvarlig stengt når man forlater leiligheten.
4. Spyling av tette sluk/rør fra leiligheten ut til hovedstammen må andelseiere selv dekke kostnadene for.

5. Er det mistanke om lekkasje på rørsystem eller varmtvannsberedere skal dette meldes til vaktmester snarest i tillegg til borettslagets rørlegger, Stiftstaden Rør AS.
6. Ved slukbytte på bad/vaskerom, SKAL andelseier benytte Stiftstaden Rør. Dette ligger under Borettslagets infrastruktur og slukbytte betales av borettslaget. Dersom andelseier ønsker å bruke annen rørlegger skal dette avklares med styret. Grunnen til dette er at borettslagets rørlegger kjenner til infrastrukturen som gjør at man unngår skader.

ANNET:

10. Mating av fugler, oppsetting av korn/fuglenek er ikke tillatt, da dette kan tiltrekke seg skadedyr. PELIAS Norge har ansvaret for de oppsatte skadedyr beholderne i borettslaget.
11. Det er **IKKE** tillatt med kullgrill på balkongene pga brannfare.
12. Styret kan, ved oppslag på infotavle, via VIBBO eller info direkte til andelseiere, gi supplerende bestemmelser om ro, orden o.l.
13. Andelseier som får mistanke om skadedyr eller utøy i leilighetene som for eksempel skjeggkre, sølvkre o.l. skal straks melde fra til styret. Styret / skadedyrfirma kan da etter avtale med andelseier inspisere leiligheten for å konstatere om det er skadedyr. Andelseier må selv sørge for at leiligheten blir rengjort for egen regning og ellers rette seg etter de eventuelle pålegg styret / skadedyrsfirma måtte komme med.
14. Andelseiere er selv ansvarlige for vedlikehold av terrassebord på balkongen. Disse anbefales beiset hvert tredje år.
15. Styret kan, ved oppslag på infotavle eller info direkte til enkelt andelseiere, gi supplerende bestemmelser om ro, orden og hygiene.

Trondheim juni 2025
Styret

VEDTEKTER

for

BALDERSHAGE BORETTSLAG

TRONDHEIM

Sist endret på generalforsamling 13.05.2025

1 NAVN, FORMÅL OG FORRETNINGSFØRER

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Baldershage Borettslag. Lagets forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS, postboks 6666 St.Olavs plass, 0129 Oslo.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet og tiltak som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Andeler og ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

Andelene skal være på kr. 100,-

2 ANDELER, ANDELSEIERE OG EIERSKIFTE

2.1 Andeler

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget.

Ingen kan eie mer enn èn andel.

For øvrig gjelder bestemmelsene i Lov om burettslag (borettslagsloven) §§ 4-1 til 4-3.

Alle andelseiere finner et eksemplar av vedtektene og ordensreglene på nettstedet www.vibbo.no.

Andelsbeviset skal inneholde lagets navn, dagen for registrering, andelens nummer og pålydende, andelseiers navn og angi hvilken bolig som er knyttet til andelen. Andelsbeviset er tilgjengelig på Min Side hos OBOS Eiendomsforvaltning AS.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven §§ 4-4 til 4-6.

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt husstanden til den tidligere eieren (for eksempel samboer). Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigede.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overdratt andelen. Ansienniteten regnes fra husleiekontraktens dato.

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven §§ 4-12 til 4-22.

3 – BRUK AV ANDELEN

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget – med tre tilhørende boder – og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven § 5-11.

BALDERSHAGE BORETTSLAG

3.1.1 Garasje- og parkeringsanlegg

Tilgang til garasje og parkeringsplasser forutsetter signering av kontrakt og innbetaling av månedlig leie. Garasjer og parkeringsplasser tildeles etter søknad, og tildeling foretas etter ansiennitet. Borettslagets styre forestår driften av garasje- og parkeringsanlegget, samt bestemmer innhold i kontrakter og kostnad for månedlig leie.
Andelseiere som inngår avtale om garasje- og parkeringsleie betaler driftsutgiftene for garasjeanlegg og parkeringsområder, herunder renter og avdrag, og ellers utgifter til vanlig vedlikehold.
Garasje og parkeringsplasser kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn parkering av kjøretøy. Plikten til vedlikehold gjelder tilsvarende som for punkt 3.5 og 3.6.

3.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet.

3.3 Felleskostnader
Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra gjeldende fordelingsnøkkel. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

3.4 Overlating av bruk
En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret etter søknad kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til, gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.

Søknad om framleie skal også inneholde egen framleiekontrakt mellom andelseier, leietaker og borettslaget.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til, gir saklig grunn til det. Hvis søknad om godkjenning av brukeren ikke er besvart innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10.

3.5 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.
Andelseier plikter å gi beskjed til styret umiddelbart dersom det oppdages skadedyr i boligen, og gi tilgang til bolig for sanering dersom skadedyr oppdages.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven § 5-11.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

3.6 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

BALDERSHAGE BORETTSLAG

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven §§ 5-17 til 5-18.

3.7 Mislighold

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 3.8.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

3.8 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se borettslagsloven § 5-23, jf. tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

4 STYRET

4.1 Styremedlemmer

Laget skal ha et styre som består av en leder og fire andre styremedlemmer med minst 2 og inntil 4 varamedlemmer.

Funksjonstiden for lederen og øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Leder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer ved alminnelig flertall. Leder velges ved særskilt valg. Øvrige funksjoner velges av styret selv ved konstituering.

Styrehonorarer reguleres årlig, som hovedregel i takt med konsumprisindeksen. Eventuelt annet forslag til justering av styrehonorar fastsettes av generalforsamling.

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven §§ 8-1 til 8-4.

4.2 Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av medlemmene er til stede og minst to medlemmer er for vedtaket.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om;

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie, salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

Det føres protokoll over styrets forhandlinger.

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven §§ 8-5 til 8-9.

5 GENERALFORSAMLING.

Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

5.1 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Årsmelding fra styret
- Årsoppgjør, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jf. 4.1
- Eventuell godtgjøring til styret
  Andre saker som er nevnt i innkallingen

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest før dato bestemt av styret. Skal forslag som etter lov om borettslag vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

5.2 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

BALDERSHAGE BORETTSLAG

5.3 Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av styrets leder.

Med unntak som følger av loven eller vedtektene, jf. punkt 4.2 og 9 i vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven §§ 7-1 til 7-10.

6 REVISOR.

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen.

Når ny revisor skal velges, skal dette oppføres som egen post i innkallingen, med tekst;
Valg av ny revisor.

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven §§ 9-1 til 9-6.

7 FIRMATEGNINGER.

Leder (nestleder) tegner lagets firma opptil til kr 10.000.-
Leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma opptil kr. 80.000.-
Styret kan gi fullmakt.

8 OPPLØSNING.

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må for å være gyldig, gjøres på to generalforsamlinger etter hverandre med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

I forbindelse med beslutningen om oppløsningen kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i dette laget.

Når laget besluttes oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles.

Det vises for øvrig til bestemmelsene i borettslagsloven §§ 11-1 til 11-13.

9 – ENDRINGER AV VEDTEKTER.

Endringer i borettslagets vedtekter kan besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10 – FORHOLDET TIL BORETTSLAGSLOVEN.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder bestemmelsene i *Lov om burettslag av 06.06.2003* (borettlagsloven).
Hvis eventuelle lovendringer er i konflikt med fastsatte vedtekter har borettslagsloven alltid fortrinn, og vedtekter som omfattes av endringen vil i slike tilfeller anses ugyldige.

Trondheim:

Styrets leder

Nestleder

Styremedlem

BALDERSHAGE BORETTSLAG
ORG.NR. 947854798, KLIENTNR. 2063

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 038 090	7 320 435	8 039 000	8 462 000
Ladeinntekter elbil		80 903	33 330	20 000	85 000
Andre anlegg		0	0	10 000	15 000
Andre inntekter	3	49 335	75 908	40 000	35 500
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 168 328**	**7 429 673**	**8 109 000**	**8 597 500**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-401 364	-420 715	-389 000	-427 500
Styrehonorar	5	-256 500	-250 000	-250 000	-266 760
Avskrivninger	15	-159 053	-171 949	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 480	-21 407	-20 000	-24 000
Forretningsførerhonorar		-118 275	-113 725	-122 000	-127 490
Konsulenthonorar		-64 510	-100 661	-75 000	-75 000
Drift og vedlikehold	7	-395 241	-335 723	-337 000	-937 150
Forsikringer		-330 064	-277 894	-298 000	-336 200
Kommunale avgifter	8	-1 199 137	-1 118 979	-1 237 000	-1 238 000
Energi/fyring	9	-227 706	-290 124	-200 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-212 589	-460 000	-390 000
Andre driftskostnader	10	-401 353	-398 576	-316 000	-376 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 568 683**	**-3 712 343**	**-3 704 000**	**-4 408 600**
DRIFTSRESULTAT		**4 599 644**	**3 717 330**	**4 405 000**	**4 188 900**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	111 819	70 310	60 000	60 000
Finanskostnader	12	-2 470 256	-2 688 963	-1 602 000	-2 452 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 358 437**	**-2 618 653**	**-1 542 000**	**-2 392 000**
ÅRSRESULTAT		**2 241 207**	**1 098 677**	**2 863 000**	**1 796 900**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		2 241 207	1 098 677		

Årsmelding 2025 for Baldershage Borettslag.

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

Styrets sammensetning siste periode:

Styreleder: Ole Martin Handlykken

Styremedlem: Mads Robin Kirkeslett

Styremedlem/sekretær: Einar Moen Breivik

Styremedlem: Sandra Stålby Douglas

Styremedlem: Torunn Mård Eliasson

Varamedlem: Ola Morten Skaugen

Varamedlem: Kjetil Eie

Styrets arbeid i siste periode:

Styret i Baldershage Borettslag har i siste periode hatt 10 styremøter og behandlet 65 saker. Vara har vært innkalt styremøter.

- **Økonomi:** Borettslagets økonomi er på bedringens vei, den må betegnes som sunn og vi har god likviditet, som gjør at vi kan betale våre løpende utgifter etter hvert som de forfaller. Vi jobber for å skaffe oss en økonomisk «buffer» fram mot 2030, da vi starter å betale avdrag på vårt rehabiliteringslån. Vi har nedbetalt kr. 1,5 mill på lånet, så lånet er pr. i dag kr. 87 mill. Styret har bestemt seg for å betale ned på lånet også i 2026.
- **Driftskostnader:** Styret har jobbet mye med å se på våre driftskostnader. Dette ser vi resultater av nå. Vi har fått redusert driftskostnadene,men økende komm.avgifter trekker opp. På den positive siden så betaler vi fortsatt ingenting for vår avtale med NTE/Altibox. Uvisst når dette vil skje.
- **Budsjett 2025:** Styret har arbeidet godt og holdt oss innfor de budsjetterte inntekter kostnader for 2025.
- **Elbillading:** Elbilading fungerer godt og det blir stadig flere elbiler i Borettslaget.
- **Reklamasjonsarbeid:** Vi har også i 2025 hatt en løpende dialog med Trebetong og Kjell A.Haukø vedr. reklamasjonsarbeid. Det som nå er av reklamasjon er våre fasadeplater, som dessverre knekker i hjørnene. Dette er et pågående problem, som Trebetong og leverandøren av Cembrit fasadeplater prøver å finne årsaken til. Styret har valgt å informere/involvere OBOS prosjekt og juridisk avd., dersom det i framtida skulle oppstå uenigheter om disse fasadeplatene.
- **Ventilasjon:** Trønderblikk gjennomfører de årlige service avtalene vi har og filter skiftes og feil/mangler blir innrapport og reparert fortløpende.
- **Forr.fører:** Samarbeidet med OBOS fungerer godt.

- **Parkering:** Feilparkering på indre område er blitt bedre og vi har opprettet flere gjesteparkeringsplasser som har bedret situasjonen en del.
- **Julekos:** Styret inviterte til Julekos med juletretenning på grillplassen i starten på des. Oppmøtet var bra, men det er plass til flere. Men styret tenker å gjennomføre dette også i 2026.Gløgg og pepperkaker ble servert og Julenissen kom med poser til barna.
- **2026:** Det vil også være oppgaver i det kommende året.
- Vi ønsker å oppgradere våre uteområder. Det vil komme et forslag i løpet av våren. Dette er et prosjekt som vil koste noe, derfor tenker Styret det er greit å event. gjennomføre dette over flere år. Nytt gjerde og port rundt lekeplassen er bestilt og vil bli satt opp når forholdene tillater det.
- Garasjerekkene mot Fernanda Nissens veg nærmer seg behov for å males. Garasjene ble satt opp i 2016. Styret har akseptert et tilbud på maling av garasjene på kr. 181.000. Maling vil bli gjennomført når værforholdene tillater til våren 2026.
- Det er solgt noen leiligheter i Borettslaget i løpet av 2025. De aller fleste har oppnådd gode priser, så Baldershage Borettslaget er fortsatt interessant for boligkjøpere. Se vedlegg over solgte leiligheter.

Med vennlig hilsen Jan 2026

Styret i Baldershage Borettslag.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2063
BALDERSHAGE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BALDERSHAGE BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
21. april 2026 kl. 18:00, Kjellerlokalet i Strindheim Kirke.

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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BALDERSHAGE BORETTSLAG

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

Mads Robin Kirkeslett er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

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 5

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.

Vedlegg

1. Borettslagets årsmelding for 2025.pdf
2. Solgte leiligheter 2025.pdf
3. 2063 Baldershage Borettslag revisjonsberetning.pdf
4. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 265.480.

Styrets innstilling

Styrehonoraret er indeksregulert.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 265.480

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ole Martin Handlykken

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

- Sandra Stålby Douglas

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

- Kjetil Eie
- Ola Morten Skaugen

Protokoll til årsmøte 2026 for BALDERSHAGE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 947854798
Møtet ble avholdt 21. april kl. 18:00, Kjellerlokalet i Strindheim Kirke.

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:**
> Mads Robin Kirkeslett er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt. 32 andeler representert i møtet**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Otelie Livik og Ola Morten Skaugen er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. 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.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 265.480.

Styrets innstilling
Styrehonoraret er indeksregulert.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 265.480

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Ole Martin Handlykken

Følgende stilte til valg:
Ole Martin Handlykken

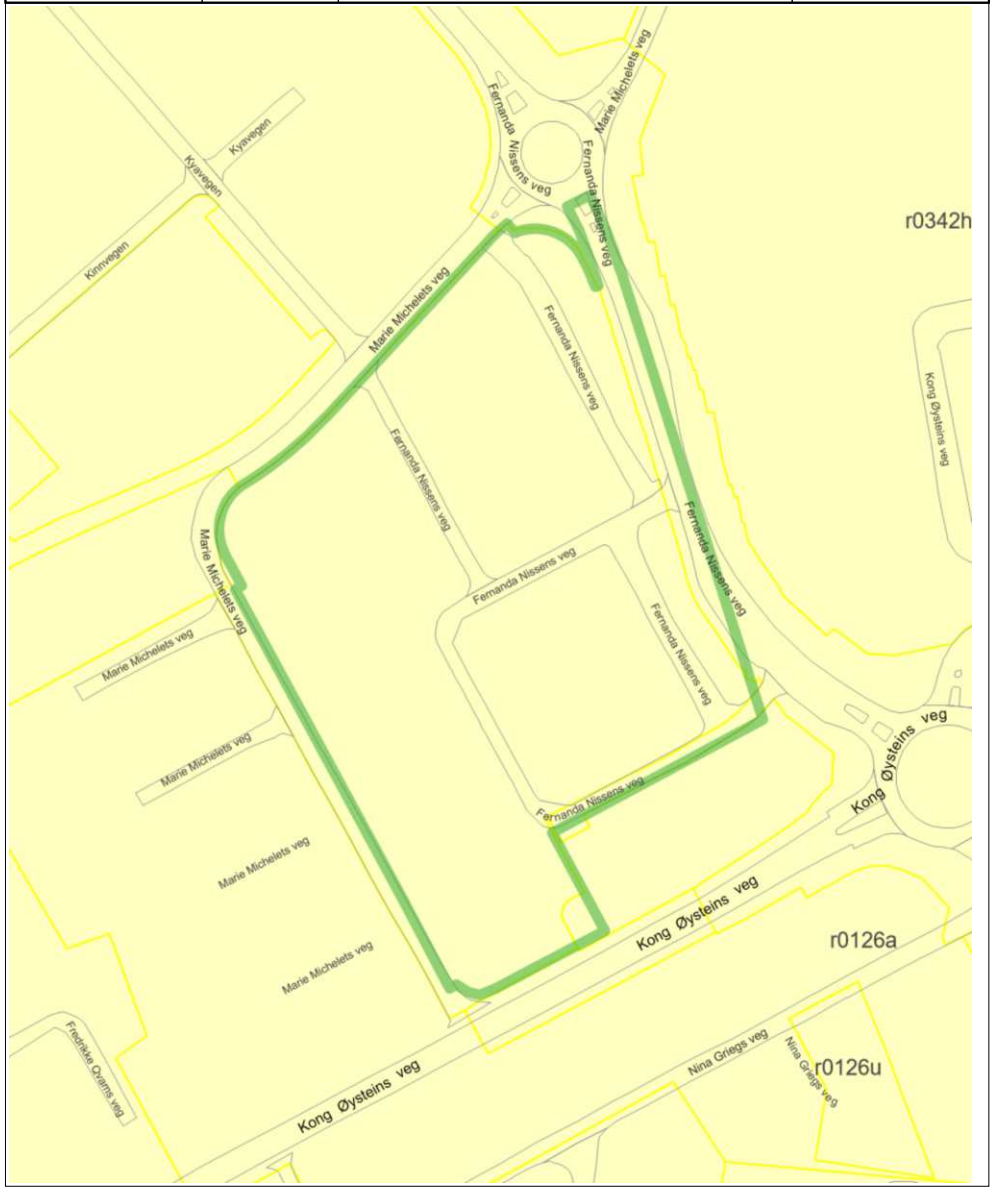
Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Mads Robin Kirkeslett
Sandra Stålby Douglas

Følgende stilte til valg:
Mads Robin Kirkeslett
Sandra Stålby Douglas

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Kjetil Eie
Ola Morten Skaugen

Følgende stilte til valg:
Kjetil Eie
Ola Morten Skaugen

Trondheim	PlanOversikt				Målestokk 1:1500
	Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 51	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Fernanda Nissens veg 13 7046 TRONDHEIM, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

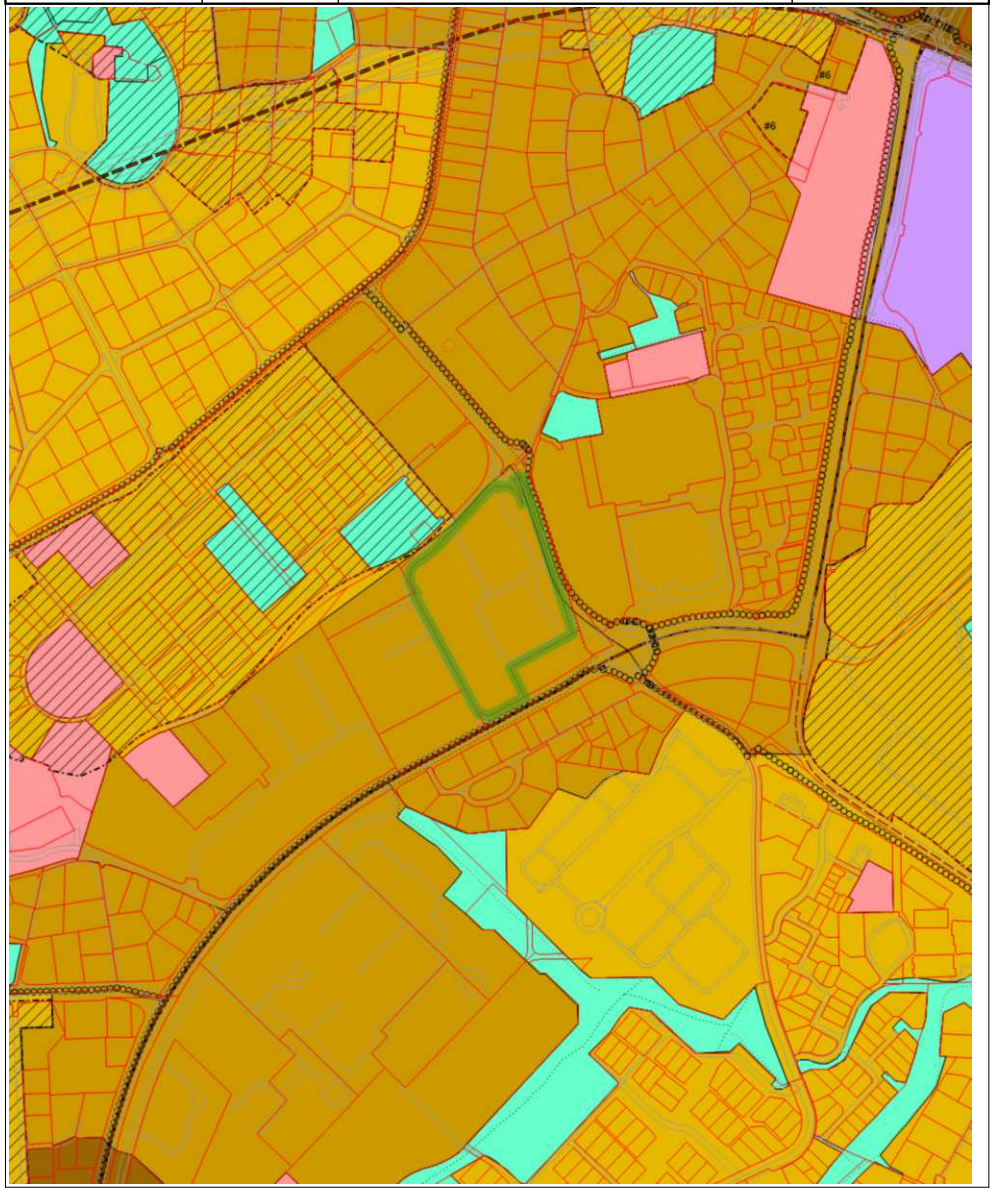
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

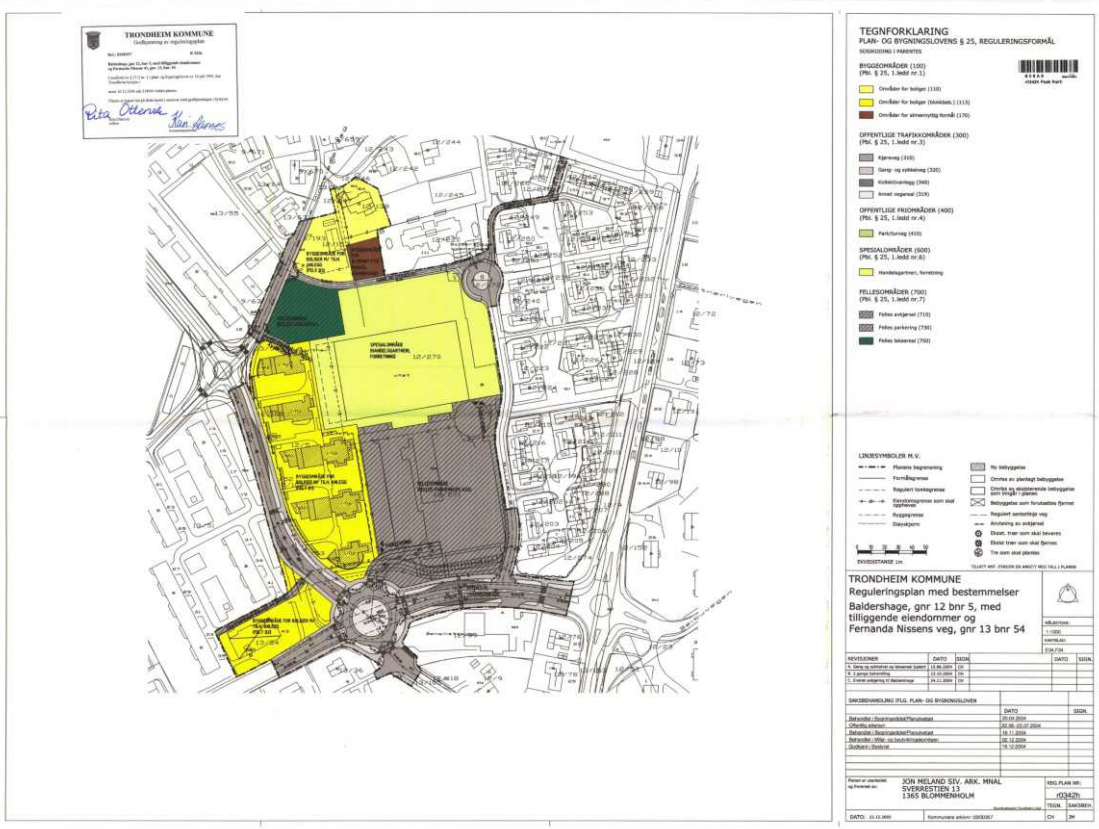
Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 51	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fernanda Nissens veg 13 7046 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:5000

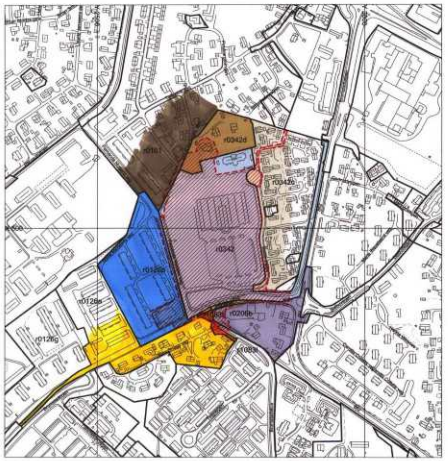


Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Blå/grønnstruktur



GJELDENDE REGULERINGSPLANER	M 1: 5000



TRONDHEIM KOMMUNE

INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER):

ARKIVNR.	VEDTAK	TEKST
r0126a	stf 10.02.1955	Reguleringsplan for del av Bromstad - Tyholtmo m.fl. Erstatter R-126
r0126b	stf 15.06.1961	Endring av stadfestet reguleringsplan for del av Bromstad - Tyholtmo m. fl.
r0161	stf 20.05.1963	Reguleringsplan for Pineberg, Sommerro og deler av Baldershage
r0206	stf 26.02.1987	Reguleringsplan for området Bromstadvegen - Brøsetvegen, Dalkantvegen - Innherredsvegen
r0206b	dv 09.07.1987	Reguleringsplan for rundkjøring i krysset Kong Øysteins veg / Bromstadvegen samt 5 eiendommer
r0342	stf 07.03.1991	Baldershage, gnr. 12/5 på Strindheim
r0342c	dv 06.06.1995	Baldershage. Endret bebyggelsesplan for del av Baldershage. Erstatter R-342 A og R-342 B
r0342d	dv 23.11.1995	Baldershage gnr.12/5 Mindre vesentlig endring og fradeling
r1083b	stf 26.02.1970	Erkevegens innføring i Kong Øysteins vei
r1083l	br 09.09.1980	Regulerings- og bebyggelsesplan for eiendommen Bromstad. Mindre vesentlig reguleringsendring

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R342h

Arkivsak: 03/00357

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BALDERSHAGE, GNR.12, BNR. 5, MED TILLIGGENDE EIENDOMMER OG FERNANDA NISSENS VEG 43, GNR.13, BNR.54

Planen er datert	: 22.12.2003
Dato for siste revisjon av plankartet	: 24.11.2004
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 24.11.2004
Dato for bystyrets vedtak	: 16.12.2004
Dato for reviderte bestemmelser i hht bystyrets vedtak	: 16.12.2004

§ 1
AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2
FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Byggeområder
- område for boliger med tilhørende anlegg (blokkbebyggelse – felt B1 og B2)
- område for boliger med tilhørende anlegg (spredt småhusbebyggelse – felt B3)

Område for allmennyttig formål
- barnehage

Offentlige trafikkområder
- kjørevei
- fortau
- kollektivanlegg (bussholdeplass)
- gang- og sykkelveg
- annet trafikkareal

Spesialområde
- handelsgartneri/forretning

Fellesområder
- felles avkjørsel
- felles parkeringsplass
- felles lekeareal for barn

§ 3
BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Plassering av bebyggelsen
Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

3.1.2 Utnyttelse og høyder
Bebyggelsens høyder skal ikke overstige de angitte maksimale gesimshøyder.

3.1.3 Utforming av bebyggelsen
Ny bebyggelse skal, innenfor det enkelte felt, gis et enhetlig arkitektonisk uttrykk. Bebyggelsen skal ha en god form og materialbruk både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Alle leiligheter skal ha oppholdsrom med gode dagslysforhold og utsyn samt nødvendig bodareal.

3.1.4 Takoppbygg
Mindre takoppbygg for heiser/trapper, atskillende konstruksjoner mellom soner på takterrasser, lette tak over takterrasser samt tekniske installasjoner tillates innenfor en helhetlig arkitektonisk ramme å overstige de angitte byggehøyder. Dekket mellom boligbebyggelse og parkeringsanlegg og forretningsareal på felt 1 er å betrakte som tak. Det tillates ikke kjøletårn og ventilasjonsrom på tak.

3.1.5 Parkering
Parkeringsdekning skal være i henhold til gjeldende parkeringsnorm. Det skal avsettes tilstrekkelig antall plasser for bevegelseshemmede.

Ved trinnvis utbygging skal parkeringsanlegg ferdigstilles i takt med utbygging.

3.1.6 Utearealer
Mot tilstøtende trafikkområder skal det etableres beplantet buffersone.

Sammen med søknad om tiltak for det enkelte byggefelt for boliger skal det innsendes utomhusplan. Utomhusplanen for felt B1 skal også ha med areal for fellesområde – felles lekeareal for barn, og areal mellom spesialområde - gartneri/forretning og felt B1. Planen skal vise opparbeidet tomt, eksisterende og fremtidig terreng, kjøreveier, gangveier og parkeringsareal, forstøtningsmurer og gjerder m.m. Planen skal vise at fremkommelighet for bevegelses- og orienteringshemmede er ivaretatt.

Utomhusplan skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis, og utearealer på terreng og takterrasser skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

Ved trinnvis utbygging skal utearealer opparbeides i takt med utbygging.

3.1.7 Støy

Krav til skjerming mot trafikkstøy skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende skriv. Det henvises for øvrig til støyrapport "Støyvurderinger Balders Terrasse" revidert 12.05.04 utarbeidet av Interconsult.

Der støy overskrider forskriftsgrensene, skal krav til støyskjerming oppfylles ved følgende tiltak:

- støyutsatte fasader skal ha lydisolerende glass og vegger
- gårdsrom mellom bygninger i felt B1 og B2 skal skjermes med beplantet jordvoll eller gjerde eller utvendige boder plassert som vist på plankart
- terrasser og balkonger skal støyskjermes, for eksempel med glassbrystning eller annen brystning slik støyrapporten anbefaler.

3.1.8 Avfallsplan
Godkjent avfallsplan skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

3.1.9 Tilknytning til fjernvarme
Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmetilknytning, og bebyggelsen skal planlegges for og utformes med slik tilknytning. Dokumentasjon på dette skal foreligge ved igangsetting.

3.1.10 Nettstasjon
Endelig plassering av nettstasjoner på B1 og B2 skal avklares med nettleverandør.

3.1.11 Anleggsfasen
Plan for beskyttelse av naboomgivelsene mot støy og andre ulemper skal følge søknad om byggetiltak. Alle beskyttelsestiltak skal være etablert før byggearbeider kan igangsettes. Jfr. Trondheim kommunes bestemmelser vedrørende bygge- og anleggsstøy.

3.1.12
Forretninger i dette området skal være stengt mellom kl 2300 og kl 0700. Det kan gis dispensasjon.

3.2 Byggeområde for bolig med tilhørende anlegg (felt B1)

3.2.1 Arealbruk
Området skal brukes til boligformål – blokkbebyggelse med garasjeanlegg og forretning under. Utearealer mellom bebyggelsen skal være felles oppholdsareal for beboerne på felt B1. Innenfor boligområdet tillates mindre bebyggelse for avfallshåndtering, sportsbod og lignende, innenfor en helhetlig arkitektonisk ramme. Støyskjerming av fellesarealer mot Fernanda Nissens vei skal utgjøre en integrert del av bebyggelse og gårdsrom.

3.2.2 Utforming
Området skal anlegges som et lokk med forretning og parkering under og boliger over. Forretningsarealet skal henvende seg mot fellesområde parkeringsplass. Parkeringsanlegget skal ikke være eksponert mot fellesområde parkeringsplass.
For forretningsdelen tillates ikke:

- utendørs lasteramper
- utendørs avfallshåndtering
- utendørs midlertidig lagring og oppbevaring av løse gjenstander.

3.2.3 Tilgjengelighet
50 % av boligene skal utformes for bevegelses- og orienteringshemmede.

Utomhusområder og fellesterrasser skal være tilrettelagt for alle brukergrupper og tilgjengelige for rullestolbrukere. Det skal tilrettelegges for en åpen gangforbindelse gjennom bebyggelsen mellom gårdsrommene.

3.2.4 Utnyttelse og høyder
Forretningsareal kan utgjøre inntil 2.500 m². Gulv i første etasje bolig skal ligge på maks kote c + 59,3, kan ha inntil fem etasjer over dette og skal avtrappes mot Fernanda Nissens vei ned til maks tre etasjer.

3.2.5 Boligsammensetning
Felt B1 skal ha en variert boligsammensetning, med jevn fordeling av leilighetsstørrelser.

3.2.6 Parkering
Parkering for bolig skal skje i parkeringsanlegg under boligene og på fellesområde - parkeringsplass. Det tillates inntil 2 etasjer parkering. Parkeringsanlegget kan være felles for felt B1 og B2. Parkeringsanlegget på felt B1 tillates sammenbygd med parkeringsanlegget på felt B2. Parkering for forretning er på fellesområde – parkeringsplass.

3.2.7 Adkomst og varelevering
Adkomst til parkeringsanlegget for boligene skal skje fra Marie Michelets vei over fellesområde – felles avkjørsel slik det fremgår av plankartet.
Varelevering skal foregå på anvist område som det fremgår av plankartet med tekst og piler; sørøst på felt 1 og med adkomst via fellesområde - parkeringsplass.

3.3 Byggeområder for boliger med tilhørende anlegg (felt B2)

3.3.1 Bebyggelsesplan
Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det utarbeides og godkjennes detaljert bebyggelsesplan for felt B2, som blant annet skal fastsette bebyggelsens plassering og utnyttelse. Planen skal bla. vise sandlekeplasser.

3.3.2 Arealbruk og høyder
Felt B2 tillates bebygget med blokkbebyggelse. Høyden tillates ikke å overstige eksisterende nabobebyggelse.

3.3.3 Parkering
Parkering for felt B2 skal anordnes i eget parkeringsanlegg under bebyggelsen. Parkeringsanlegget på felt B2 tillates sammenbygd med parkeringsanlegget på felt 1.

3.3.4 Adkomst
Adkomst til parkeringsanlegget for boligene skal skje fra Fernanda Nissens vei over fellesområde – felles avkjørsel slik det fremgår av plankartet. Felles avkjørsel skal kunne benyttes av eksisterende boligbebyggelse nord for felt B2.

3.4 Byggeområder for boliger med tilhørende anlegg (felt B3)

3.4.1 Arealbruk
Felt B3 skal brukes til boligformål - spredt småhusbebyggelse. Det tillates mindre bebyggelse for avfallshåndtering, sportsbod og lignende, innenfor en helhetlig arkitektonisk ramme.

3.4.2 Utnyttelse og høyder
Felt B3 tillates bebygd med spredt småhusbebyggelse på inntil 2 etasjer + loft og kjeller per boenhet.

3.4.3 Parkering
Parkering for felt B3 anordnes på egen grunn med én biloppstillingsplass og én garasje samt snuplass på egen grunn per boenhet.

§ 4
OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIG FORMÅL

Området skal være uteareal for barnehagen på gnr 12 bnr 220, og tillates kun bebygget med lekeapparater. Området skal være inngjerdet og skal ha port mot gang- og sykkelveien. Barnehagen skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet.

§ 5
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Arealet skal brukes til kjøreveg, fortau, gang- og sykkelvei, bussholdeplass og annet trafikkareal som vist på plankartet. Fernanda Nissens vei skal beplantes med trerekke langs østsiden mellom kjøreveg og fortau.

Rundkjøringen skal ha et grønt preg og høy standard på utforming og utførelse. Endelig utforming avklares ved innsendelse av søknad om igangsetting.

Endelig plassering og utforming av bussholdeplasser skal avklares ved innsendelse av igangsettingsøknad.
Snuplassen for enden av Baldershage skal opparbeides slik plankartet viser samtidig med opparbeidelse av turvegen.

Gang- og sykkelveg mellom Marie Michelets vei og Baldershage skal opparbeides som vist på plankartet. Det tillates kjøring over gang- og sykkelveien til Baldershage barnehages parkeringsplass.

§ 6
SPESIALOMRÅDE (handelsgartneri, forretning)

6.1 Arealbruk
Området skal brukes til produksjon og salg av gartneri- og hageprodukter. Eksisterende virksomhet kan opprettholdes.

6.2 Utforming
Hovedadkomst skal være mot sør og fellesområde – parkeringsplass. Bebyggelse utover hovedbygning skal underordnes hovedbygningen og innordnes innenfor en helhetlig arkitektonisk ramme.

6.3 Utnyttelse og høyder
Eksisterende bebyggelse tillates utvidet mot vest med et volum som vist på planen.

6.4 Parkering
Parkering skal foregå på fellesområde – parkeringsplass.

6.5 Adkomst og varelevering
Adkomst til forretningene skal skje via fellesområde – parkering. Varelevering skal foregå på anvist område som det fremgår av plankartet med tekst og piler.

§ 7
FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsel
Felles avkjørsel på felt B1 og felt B2 skal opparbeides som vist på plankartet.

7.2 Felles parkeringsplass
Felles parkeringsplass skal opparbeides som vist på plankartet. Parkeringsplassen skal være felles for forretningene og for bebyggelsen innenfor planområdet.
Det tillates varelevering til forretningene over parkeringsplass som vist på plankartet.

Parkeringsplassen skal være godkjent og tilfredsstille krav i henhold til norm og utforming før brukstillatelse gis for forretning på felt B1. Parkeringsplassen skal ha et grønt preg, og mot tilstøtende trafikkområder skal det etableres buffersoner ved hjelp av beplantning.

7.3 Felles lekeareal for barn
Området skal opparbeides som vist på plankartet og være felles for boligbebyggelsen på felt B1. Arealene skal opparbeides med plasser for lek og opphold og være tilgjengelige for alle brukergrupper. Området skal være fysisk sikret mot felles avkjørsel, og ellers være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, jf. § 3.1.6, og støyskjermet mot felles avkjørsel i henhold til støyrapport, jf § 3.1.7, før brukstillatelse for boligbebyggelsen på felt B1 kan gis.

§ 8
FORURENSNING
Oljeforurensede masser i felt 1 skal fjernes og transporteres til godkjent mottaksanlegg for behandling/deponering før igangsettingstillatelse gis. Anvisning av massene fremgår av "Miljøteknisk grunnundersøkelse" av 8.12.03 utarbeidet av Multiconsult, avdeling Noteby.

§ 9
REKKEFØLGEBESTEMMELSER
- Tilfredsstillende skole- og barnehagekapasitet skal være sikret før det kan gis igangsettingstillatelse for boligene.
- Fernanda Nissens veg og Marie Michelets veg med rundkjøring (vist i Peraunetplanen) og Kong Øysteins vei med rundkjøring, fortau og påkopling til eksisterende vegnett skal være opparbeidet som vist i planen før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for boliger i B1 og B2.
- Opparbeidelse og tilgjengeliggjøring for alle av gang- og sykkelveger mellom Marie Michelets vei og Strindheim skole skal være gjennomført før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for boliger i felt B1 og B2.

- Baldershage borettslags parkeringsplasser ved Fernanda Nissens veg, skal være erstattet før vegen kan opparbeides som vist i planen.

§ 10
SKILT- OG BELYSNINGSPLAN
- Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert plan for utforming og plassering av utendørs reklameskilter; både frittstående og montert på fasader.
- Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge en helhetlig belysningsplan for utforming og plassering av utendørs belysning.

Bystyrets vedtak av 16.12.2004 er som følger:
VEDTAK

1. Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Baldershage, gnr. 12, bnr.5 med tilliggende eiendommer og Fernanda Nissens veg 43, gnr.13, bnr.54.
2. Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket JON MELAND SIV. ARK. MNAL, datert 22.12.2003, sist endret 24.11.2004. Bestemmelsene er sist endret 24.11.2004.
3. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens §27-2 nr.1.
4. Forretninger i dette området skal være stengt mellom kl 2300 og kl 0700. Det kan gis dispensasjon.
5. Lekearealet skal planlegges og detaljutformes i samråd med barn.

(Adm. Merknad: Bestemmelser er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket).

Planident: r20100042
Arkivsak: 12/17276

Fernanda Nissens veg 43, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 28.5.2015
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 27.8.2015

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket jm arkitektkontor, datert 15.2.2013, sist endret 28.5.2015

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Areal for boligbebyggelse
  - Renovasjonsanlegg – RA
  - Nettstasjon - EA
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Felles veg, f_V
  - Offentlig veg, o _V
  - Offentlig fortau, o_FT
- Hensynssone
  - Høyspenningsanlegg

§ 3 AREAL FOR BOLIGBEBYGGELSE

3.1 Arealbruk
Området skal benyttes til boligbebyggelse og tilhørende anlegg.

3.2 Utnyttelse og høyde
Maksimal utnyttelse er 1050 m² BYA.

Antall boenheter skal være maksimalt 32 og minimum 16. Det kan ikke bygges ut på en måte som hindrer minimum antall boenheter.

Det kan oppføres blokkbebyggelse i inntil fire etasjer. Maks møne- og gesimshøyder er angitt på plankart.

Takoppbygg for takterrasser, heis- og trapperom og tekniske installasjoner tillates å overstige angitte byggehøyder. Takoppbygg skal dimensjoneres, utformes og plasseres slik at de ikke virker forhøyende på bebyggelsen.

3.3 Bebyggelsens plassering på tomten
Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitt byggegrense. Balkonger mot fellesareal i nordvest kan stikke utenfor byggegrense. Det tillates leskur og hageredskapsboder i felles uteareal.

3.4 Bebyggelsens utforming
Fasade mot Kong Øysteins veg skal ha en vertikal inndeling slik at den ikke fremstår som en sammenhengende fasade. Mot vest skal bebyggelsen trappes ned til maks to etasjer ved terrassering eller skråtak.

Bebyggelsen skal i hovedsak ha innganger vendt mot Kong Øysteins veg.

Det kan tillates åpen, utvendig svalgang i begrenset omfang mot Kong Øysteins veg. Svalgangsfasade skal ha en god arkitektonisk utforming.

3.5 Boligsammensetning
Bebyggelsen skal ha en variert boligsammensetning med et -, to -, tre - og fireroms leiligheter.

3.6 Parkering
Det skal avsettes minst 1 biloppstillingsplass og 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet eller per 70m² BRA, hvorav minst 6 % biloppstillingsplasser for forflytningshemmede. Parkering skal hovedsakelig skje i garasjeanlegg under terreng. Det tillates maks 2 bilparkeringsplasser på bakken. Det skal tilrettelegges for ladestasjon for elbiler ved mer enn 30 boenheter.

3.7 Tak over parkeringskjeller, som ligger under uterom, skal dimensjoneres for å tåle en jordoverdekning som sikrer god beplanting og utrykkingskjøretøyer.

3.8 Uteoppholdsareal
Krav til uterom er minimum 50 m² per 100 m² BRA boligformål, hvorav minst halvparten skal være felles på bakkeplan. Øvrige uteoppholdsareal kan dekkes på terrasser og balkonger med egnede sol - og støyforhold. Felles uteoppholdsareal skal ha universell utforming og være tilrettelagt for alle brukergrupper.

3.9 Utomhusplan
Det skal utarbeides utomhusplan som viser hvordan areal- og kvalitetskrav til uteoppholdsareal er oppfylt. Planen skal vise:

- utforming og bruk av alle uterom, private og felles, herunder sandlekeplass
- vegetasjon – eksisterende og planlagt
- eksisterende og planlagt terreng, nivåer og stigningsforhold på ramper
- felles veg, gangveier og parkeringsplasser for bil og sykkel
- forstøtningsmurer, gjerder og støyskjermer
- avfallsstasjon og parkeringslomme for søppelbil
- omlegging av offentlig fortau
- materialbruk og materialkarakter

3.10 Støy
Området skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs er i tråd med bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2012- 2024, vedtatt 21.3.2013 og revidert 24.4.2014.

Det tillates boliger med støynivå L_{den} inntil 70dBA ved fasade, dersom alle boenhetene er gjennomgående og har en stille side. Minst halvparten av rom for varige opphold inklusive minst et soverom skal vende mot stille side.

Areal som regnes inn i krav til uterom skal ha støynivå lavere enn L_{den} 55dB. Alle boenheter skal ha privat uteareal på minimum 6 m² på stille side. Det tillates ikke balkonger mot trafikkert veg. Vinduer i oppholdsrom mot Kong Øysteins veg bør ha utvendig solavskjerming.

Friskluftinntak til bygningenes ventilasjonsanlegg skal plasseres og utstyres slik at påvirkning av bilavgasser innendørs unngås.

Det tillates ikke etablert frittliggende støyskjerm langs Kong Øysteins veg. Det tillates støyskjerm integrert i bebyggelsen mot trafikkert veg / støyside.

Fasader mot Kong Øysteins veg skal utformes slik at naboer på motsatt side av Kong Øysteins veg, i Nina Griegs veg, ikke får økt støynivå.

Med søknad om byggetiltak skal følge detaljert støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak er oppfylt. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

3.11 Atkomst
Gang- og kjøreatkomst skal plasseres som vist med pil på plankart. Atkomst til boligbebyggelsen skal ha universell utforming.

Ved en sammenhengende fasade langs Kong Øysteins veg skal det etableres en gangpassasje gjennom bebyggelsen.

Det skal være en gangforbindelse fra Kong Øysteins veg forbi eiendommen, sørvest for bebyggelsen.

Parkeringsanlegg under terreng skal ha atkomst fra felles veg, som vist med pil på plankartet. Bilrampe ned til parkeringskjeller skal dimensjoneres med tilfredsstillende stigning og sikt.

§ 4 FELLES VEG
Felles veg, f_V, skal være felles for boliger i planområdet og Baldershage borettslag, Fernanda Nissens veg 13-41.

§ 5 OFFENTLIG VEG
Offentlig vegareal skal brukes til stopp for tømmebil for avfall.

Fortau skal være offentlig.

§ 6 RENOVASJONSANLEGG
Renovasjonsanlegg, inklusiv lomme for tømming, skal plasseres som vist på plankart og være felles for boligbebyggelsen i planen. Anlegget skal ha nedgravde containere for kildesortering.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Utomhusplan skal sendes inn sammen med søknad om tiltak. Uteoppholdsareal skal ferdigstilles i henhold til godkjent utomhusplan før boliger tas i bruk.

7.2 Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

7.3 Før det kan gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må det dokumenteres at grunnen ikke er forurenset.

7.4. Overvannshåndtering skal skje ved fordrøyning eller ny overvannsledning. Det skal redegjøres for overvannsløsning før søknad om tiltak.

7.5 Renovasjonsanlegget skal være godkjent av Trondheim kommune før søknad om igangsettingstillatelse kan gis. Stasjonen skal ferdigstilles før boliger tas i bruk.

7.6 Fortau skal være opparbeidet før boligene tas i bruk.

7.7 Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn.

7.8 Søknad om tiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

7.9 Eksisterende nettstasjon skal erstattes med ny nettstasjon, som vist på planen. Endelig plassering og utforming skal skje i samråd med Trønder Energi Nett AS. Strømforsyning skal sikres i anleggs- og byggeperioden. Ny nettstasjon må være i drift før eksisterende nettstasjon tas ut av drift.

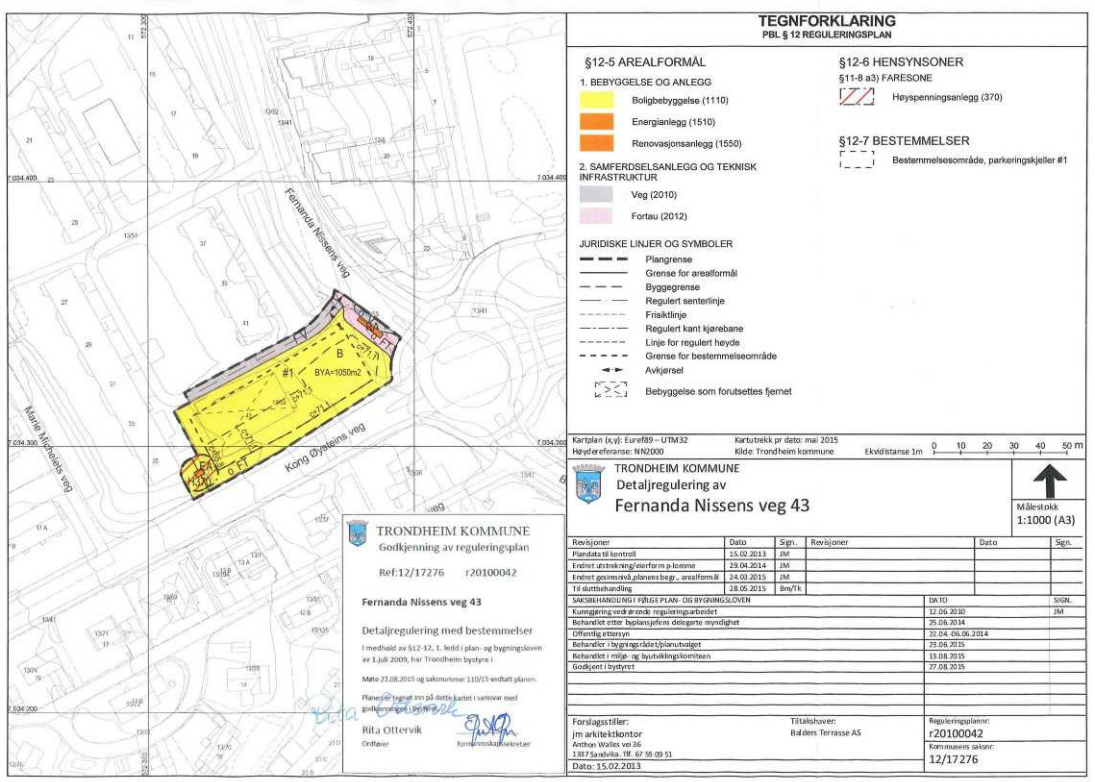
7.10 Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmenett.

7.11 Det skal plantes en trerekke langs Kong Øysteins veg i forlengelsen av eksisterende trær.

7.12 Eksisterende bebyggelse som skal rives, skal fotodokumenteres før riving, og digitale bilder skal sendes kommunen.

Dato og signatur

Rita Ottervik



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse (1110)
- Energianlegg (1510)
- Renovasjonsanlegg (1550)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Veg (2010)
- Fortau (2012)

§12-6 HENSYNSONER

§11-8 a3) FARESONE
- Høyspenningsanlegg (370)

§12-7 BESTEMMELSER
- Bestemmelsesområde, parkeringskjeller #1

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Linje for regulert høyde
- Grense for bestemmelseområde
- Avkjørsel
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutrekk pr dato: mai 2015
Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m
0 10 20 30 40 50 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Fernanda Nissens veg 43

Målestokk 1:1000 (A3)

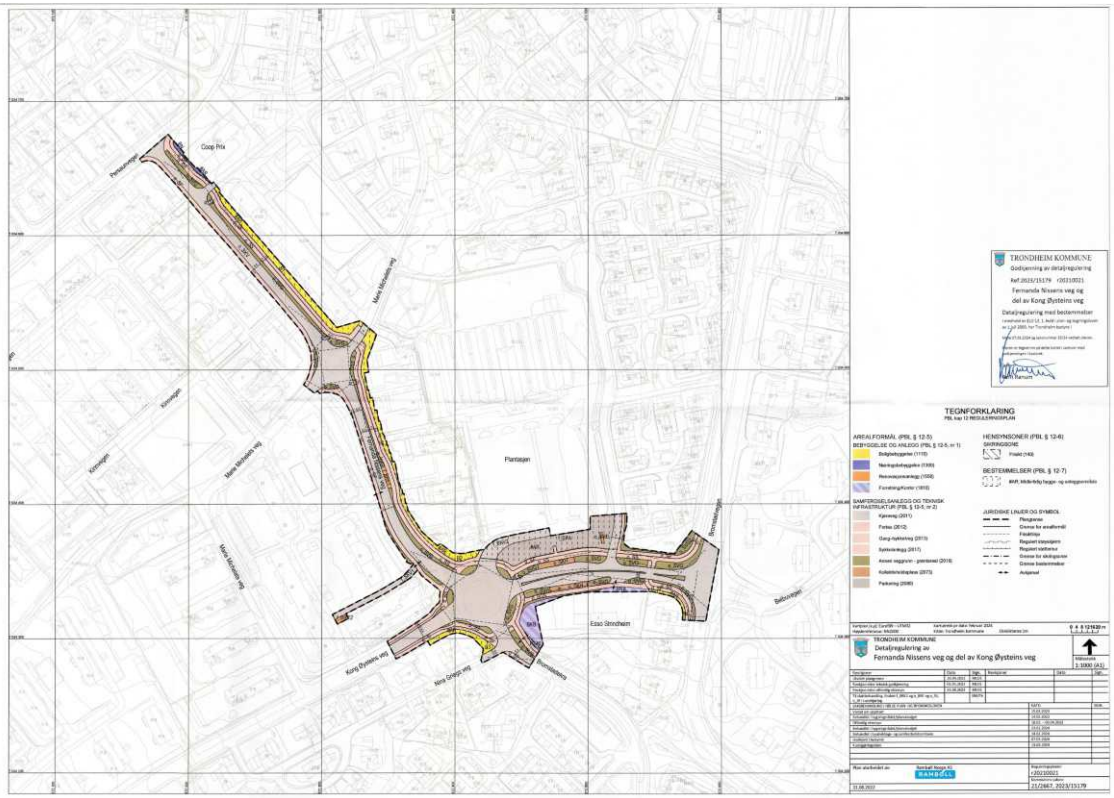
Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Plandata til kontroll	15.02.2013	JM			
Endret utstrekning/eierform p-lomme	23.04.2014	JM			
Endret gesimsnivå planens begr., arealformål	24.03.2015	JM			
Til sluttbehandling	28.05.2015	Bm/tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	12.06.2010	JM
Behandlet etter bydelsutvalgets delegerte myndighet	25.06.2014	
Offentlig ettersyn	22.04.-06.06.2014	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	23.06.2015	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	13.08.2015	
Godkjent i bystyret	27.08.2015	

Forslagsstiller:
jm arkitektkontor
Anthon Walles vei 36
1337 Sandvika. Tlf. 67 55 09 51
Dato: 15.02.2013

Tiltakshaver:
Balders Terrasse AS

Reguleringsplannr:
r20100042
Kommunens saksnr:
12/17276



Planident: r20210021

Arkivsak: 2023/15179

Fernanda Nissens veg og del av Kong Øysteins veg, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 21.12.2023
Dato for godkjenning av bystyret : 07.03.2024
Dato for siste endring iht. bystyrets vedtak : 18.03.2024

Vedtaket er lagt inn nederst i dokumentet

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet, merket Rambøll, datert datert 31.08.2022 og sist datert 21.02.2024

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av en høystandard hovedrute, «Bromstadruta», for gående og syklende på en ca. 3 km lang strekning fra Persaunet til Angelltrøa. Strekningen er delt opp i tre reguleringsplaner, hvor denne planen er delstrekning 1 og gjelder Fernanda Nissens veg og del av Kong Øysteins veg.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Næringsbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Forretning/kontor

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
-Gang-/sykkelveg
- Sykkelanlegg

Postadresse: ORGNAVN Byplankontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: 72 54 25 00
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

39607/2023

- Annen veggrunn – grøntanlegg
- Kollektivholdeplass
- Parkering

Hensynssoner

- Sikringssoner frisikt

Bestemmelsesområde

- Midlertidig bygge- og anleggsområde

§3 FELLESBESTEMMELSER

§3.1 Offentlig formål

Felt merket med "o_" i plankartet skal være offentlig.

Felt merket med "f_" i plankartet skal være felles.

§3.2 Teknisk plan

Teknisk plan for alle offentlige samferdselsanlegg og sideareal som inngår i planen skal være teknisk plangodkjent av Trondheim kommune før anleggsstart.

§3.3 Beplantning

Stedlig vegetasjon skal ivaretas under utbygging i henhold til Trondheim kommunes veiledere og normtegninger.

Beplantning som må fjernes på grunn av utbygging av veganlegget skal erstattes innenfor areal egnet til beplantning.

Der det skal etableres og ivaretas trær, skal det etableres rotvennlig forsterkningslag under o_SS eller o_SF.

§ 3.4 Kvalitet

Hovedsykkelruten skal ha en helhetlig utforming og det skal legges vekt på kvalitet i materialbruk og bymessig utforming av traseen.

§4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§4.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)

§4.1.1 Boligbebyggelse (B1-4)

Innenfor området B4 tillates det oppført støyskjerm.

§4.1.2 Næringsbebyggelse

Innenfor BN tillates det bygg for næring med parkeringsareal.

§4.1.3 Renovasjonsanlegg

Innenfor o_BRE tillates det offentlig renovasjonsanlegg.

Innenfor f_BRE1 tillates det renovasjonsanlegg for boligfelt B2.

f_BRE2 omfatter areal til renovasjonsanlegg i tilknytning til Sameiet Balders Terrasse 3.

Renovasjonsanleggene skal teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune.

§4.1.4 Forretning/kontor

Innenfor BKB tillates forretning og bensinstasjon med tilhørende anlegg.

§4.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§4.2.1 Kjøreveg (f_SKV1 og f_SKV2)

f_SKV1 er atkomstveg for 13/51 og 13/54. f_SKV2 er felles adkomstveg for eiendommene 12/270, 12/271,12/294, 12/301 og 12/5.

§4.2.2 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)

Områdene merket o_SVG skal benyttes til offentlige formål som gatetrær, beplantning, grøfter, støttemurer, skjæringer, fyllinger, skilt, tekniske installasjoner, leskur, benker, rekkverk og andre elementer som tilhører formålet. Herunder drenering og overvannshåndtering.

§4.2.3 Kollektivholdeplass (o_SKH)

o_SKH skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av vegeier. Innenfor formålet kan det oppføres leskur på begge sider av veganlegget.

§4.2.6 Parkering (f_SPA)

f_SPA skal være felles parkeringsplass for eiendommene 12/270, 12/271,12/294/, 12/301 og 12/5.

§5 HENSYNSSONER

§5.1 Frisiktsoner (H140)

Innenfor frisiktsoner som er angitt i planen skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebane sitt plan.

§6 BESTEMMELSESOMRÅDER

§6.1 Midlertidig anleggs- og riggområde (#AR)

Områdene tillates benyttet som anleggs- og riggområde i gjennomføringsfasen. Områdene skal istandsettes i henhold til godkjent teknisk plan.

Når offentlig samferdselsanlegg er ferdigstilt opphører det midlertidige anleggsområdet som bestemmelsesområde og arealene går tilbake til det underliggende reguleringsformålet.

Innenfor området tillates varige terrengendringer, støttemurer, reetablering av støyskjermer, fyllinger og/eller skjæringer som er nødvendige for å gjennomføre tiltaket.

§7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§7.1 Plan for bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal foreligge før anleggsstart. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 tabell 6 og T-1442 tabell 4, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.

Planen må vise at trær og annen vegetasjon som skal ivaretas er sikret beskyttelse, både av krone, stamme og rotsonen. Den må i tillegg vise at det ikke skal kjøres, parkeres eller lagres materialer eller masser i sikringssonen.

§7.2 Forurenset grunn

Før anleggsstart, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset, forevises forurensningsmyndigheten.

§7.3 VA-plan

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før anleggsstart.

§7.4 Fremmede arter

Før anleggsarbeidet starter opp skal det være foretatt en kartlegging av uønskede og fremmede arter innenfor anleggsområdet. Hvis fremmede arter oppdages skal det lages en tiltaksplan som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å hindre spredning av disse.

§7.5 Avfallsanlegg

Før anleggsstart må nytt avfallsanlegg for Balders Terrasse 3 etableres og godkjennes av Trondheim kommune innenfor felt f_BRE2.

§8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§8.1 Ferdigstillelse av berørte arealer

Sidearealer som blir berørt skal settes tilbake til opprinnelig stand senest 1 år etter ferdigstilt veganlegg og etter teknisk plan som skal godkjennes av Trondheim kommune.

Signatur *(ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).*

Bystyrevedtak 07.03.2024

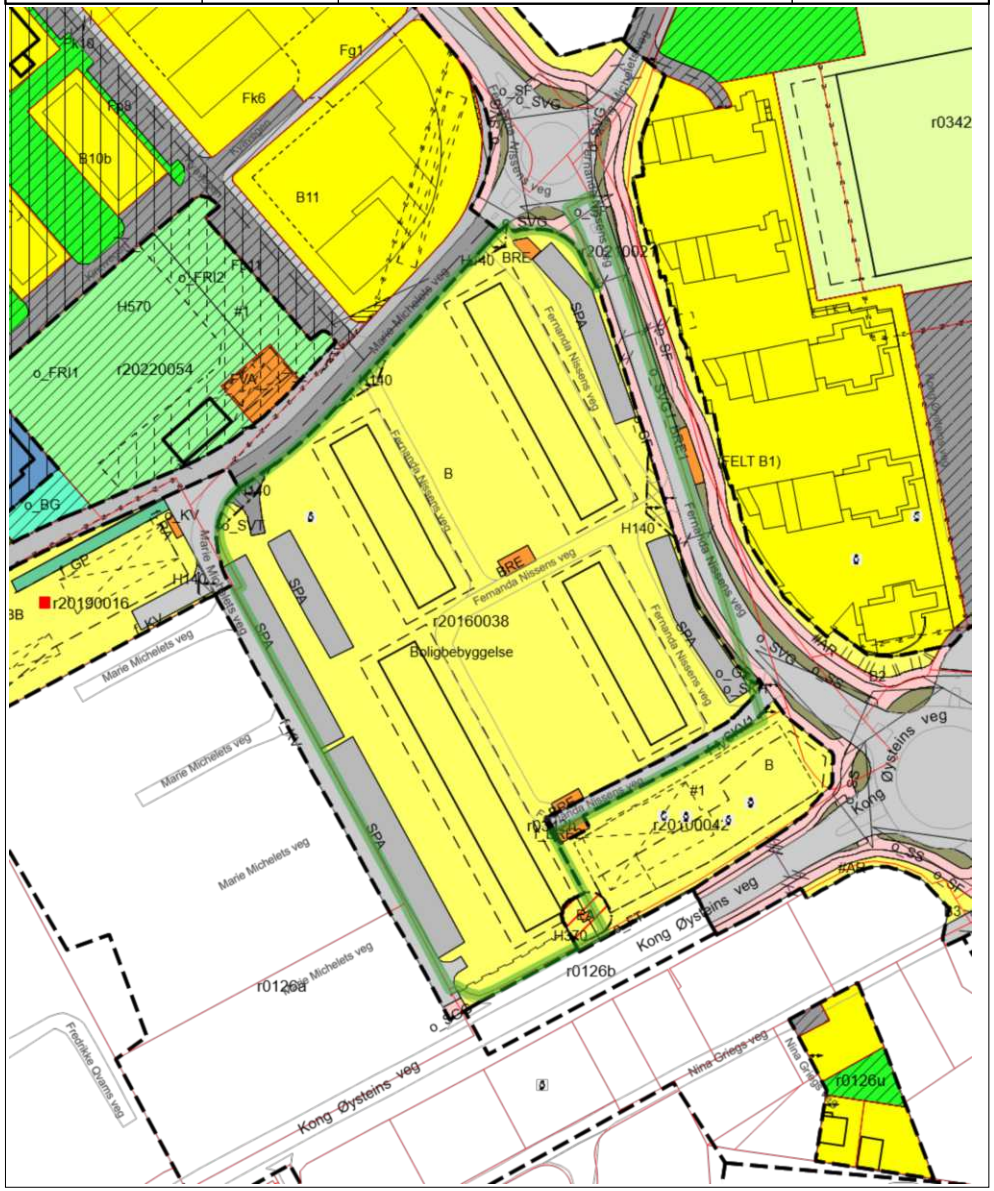
Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Fernanda Nissens veg og del av Kong Øysteins veg som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Rambøll datert 31.08.2022 og sist datert 21.02.2024, i bestemmelser sist endret 21.12.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen som ble sist endret 21.12.2023.

Bystyret ber kommunedirektøren gjennomføre før- og etterundersøkelser av rundkjøringen Fernanda Nissens veg x Kong Øysteins veg x Bromstadekra dersom foreslått sykkelring blir etablert. Dette for å se på hvordan toveis sykkelring påvirker trafikksikkerhet, effektivitet, og interaksjon mellom syklister og bilister.

Bystyret i Trondheim kommune ber om at sykkelvegen i rundkjøringa i Fernanda Nissens veg/Kong Øysteins veg etableres heltrukket rundt hele rundkjøringa, i tråd med anbefalt løsning for slike rundkjøringer på s. 31 i Statens vegvesens formingsveileder for hovedsykkelruter i Trondheim. Det er viktig å å få utformet trygge kryss og rundkjøringer på hovedsykkelrutene i Trondheim. Bystyret ber derfor skiltmyndighetene om å få benytte muligheten til å bygge og teste en fullverdig versjon av den anbefalte løsninga for rundkjøring med sykkelvei i henhold til veilederen i Trondheim.

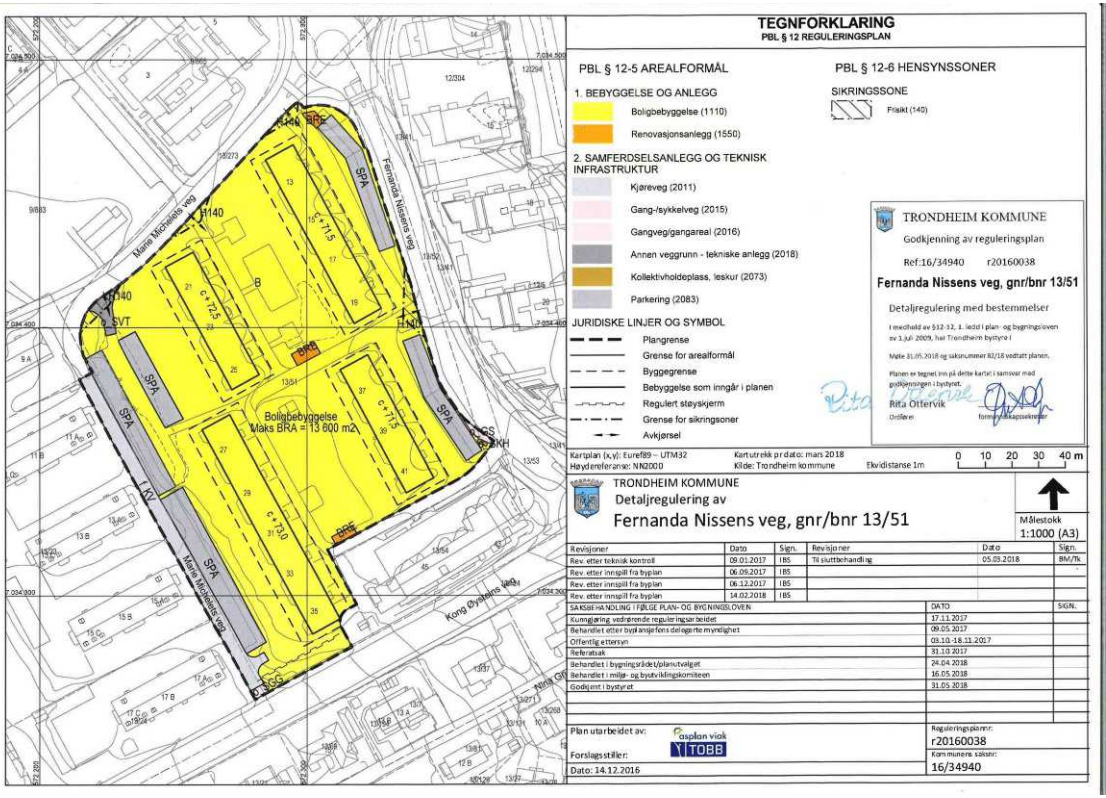
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1500
	Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 51	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Fernanda Nissens veg 13 7046 TRONDHEIM, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert møneretning
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Frisiktsone ved veg
- Bolig
- Blokkbebyggelse
- Forretning
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Handelsgartneri
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Felles grøntareal
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Fjernvarmeanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Gårdsplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Blå/grønnstruktur
- Friområde
- Restriksjonsområde flyplass



TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

Planident: R20160038
Arkivsak: 16/34940

Fernanda Nissens veg, gnr/bnr 13/51, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 18.3.2018
Dato for godkjenning av bystyret : 31.5.2018

§ 1 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Asplan Viak AS og Tobb, datert 14.12.2016, sist endret 5.3.2018.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN
Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse (B)
  - Renovasjonsanlegg (BRE)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg (KV)
  - Gangveg (SGG)
  - Gang-/sykkelveg (GS)
  - Kollektivholdeplass (SKH)
  - Parkering (SPA)

  Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
- Hensynssoner
  - Sikringssoner – frisikt

§ 3 FELLES BESTEMMELSER
3.1 Parkering
Det skal avsettes minst 1 biloppstillingsplass og 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m^2 BRA. Minimum halvparten av sykkelparkeringsplasser skal etableres under tak. Det skal avsettes minimum 5 % bilparkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Minimum 60 % av bilparkeringsplassene skal etableres i garasjeanlegg. Det skal tilrettelegges for elbil og minimum 10 % av plassene skal ha lademulighet.

3.2 Uteoppholdsareal
Samlet uterom skal være minimum 50 m^2 per 100 m^2 BRA boligformål eller per boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

3.3 Utomhusplan
Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500.

Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming

av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, bilparkering, sykkelparkering, HC- parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

3.4 Støy
Det tillates etablert ny etasje med fasade i gul støysone forutsatt at alle nye boliger har en stille side, samt tilgang til uteplass med tilfredsstillende støynivå.

Areal som regnes inn i krav til uterom skal ha støynivå lavere enn L_{den} 55 dB.

3.5 Overvannshåndtering
Overvann skal håndteres innenfor planområdet, og skal integreres i grønnstrukturen der det er mulig.

3.6 Støyskjerm
Støyskjerm skal være maks 2 meter. Støyskjerm skal ha innslag av tre og glass, ha et variert uttrykk og fortrinnsvis suppleres med vegetasjon. Etablering av støyskjerm skal utføres i samråd med Statens vegvesen.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG
4.1 Grad av utnytting
Maksimal utnyttelse er BRA = 13. 600 m^2. Areal helt eller delvis under terreng og parkeringsareal skal ikke inngå i beregningsgrunnlaget.

Det skal være minimum 6 boliger per dekar innenfor planområdet

Maks høyde er angitt på plankartet.

Takoppbygg for takterrasser, heis- og trapperom og tekniske installasjoner tillates å overstige angitte byggehøyder med inntil 1,5 meter på maksimum 10 % av takflaten.

4.2 Plassering av bebyggelsen
Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Det tillates sportsboder, leskur, hageredskapsboder etc. med bruksareal inntil 50 m^2 per bygg, plassert utenfor byggegrenser.

Det tillates garasjer innenfor feltene SPA.

4.3 Renovasjonsanlegg (BRE)
Det skal etableres nedgravd renovasjonsanlegg innenfor avsatt formål. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

Renovasjonsanlegg skal benyttes som returpunkt og stasjonær avfallsterminal. Nedkastpunkt skal være maksimum 50 m fra inngangsdør til alle boliger.

4.4 Nettstasjon
Nettstasjon tillates plassert utenfor regulerte byggegrenser, men skal ikke plasseres nærmere boliger og lekeplass enn 5 m.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
5.1 Kjøreveg

113057/18

Areal merket f_ KV skal være felles for eiendommene gnr. 13, bnr. 23, 24 og 51.

5.2 Gangveg (o_ SGG)
Gangveg skal være offentlig.

5.3 Gang-/sykkelveg (o_ GS)
Gang-/sykkelveg skal være offentlig.

5.4 Kollektivholdeplass (o_ SKH)
Kollektivholdeplass skal være offentlig.

5.5 Annen veggrunn - teknisk anlegg (o- SVT)
Annen veggrunn (o _SVT) skal være offentlig snuplass. Balders hage borettslag skal ha atkomst over (o _SVT) til sitt parkeringsanlegg på (SPA).

5.5 Parkering (SPA)
Arealet skal være felles for Balders hage borettslag og benyttes til parkering og garasjer.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING
6.1 Støy
Med søknad om byggetiltak skal det følge detaljert støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak er oppfylt, både i fasader og for uteareal.

6.2 Overvann
Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både vann fra tak, overflatevann og drensvann.

6.3 Teknisk infrastruktur
Tekniske planer for offentlig infrastruktur skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

6.4 Geotekniske forhold
Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge geoteknisk prosjektering.

6.5 Anleggsperioden
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy/støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, tilfredsstilles.

§7 REKKEFØLGEKRAV
7.1 Støy
Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

7.2 Skole
Tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

7.3 Etablering av tekniske anlegg
Nødvendige tekniske anlegg for renovasjonsanlegg, vann- og avløpstiltak og overvannshåndtering, skal være etablert før boligene kan tas i bruk.

7.4 Veg
F_KV skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest for nye boliger kan gis.

7.5 Uterom
Uterom skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest.

7.6 Parkering
Parkering skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest.

Dato og signatur



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

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 34260098 / Maria M. Hansen Sundland, tlf. 407 63 393
Fernanda Nissens veg 13, 7046 Trondheim.
Andelsnr. 19 i BALDERSHAGE BORETTSLAG, org.nr. 947854798, 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 7 900,- 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: 34260098
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.04.2026

EiendomsMegler 1

Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

407 63 393
maria.hansen.sundland@em1.no

EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim

eiendomsmegler1.no