

Velkommen til

Urds veg 7, 7033 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Urds veg 7
7033 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 290 000,-	**BRA/BRA-i**	42 / 37 m²
Omkostninger	kr	9 303,-	**Soverom**	0
Totalpris inkl. omk.	kr	2 299 303,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	299 742,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 599 045,-	**Byggeår**	1965
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 830,-	**Etasje**	2

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!



Islam Gerikhanov
Salgsleder/Eiendomsmegler

+47 462 15 058
islam.gerikhanov@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Urds veg 7, 7033 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 95 i NARDOSLETTA BORETTSLAG, org.nr. 948924781, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 589 742,-
Prisantydning	kr	2 290 000,-
Andel fellesgjeld	kr	299 742,-
Omkostninger	kr	9 303,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 599 045,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 605 945,-

Omkostninger
Forhåndsprøving forkjøpsrett TOBB kr 8 213,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 6 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 9 303,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 4 830,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnad renter 541
Renter byggelån 798
Felleskostnad avdrag 320
Felleskostnad driftsdel 2 588
Tilleggsytelser: Renhold av fellesareal 176
Tillegg elektroniske fellesavtaler 407
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 62 606 715,- pr 21-02-2025

Renter og avdrag
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 90517303916, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 21.02.2025: 6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 34
Saldo per 21.02.2025: 22 606 715
Andel av saldo: 108 234
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.12.2041)
Flytende rente

Lånenummer: 90517391920, Svenska Handelsbanken AB NUF
ANNUITET STANDARD
Saldo per 21.02.2025: 40 000 000
Andel av saldo: 191 508
Mangler informasjon for terminberegning

Sikringsordning
Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader.
Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må
betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av forsikring:
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.
Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring.
For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Mer informasjon om sikringsordningen finner du her: http://www.nbbl.no/
Boligbyggelag/Omborettslag/Borettslagenes[a]sikringsordning

Forretningsfører
TOBB*
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis.
Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Areal
BRA - i: 37 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 42 m²
TBA: 6 m²

Meglers kommentar til areal: Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder følgende endringer:
- Toalettrommet og bad er slått sammen til en fordel for større bad. Det er bruksendring fra primærrom til primærrom, som i utgangspunktet ikke er et søknadspliktig tiltak.
-Opprinnelig sovealkove er endret til soverom, størrelsen på rommet er noe mindre enn det som anses som optimalt iht til forskriftenes anbefalinger.
-Dør mellom kjøkkenet og badet er flyttet til stue.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

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
0
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
2

Parkering
Parkering foregår på felles biloppstillingsplass. Borettslaget har satt opp ladestasjoner for el-bil.

Borettslaget har 15 garasjer i frittstående rekke. I tillegg har borettslaget noen motorvarmerplasser. Ved ønske om motorvarmerplass, må henvendelsen gjøres til vaktmester i borettslaget. Ledige garasjer bekjentgjøres ved oppslag i borettslaget. Søknad sendes vaktmester eller styret. Ved tildeling av garasje betales omkostninger til TOBB.

Borettslagets eiendom
Gnr. 68, Bnr. 2, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 6 953 m². Pent opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
1965 ifølge takstmann.

Innhold
2.etasje: Entre, bad, kjøkken, stue og sovealkove.

Bod i kjeller 3 m2 og bod på loft 2 m2 / Målbart areal 4 m2.

Standard
Entre:
Flis på gulv, malte vegger og malt betong himling.
Innredning/utstyr: Skyvedørsgarderobe m/speildører og sikringsskap

Bad:
Flis å gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt himling downlights.
Servantskap med profilerte fronter m/servantplate m/1-greps blandebatteri, speilskap med overlys, veggskap m/speildører, åpen dusjløsning med innfellbare dusjdører m/termostatstyrt blandebatteri og vegghengt klosett. Rommet har mekanisk avtrekk.

Kjøkken:
Laminat på gulv, malt vegger med flis mellom benkeplate og overskap og malt betonghimling. Kjøkkeninnredning i laminert utførelse med malte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og vaskekum med 1-greps blandebatteri. Videre er det integrert komfyr, kjøleskap, opplegg til oppvaskmaskin samt varmtvannstank. Det er mekanisk avtrekk over koketopp via kullfilter.

Stue:

Laminat på gulv, malte vegger og malt betonghimling. Utgang til terrasse

Sovealkove:
Laminat på gulv, malte vegger og malt betonghimling. Innredning: Garderobeskap med speildører samt 2 overskap.

Ovennevnte beskrivelse er gitt av takstmann.

Beliggenhet
I Urds vei bor du med gangavstand til NardoCenteret som inneholder blant annet Coop Mega dagligvarebutikk med postfunksjon, legesenter, restaurant, apotek, frisør, solstudio, klesbutikk, bakeri, Narvesen og blomsterbutikk. Ved Nardokrysset er det treningsstudio, litt lengre ned i Nardobakken er det Kiwibutikk. På Nidarvoll har du søndagsåpen Bunnpris og Rema 1000, i tillegg til Coop Extra. Det er forøvrig kort avstand til Lerkendal stadion som byr på fotballkamper med RBK store deler av året.

For den turglade er det kort avstand fra marka og helårs turterreng. Populære Estenstadmarka med et rikt rekreasjonstilbud sommer og vinter ligger ikke langt unna. På vinterstid har man et stort løypenett for skientusiasten.

Det er meget god offentlig kommunikasjon med hyppige bussavganger til Trondheim sentrum og omegn fra bussholdeplass kun ca 200 meter fra boligen. De store studiestedene som NTNU, Gløs og Dragvoll når man raskt, enten med buss, bil, sykkel eller til fots. I rushtiden er det bussavganger hvert 10. minutt.
Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst
Fra Nardokrysset følges Utleirveien mot Nardo. Balders vei kommer på venstre side etter ca. 400 meter. Etter avkjørsel til Balders veg, tar man så inn til Urds veg på venstre side. Følg nummerering til nr.7.
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
8-mannsbolig oppført i 1964 på 2 etasjer over kjeller + loftsetasje. Konstruksjonen er av betong og tre og etasjeskiller av betong. Utvendig fasader består av trepanel. Taket er et saltak og tekket med profilerte stålplater. Renner og nedløp av metall. Vinduer av 2-lags glass.

Ovennevnte beskrivelse er gitt av takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer medfølger handelen og overdras i sin nåværende tilstand.

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 02.11.1964
Det foreligger imidlertid verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge Trondheim kommune.

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.

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

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med TELIA.

Adgang til utleie
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
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende iht. kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013) og gjeldende reguleringsplan er r1013.

Det gjøres oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen med plan ID og navn:
- r20240023 Utleirvegen 27, 29 og 31, Tors veg 2, 4, 4B og 6 og Mjølnervegen 2 og 2B
- r20240022 Utleirvegen, fra Nardobrua til Steindalsvegen

Overordnede føringer: Planforslaget (r20220022)Planforslaget har som formål å legge til rette for ny sykkelveg med fortau og støyskjerming langs Utleirvegen på strekningen mellom Steindalsvegen og Blaklivegen, en strekning på ca. 1,44 km. Traseen ligger på Utleirvegens østside. Den følger i all hovedsak samme trase som dagens fortau, og det skal utføres en breddeutvidelse for opparbeiding av rabatt/trafikkdeler, sykkelfelter, fortau og snøopplag på sykkelvegen og fortauets innside. I tillegg til opparbeidelse av sykkelveg med fortau skal reguleringsplanen også avklare hvor det er behov for langsgående støytiltak for boligene langs vegen.

Planforslaget (r20220023) Planforslaget bygger opp under området som et lokalsenter, hvor hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av kombinert næring- og boligbebyggelse. Det er planlagt for næringsformål (handel) og parkering i første etasje, samt noe boligbebyggelse. Parkering og boder i underetasje. Boligbebyggelse fra andre etasje og oppover. Bebyggelsen er foreslått som et åpent kvartal i fem til ni etasjer, hvor første etasje er bundet sammen. Uterommet ligger på lokk i andre etasje hvor det legges opp til flere koblinger til bakkeplan. I tillegg sikres det areal for renovasjon og vegareal.

Denne informasjonen er hentet fra Trondheim kommune sine sider.

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
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 562 022,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 248 087,-.

Andel felles formue
kr 139 132,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

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.

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Forkjøpsretten er ferdig forhåndsprøvd, kontakt megler for informasjon om hvor mange som har vist 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
Jan Erik Christensen

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.

Nardosletta borettslag - Resultatregnskap 2023
Sum driftsinntekter - kr 9 348 745,-
Sum driftskostnader - kr -5 669 414,-
DRIFTSRESULTAT- kr 3 679 331,-
ÅRSRESULTAT - kr 2 769 317,-

Vaskemaskin i kjeller:
Borettslaget har 30 hus, alle har vaskekjeller. Strømavgift vaskekjeller innbetales gjennom felleskostnadene.

REHABILITERING:
Det gjøres oppmerksom på at borettslaget er under rehabilitering og byggelån er tatt opp. Det må påregnes økning av felleskostnader og fellesgjeld.

Generalforsamlingen vedtar å gjennomføre rehabilitering i henhold til pakke 3. Styret gis fullmakt til å inngå kontrakt med entreprenør og andre avtaler som er nødvendig for å gjennomføre rehabiliteringen og oppta lån innenfor en låneramme på kr. 60 000 000.

Pakke 3 inkluderer:
Utskifting av vinduer, balkongdører og ytterdører, samt rehabilitering fasader og tilleggsisolering yttervegger/grunnmur. Etterisolering med 10 cm. Nye balkonger og tilleggsisolering av loft (4–mannsboliger).

Felleskostnader i år 2026 er estimert til å være kr. 5.064,-

Kort om økonomien til Nardosletta BL:
Borettslaget hadde et positivt årsresultat på 2.769.317 kr per 31.12.2023 og har budsjettert med et positivt årsresultat på 2.100.501 kr per 31.12.2024.

Dyrehold:
Dyrehold må søkes om til styret. De som har fått tillatelse må ha full kontroll over dyret til en hver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,4 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).

Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 16 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (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.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Kent Volden i Obron Gruppen AS den 26-02-2025.
Takstmanns kommentar til areal: Det gjort noen mindre endringer fra opprinnelig planløsning, nevner her at toalettrommet er innlemmet i badet og dør mellom bad og kjøkken er flytte til stue. Videre nevnes det at opprinnelig sovealkove er lukket med vegg/dør og framstår som
soverom og er noe mindre enn det som anses som optimalt iht til forskriftenes anbefalinger, men er likevel valg definert
som soverom etter dagens bruk.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
Utvendig > Vinduer / terrassedør
Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

Ovennevnte beskrivelse er gitt av takstmann.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt 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 12 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger opplyser blant annet om følgende i egenerklæringen:

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
- Nabolagsprofil
- Planskisse
- Selgers egenerklæring datert 26.02.2025
- Tilstandsrapport datert 28.02.2025
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Kommuneplanens arealdel 2012-2024
- Planoversikt
- Byggegodkjente tegninger datert 02.11.1964
- Kartutsnitt
- Boliginfo
- Ordensregler
- Vedtekter

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
Islam Gerikhanov
Salgsleder/Eiendomsmegler
Telefon: 462 15 058
E-post: islam.gerikhanov@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Heimdal
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

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.


















Blomberg
MOCCAMASTER

















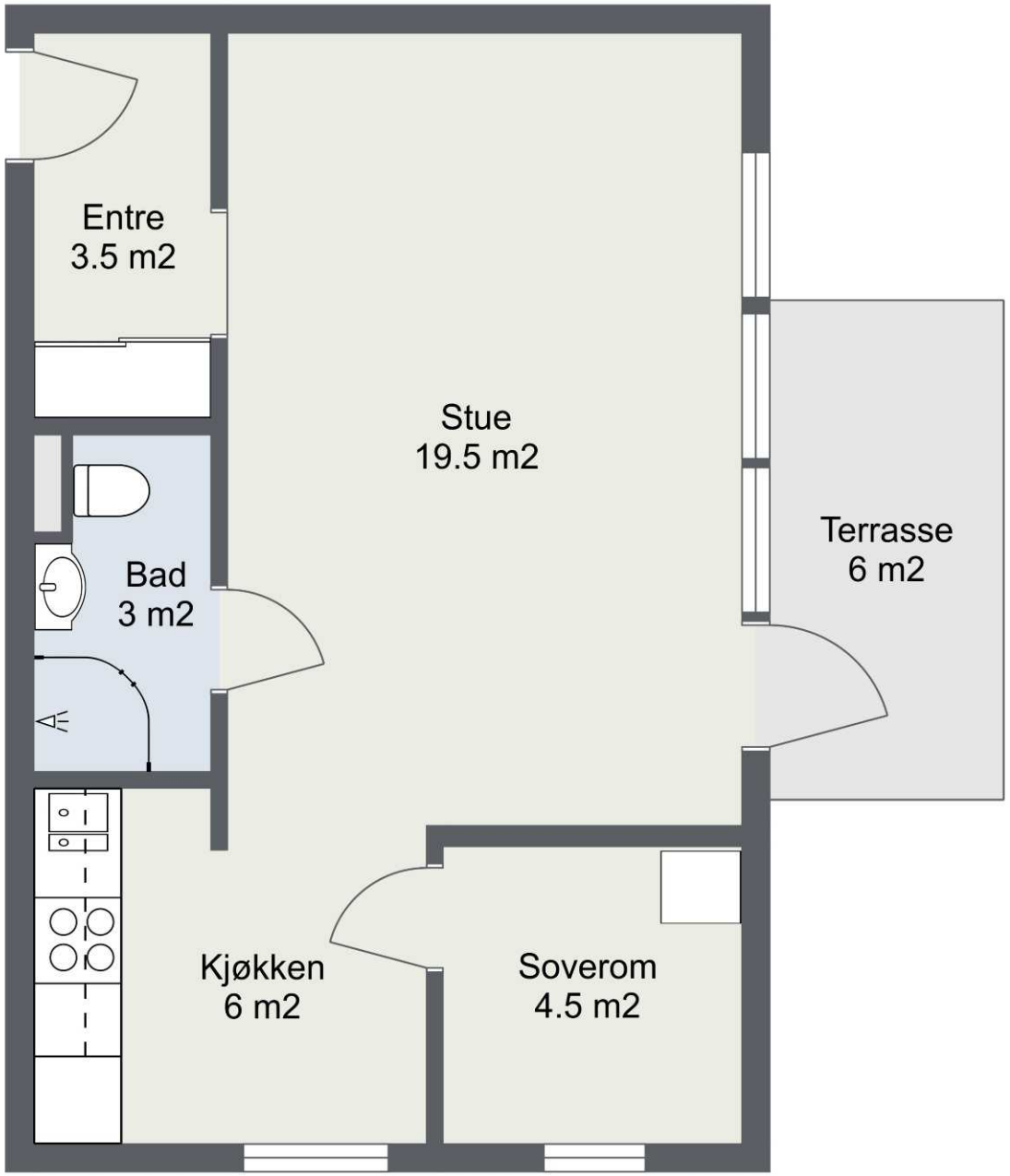



SHEA
HAND SOAP
CHERRY BLOSSOM





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.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Urds veg 7 , 7033 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 68, bnr. 2
Andelsnummer 95

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 17.02.2025 **Rapportdato:** 28.02.2025 **Oppdragsnr.:** 18847-1505 **Referansenummer:** HX5195

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Vår ref:**

Medlem av Norsk takst

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

Rapportansvarlig

Kent Volden

kent.volden@obron.no
901 49 900

SENTRALT GODKJENT

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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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.

Urds veg 7 , 7033 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 2
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten med kjøkken og bad framstår i bruksmessig stand. Normal elde/bruksslitasje legges til grunn. For videre omtale henvises til respektive punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

8-mannsbolig oppført i 2 etasjer over kjeller + loftsetasje. Konstruksjonen er av betong og tre og etasjeskiller av betong. Utvendig fasader består av trepanel. Taket er et saltak og tekket med profilerte stålplater. Renner og nedløp av metall. Vinduer av 2-lags glass

INNVENDIG Gå til side

Laminat på gulv med innlslag av flis, malte vegger og malte tak. Overflater i rom som bad og kjøkken er beskrevet under det respektive rom.

VÅTROM Gå til side

BAD (3m2):
Flis å gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt himling downlights. Servantskap med profilerte fronter m/servantplate m/1-greps blandebatteri, speilskap med overlys, veggskap m/speildører, åpen dusjløsning med innfellbare dusjdører m/termostatstyrt blandebatteri og vegghengt klosett. Rommet har mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

(6 m2)
Laminat på gulv, malt vegger med flis mellom benkeplate og overskap og malt betonghimling. Kjøkkeninnredning i laminert utførelse med malte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og vaskekum med 1-greps blandebatteri. Videre er det integrert komfyr, kjøleskap, opplegg til oppvaskmaskin samt varmtvannstank. Det er mekanisk avtrekk over koketopp via kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer. m/vippebrytere
Varmtvannstank

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

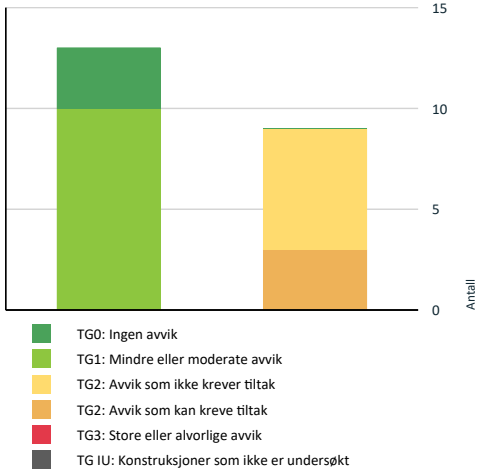
Det gjort noen mindre endringer fra opprinnelig planløsning, Nevner her at toalettrommet er innlemmet i badet og dør mellom bad og kjøkken er flytte til stue. Videre nevnes det at opprinnelig sovealkove er lukket med vegg/dør og framstår som soverom og og er noe mindre enn det som anses som optimalt iht til forskriftenes anbefalinger, men er likevel valg definert som soverom etter dagens bruk.

Urds veg 7 , 7033 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 2
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

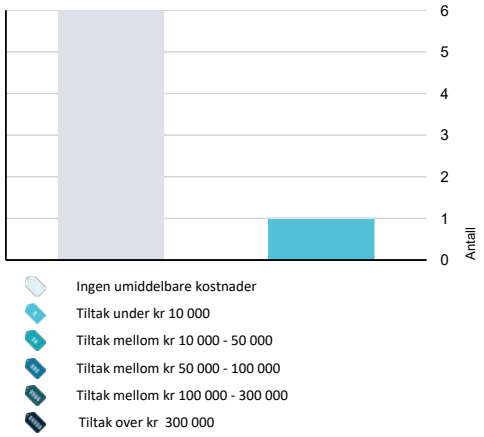
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

De medfølgende planskissene og rombeskrivelsene som er utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik det fremsto på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke følger med ved salg. Arealangivelsene i planskissene oppgis som omtrentlige gulvarealer i de enkelte rom. Summen av disse arealene vil være noe mindre enn boligens totale BRA, da BRA også inkluderer arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter og lignende. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvflate i henhold til gjeldende standarder. Vær oppmerksom på at planskissen kun er ment som en illustrasjon og ikke er i målestokk.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer / terrassedør** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1965

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 vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer / terrassedør

Malte vinduer med fastkarm og åpningsviduer med aluminium utvendig inndekning med 2-lags isolerglass. Malt terrassedør med 2-lags glass.

Årstall: 1992

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Generelt noe slitte overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelen (både vinduer og terrassedører) hører normalt til under borettslagets ansvar hvis annet ikke er avtalt i vedtekter. Ev. innvendig vedlikehold er vanligvis beboers ansvar. Det ble opplyst fra eier at det i regi av borettslaget er planlagt utskifting av vinduer og terrassedør i nær fremtid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Terrasse

Terrassen har utgang fra stue og oppført av tre. Konstruksjonen er etablert på veggliv med støpte fundamenter ført ned i grunn i front. Eventuell vedlikehold hører under borettslagets ansvar. Det ble opplyst fra eier at det i regi av borettslaget er planlagt en vedlikehold ev. utbedring av terrasser/utvendige fasader i nær fremtid.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminat på gulv med innlslag av flis, malte vegger og malte tak. Overflater i rom som bad og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betong. Enkel nivellering ble utført og ingen avvik registrert utover det som er forventet ut fra bygningstype og alder.

TG 0 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført. Boligen ligger over etasjeplan med betongdekker, hvor da radon uansett ikke er relevant.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører har malte trekarmer, med formpresset dørblad i fabrikkmalt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dørblad kniper i karm samt fukt/svellingskader på nedre del av dørblad til bad

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avvikene er beskjedene, men baderomsdør kan utbedres med ny overflatebehandling og mindre Justeringer på dører som tar i karm anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Entredør

Brannklassifisert entredør i malt utførelse.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Baderommet ble siste gang oppgradert i 2008. Det er ikke videre kjent på utførelse, da dokumentasjon ikke er fremlagt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD

Urds veg 7 , 7033 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 2
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt himling med downlights

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har påstøp med varmekabler og belagt med flis

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er tilnærmet flatt med ukjent tetting mot dørteskel. Eksponering av vann på gulvet kan medføre at vann renner bort fra sluket og mot døren og det er da fare for overrenning til tilstøtende rom

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG-2 settes på bakgrunn av alder/restlevetid samt manglende fallforhold. Det nevnes at en bør tilse at fuge mot dørterskelen er tett og ev. vedlikeholde fugen ved behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Det nevnes et at det er vanskelig å se utførelse av membran/mansjett da flislimet er ført helt eller delvis over klemringen. Dette betyr ikke at det nødvendigvis er feil med tettesjiktet, men klemring skal være synlig og tettesjiktet utført slik at manskjett/membran er synlig..



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med profilerte fronter m/servantplate m/1-greps blandebatteri, speilskap med overlys, veggskap m/speildører, åpen dusjløsning med innfellbare dusjdører m/termostatstyrt blandebatteri og vegghengt klosett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Videre anmerkes det manglende synliggjøring av evt. lekkasjevann fra sisterne til vegghengt klosett. Kravet om synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne var ikke gjeldende da badet ble bygd, men det bemerkes allikevel som et avvik på bakgrunn av de gjeldende premisser i rapporten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare utskiftingsbehov av innredningen. Vær likevel obs på mulig utvikling på sikt, hvor det kan bli behov for utskifting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via el-styrt vifte med til-luft ned mot dørterskel

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på vegg fra entre og mot nedre del av dusjhjørne uten at det ble påvist unormale fuktindikasjoner eller andre avvik.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i laminert utførelse med malte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og vaskekum med 1-greps blandebatteri. Videre er det integrert komfyr, kjøleskap, opplegg til oppvaskmaskin samt varmtvannstank. Det anmerkes noe slitasje på bunnplate i benkeskap under varmtvannstank. Forholdet vurderes kun kosmetisk

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er mekanisk avtrekk over koketopp via kullfilter.

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

Der er ikke krav om utbedring til dagens krav, men generelt anbefales det mekanisk avtrekk som føres ut via kanal ut via ytterveggen til det fri, men omluft kan fungere godt forutsatt at filter skiftes el. rengjøres iht. produsentens anvisninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger består av kobberrør. Det er kun er synlige vannledninger i leiligheten er besiktiget. Det er ikke kjent om borettslaget har utført tiltak/oppgraderinger på felles vannrør i senere tid (info. rundt dette finnes på borettslagets hjemmesider).

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Synlige vannlåser, sluk og avløpsrør i plast tilsluttet felles rørstamme. Det er ikke kjent om borettslaget har utført tiltak/oppgraderinger på felles avløpsrør i senere tid. Kun synlige avløpsrør inne i selve boligen er besiktiget.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Leilighetens ventileres naturlig via spalteventiler i vindu og vinduer som kan åpnes lukkes. Ventilasjon av bad og kjøkken er beskrevet under de respektive poster.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes det å være noe underdimensjonert med tanke på dagens krav. Det er forøvrig ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav.

TG 1 Varmesentral

Leiligheten har elektrisk oppvarming via panelovner og varmekabler på bad.

TG 2 Varmtvannstank

40 ltr varmtvannstank er montert i kjøkkenbenk, hvor overløpslange fra ekspasjonsventil er montert og koblet til avløp under vask.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Elektrisk anlegg

Urds veg 7 , 7033 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 2
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringskapet ble påvist i entre med vippebrytere, og hovedskap i kjeller med strømmåler.

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.
   Anlegget er fra byggeår. Ukjent om når og om det er foretatt oppgraderinger

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Anlegget er fra byggeår og ingen arbeider er utført i selgers bo-tid

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

   Ukjent, men sannsynligvis noe tilleggsarbeid i forbindelse med renovering av bad og kjøkken

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lokal røykvarsler ble påvist i himling i entre og 6 kg. brannslukningsapparet.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

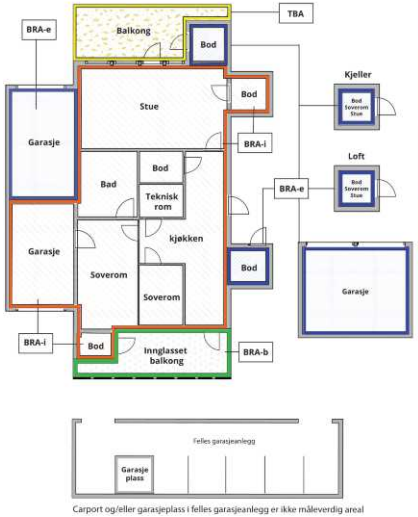
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	37	5		42	6
SUM	**37**	**5**			**6**
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Entré, Stue, Bad, Kjøkken, Soverom		

Kommentar

BRA-e: Boenheten disponerer bod på loft på 2 m2 (Gulvflate 4 m2) og bod i kjeller på 3 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Det gjort noen mindre endringer fra opprinnelig planløsning, Nevner her at toalettrommet er innlemmet i badet og dør mellom bad og kjøkken er flytte til stue. Videre nevnes det at opprinnelig sovealkove er lukket med vegg/dør og framstår som soverom og og er noe mindre enn det som anses som optimalt iht til forskriftenes anbefalinger, men er likevel valg definert som soverom etter dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	37	0

Urds veg 7 , 7033 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 2
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2025	Kent Volden	Takstingeniør
	Jan Erik Christensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	68	2		0	6953.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Urds veg 7

Hjemmelshaver

Nardosletta Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NARDOSLETTA BORETTSLAG	948924781			Christensen Jan Erik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

95

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1966

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	18.02.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	18.02.2025	Medfølgende planskisser er utarbeidet for å vise dagens planløsning og bruk av rom og kan derfor avvike fra byggemeldte/godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.02.2025	Det oppfordres på generelt grunnlag at eiers egenerklæringsskjema med ev. vedlegg leses og kontrolleres	Fremvist		Nei
Fra Infoland	26.02.2025	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler	Fremvist		Nei
Eier	17.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.02.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.02.2025	
2	28.02.2025	

Urds veg 7 , 7033 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 2
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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.

bankID SIGNERT 26.02.2025
Christensen, Jan Erik

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	Jan Erik Christensen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Urds Veg 7
7033 Trondheim

5001-68/2/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Dårlig fall mot sluket i dusjen. Viser til tilstandsrapporten gjennomført i 2025 med bakgrunn i eventuelle fuktskader.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er 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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller 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 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?

• **Ja**

Det kan forekomme røyklukt fra nabo, om det røykes på terrassen.

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 øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Ja**

Borettslaget skal utbedre utvendig kledning og vinduer på samtlige av sine boliger. Det har økt fellesgjelden, og medført høyere fellesavgift. Disse endringene har allerede tredd i kraft, så i utgangspunktet vil ikke den nåværende fellesavgiften øke, selv om arbeidet på bygget ikke er påbegynt.

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. 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 feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

HUSORDENSREGLER FOR NARDOSLETTA BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamlingen mai 2012

VELKOMMEN!
Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.
I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene for ro og orden laget.

ANSVAR - OMFANG
Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.
Noen boligselskap har i tillegg til de generelle reglene for ro og orden særskilte regler for parkering, dyrehold, rengjøring og andre forhold. Der gjelder tilleggsreglene på samme måte som de generelle reglene for ro og orden, jfr. vedtektene. Boligselskapets styre eller TOBB kan gi nærmere opplysning om dette, eller andre forhold som ikke framgår av reglene.

FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - DYREHOLD - PARKERING
Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører selskapet - og dermed beboerne - unødvendige utgifter.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.
Eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område.
Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres. Det må søkes om dyrehold.

Nardosletta Borettslag har bestemte områder for kjøring og parkering av motorkjøretøy og tilhengere. Disse plassene er som regel godt skiltet og skal benyttes.
Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier, foran inngangspartier, på fortau og foran avfallscontainere er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig bringetjeneste. Parkering på plen fører til erstatningsansvar og borttauing.

Uansett parkering av kjøretøy skal det alltid parkeres på asfalt, aldri på annet underlag.
Sesongmessige variasjoner i parkeringsforhold kan forekomme, dette på grunn av snørydding, deponi for snø, etc. Dette vil være skiltet.

Parkering er tillatt kun på anviste plasser. Dersom borettslaget har inngått avtale om privatrettslig parkeringshåndheving vil regler klart fremgå av skilting.

Andre brudd på parkeringsbestemmelsene kan føre til borttauing for eiers regning.
For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass benytte disse. Respekter skiltingen, som for eksempel motorvarmerplass som tilhører en andelseier. Unødig tomgangskjøring skader miljøet, unngå det!

Kjøretøy som hensettes over flere måneder og tydelig ikke er i bruk vil kunne fjernes. Dette er typisk vrak uten skilter og/eller stjålne kjøretøy. Vaktmester vil etter beste evne forsøke å spore opp eier før fjerning iverksettes. Ved spesielle situasjoner som krever hensetting av kjøretøy over noe tid, meld fra til vaktmester.

Angående garasjer: Av tekniske årsaker (tilgang til strøm, inspeksjon av elektrisk anlegg feks ved overbelastning (typisk kupevarmere), vedlikehold av feks garasjeport, mv.) må vaktmester uten foregående varsling ha tilgang til garasje.

RENHOLD AV FELLESAREALER
Dersom turnusliste for renhold av trapper, ganger og boder eksisterer, skal den følges. Følg særskilt liste og instruks for felles vaske- og tørkeutstyr dersom slike ordninger finnes.
Brukere av vaskerom plikter å holde rommet ryddig og rent. Dette innbefatter rensing av filtere etter bruk for vaskemaskin og tørketrommel, samt fjerning av utsølt vaskepulver/tøymykner etc.

KILDESORTERING - AVFALL
Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste og kastes i borettslagets avfallscontainere.
Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget.
Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.
Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

Dersom avfallscontainere er fulle, skal avfall under ingen omstendighet gjensettes ved siden av container. Dette fordi renholdsverket ikke tar med seg løst avfall, kun det som befinner seg inne i container.
Hensatt matavfall tiltrekker seg skadedyr, dette medfører utgifter og ulempe.

Dersom container er full, gå videre til neste container på borettslagets område og legg avfallet i denne.
Andelseier som hensetter avfall vil bli fakturert for medgått oppryddingstid, minimum 1 time.

MATING AV FUGLER
Mating av fugler eventuelt andre dyr, og matrester som etterlates utendørs, kan trekke rotter og mus til husene.

RO OG ORDEN
Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning e.a. virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom boligselskapets styre og naboene har samtykket.

Aktivitet som medfører sjenerende støy skal ikke foregå søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl 2200 og 0700 på hverdager.

Bråkete oppussingarbeid går vanligvis enklere dersom du informerer dine naboer i forkant.

Lås alltid dørene til loft og kjeller. Hovedinngangsdørene skal være låst etter kl 2200.

Dører og vinduer (ytterdør/vinduer fellesareal) skal være lukket til enhver tid og sesong.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger. Heng heller ikke ut klær på felles tørkestativ søn-, høytids- eller helligdager.

Under verandaen på bakkeplan skal det være fritt for gjenstander.

Barnevogner, sykler, ski, redskaper o.l. skal ikke oppbevares i trapperom og oppganger. Det finnes som regel egne rom beregnet for slikt utstyr. Egne boder kan også benyttes. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.
Ved særskilte tilfeller må gjenstanden merkes med navn og tlf.nr., eller vaktmester informeres.

Ved eventuell lagring av motorisert kjøretøy i kjellere i åttemannsboliger - ta hensyn til brannfare og eventuelt olje/drivstoffsøl samt eksoslukt/annen lukt, og ikke minst støy inne i/ved huset.

BRUK AV LEILIGHETEN
Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten.
Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet. Dette er nødvendig også for at dine naboer i huset ikke skal få skader hos seg.

Bruksoverlating av leilighet og garasje er ikke tillatt uten borettslagets samtykke. Send først søknad til styret i borettslaget. La aldri eventuell 'leietaker' flytte inn før bruksoverlatingen er godkjent.

Ikke ta hull på yttervegg, eller sett opp markiser, terrasser, plattinger, levegger, varmepumper, parabolantenner e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad. Ikke godkjente endringer kan kreves satt tilbake til original tilstand.

Vær oppmerksom på at blomsterkasser normalt skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner dersom blomsterkasser faller ned og treffer noen. Ta hensyn ved vanning av blomster fra 2. etg. Planter/jordavfall skal ikke kastes på plenen.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild; fyrstikker eller lighter i kjeller- eller loftsboder.

FORBUD MOT PARABOLANTENNER
Det er vedtatt forbud mot montering av parabolantenner i borettslaget.

VASKERIER OG TØRKEPLASSER
For bruk av vaskerier, vaskemaskiner og tørketromler gjelder regelen om nattero. For bruk av maskiner finnes bruksanvisning i vaskerom.
Tørkeplassen skal bare brukes til tørking av vasketøy og til lufting. Utendørs felles tørkestativ må ikke brukes på søn- og helligdager og heller ikke på offentlige høytidsdager. Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen.
Klær som henges til tørk på loftet i 8-manns-boligene må sentrifugeres før opphenging, for å unngå at det drypper vann ned på gulvet, som trenger inn i treverket og på sikt ødelegger gulvet.
Brukere av vaskerom plikter å holde rommet ryddig og rent. Dette innbefatter rensing av filtere etter bruk for vaskemaskin og tørketrommel, samt fjerning av utsølt pulver/væske.
Bruk av borettslagets vaskerom er forbeholdt beboere, det skal altså ikke vaskes for utenforstående.

BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER

Eieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann og elektrisitet. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp. Andelseieren er ansvarlig for at det elektriske inne i leiligheten er i orden og utført etter gjeldende regler.

VEGGDYRSKONTROLL, RÅTE/SOPPSKADER
Andelseieren må straks melde fra til borettslaget hvis det merkes veggdyr, kakerlakk e.l. i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet må andelseieren for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom andelseieren ikke foretar seg det nødvendige har borettslaget anledning til å få satt desinfeksjonen i verk for andelseierens regning.
Ved råte/soppskader og liknende – meld fra til vaktmester dersom du er i tvil hvor problemet har sin opprinnelse og/eller om fellesskapets eiendom er i fare.

DØR, VINDU OG LÅS
Ved problemer med vinduer, dører og dørlåser, underrett vaktmesteren før større skader oppstår. Eks; dørlås som "fusker" og til slutt går i vranglås.

Andelseier har ikke anledning til å bytte låssylinder/låsesystem på leilighetens ytterdør etter eget forgodtbefinnende. Låser er fellesskapets eiendom. Borettslaget benytter systemlåser som sikrer tilgang til leiligheten dersom nødsituasjon skulle oppstå (brannutløp, vannlekkasje, anmodning fra politi, etc.) ref. tidligere generalforsamlingsvedtak.

GRILLING
Grilling på balkong skal foregå med enten elektrisk eller gassgrill. Vær varsom, vis hensyn, unngå forsøpling.

OBSERVERING AV SKADER OSV.
Hvis du som andelseier har observert en skade, lekkasje, farlig gods, branntilløp osv. vær snar med å melde ifra til riktig instans samt vaktmester slik at mottiltak kan iverksettes.
Enhver ekstrakostnad for borettslaget vil belaste andelseierne som er borettslaget. Derfor bør vi være tidlig ute for å hindre store skader.

PLIKTER - MISLIGHOLD
Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i boligselskapet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i og følge reglene for ro og orden. Andelseiers brudd på forpliktelser overfor boligselskapet utgjør misligholdt. Ved vesentlig misligholdt, og etter advarsel fra boligselskapet, kan boligselskapet pålegge eieren å selge boligen.

Trondheim, mai 2012
NARDOSLETTA BORETTSLAG

Vedtekter

for Nardosletta Borettslag org nr. 948.924.781
tilknyttet
Trondheim og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling 06.05.1964, sist endret 16.06.20 (ikrafttredelse fra 15.08.05).

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Nardosletta Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Trondheim og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:
1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseieres slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Trondheim og Omegn Boligbyggelag, utpekt av boligbyggelaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

(3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

(5) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie)

5. Vedlikehold

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
Ved utskifting av varmtvannsbereder dekker borettslaget opp til p.t. kr 6.000,- etter fremvisning av regning og skriftlig søknad til styret. Det forutsettes at arbeidet er utført av autoriserte fagfolk.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Ved utskifting av sluk dekker borettslaget opp til p.t. kr 6.000,- etter fremvisning av regning og skriftlig søknad til styret. Det forutsettes at arbeidet er utført av autoriserte fagfolk.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fem varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Nardosletta Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		8 044 128	7 661 088	8 043 760	6 178 350
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	2 331 000
Inntekter garasjer		39 000	39 000	39 000	39 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		817 920	691 200	809 200	937 080
Andre tillegg	1	364 032	359 424	363 000	405 500
Andre driftsinntekter	2	83 665	81 653	29 260	44 575
Sum driftsinntekter		9 348 745	8 832 365	9 284 220	9 935 505
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-1 015 398	-1 077 053	-1 095 196	-1 305 952
Styrehonorar	4	-270 000	-270 000	-270 000	-270 000
Avskrivninger		-159 210	-183 731	-159 210	-111 726
Forretningsfører honorar		-229 617	-230 598	-238 900	-235 960
Honorar administrative tjenester		-123 123	0	-124 501	-125 950
Eksterne honorar	5	-90 721	-73 593	-113 000	-116 200
Kontingent boligbyggelag		-63 300	-62 400	-62 400	-69 000
Drifts- og serviceavtaler	6	-18 440	-521 004	-22 550	-19 800
Renholdstjenester		-348 832	0	-363 000	-405 500
Løpende vedlikehold	7	-142 450	-188 025	-254 000	-186 000
Periodisk vedlikehold	8	-61 731	0	-540 000	-416 400
Elektroniske fellesavtaler		-882 626	-731 592	-809 200	-937 080
Forsikring		-589 774	-538 323	-592 200	-646 260
Kommunale tjenester og renovasjon		-686 819	-645 059	-683 600	-765 000
Eiendomsavgifter		-526 818	-493 086	-512 800	-554 000
Festeavgift	9	-30 676	-30 676	-30 676	-30 676
Energi, felles		-166 525	-46 022	-104 000	-100 000
Andre driftsutgifter	10	-263 354	-254 609	-198 500	-188 500
Sum driftskostnader		-5 669 414	-5 345 771	-6 173 733	-6 484 004
DRIFTSRESULTAT		3 679 331	3 486 594	3 110 487	3 451 501
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		287 960	214 348	135 000	135 000
Finanskostnader		-1 197 974	-796 296	-1 319 000	-1 486 000
Netto finansposter		-910 014	-581 948	-1 184 000	-1 351 000
Resultat før skattekostnad		2 769 317	2 904 646	1 926 487	2 100 501
Ordinært resultat etter skatt		2 769 317	2 904 646	1 926 487	2 100 501
ÅRSRESULTAT	11, 15	2 769 317	2 904 646	1 926 487	2 100 501
Disponering av totalresultat:		2 769 317	2 904 646	1 926 487	2 100 501
Overført til annen egenkapital		2 769 317	2 904 646	0	0

Nardosletta Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	12, 16	25 812 765	25 812 765
Andre anleggsmidler	12	111 726	270 936
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11, 14	682 619	644 121
Sum anleggsmidler		26 607 110	26 727 821
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	13	7 154	58 627
Periodiserte kostnader	13	259 605	210 919
Mellomregning Klare Finans	13	138 189	93 679
Opptjente renter	13	223 763	146 315
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	5 794 257	4 251 542
Sum omløpsmidler		6 422 968	4 761 082
SUM EIENDELER		33 030 077	31 488 903

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	15	19 200	19 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	7 535 684	4 766 367
Sum egenkapital		7 554 884	4 785 567
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	16, 17	23 734 047	24 950 130
Borettsinnskudd	16, 18	1 048 000	1 048 000
Sum langsiktig gjeld		24 782 047	25 998 130
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		375 390	375 641
Skyldig off. myndigheter		70 286	90 773
Forskudd kunder		150 481	149 020
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		80 445	79 624
Påløpte kostnader		16 545	10 149
Sum kortsiktig gjeld		693 147	705 207
Sum gjeld		25 475 194	26 703 337
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 030 077	31 488 903
Pantstillelser	16	24 782 047	25 998 130

Sted:_____, dato:_____

Rune Ødfsti Melhus
Leder

Johan Henni Olsen Bjørtomt
Styremedlem

Even Julian Wedø Johansen
Styremedlem

Harald Pøsinger
Styremedlem

Inge Madshaven
Styremedlem

Boligopplysninger:

Nardosletta Borettslag		Vår ref.:	67/95	Fødselsdato eier:	11.08.1993
Urds veg 7		Type:	Borettslag tilknyttet		
7033 TRONDHEIM		Eiere:	Jan Erik Christensen		
Organisasjonsnr:	948 924 781	Andelsnr:	95		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m² ned: 4 830

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad renter	541
	Renter byggelån	798
	Felleskostnad avdrag	320
	Felleskostnad driftsdel	2 588
Tilleggsytelser:	Renhold av fellesareal	176
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	407

Kollektiv avtale med TELIA

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

Boligselskapet er med i sikringsordning.

SIKRINGSORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av m² nedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: http://klarefinans.no/tjenester

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

MILJØGEBYR. TOBB ønsker å delta aktivt til nytte for miljøet. Et av elementene er fokus på avfall og bruk av papir. Vi har derfor et miljøgebyr på papirfakturaer for felleskostnader. Miljøgebyr unngås ved å inngå avtale om AvtaleGiro eller eFaktura.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	299 742	Gjeld siste årsoppg.:	300 142
Klient ajourf. lån:	62 606 715	Klient gj. s. årsoppg.:	62 969 715

Spesifikasjon av lån:

Långivernummer: 90517303916, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 21.02.2025: 6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 34
Saldo per 21.02.2025: 22 606 715
Andel av saldo: 108 234
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.12.2041)
Flytende rente

Långivernummer: 90517391920, Svenska Handelsbanken AB NUF
ANNUITET STANDARD
Saldo per 21.02.2025: 40 000 000
Andel av saldo: 191 508
Mangler informasjon for terminberegning

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

Nardosletta Borettslag	Vår ref.:	67/95	Fødselsdato eier:	11.08.1993
Urds veg 7	Type:	Borettslag tilknyttet		
7033 TRONDHEIM	Eiere:	Jan Erik Christensen		
Organisasjonsnr: 948 924 781				

4: Skjørskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Rune Ødfsti Melhus
Adresse: Balders vei 1 C
Postnr/-sted: 7033 TRONDHEIM
E-post: styret@nardosletta.no

5: Restanse felleskostnader pr. 21.02.2025

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	300 142	Andre inntekter:	2 028
Annen formue:	139 132	Utgifter:	7 784		

7: Påløpende

Påløpende:	100	Opprinnelig innskudd:	2 000
Andelsnr:	95		

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1965
Gårds/bruksnr: 68/2, 68/165, 79/14, 19/18, 79/22
Bygningstype: 8-mannsbolig
Feste/eiet tomt: Eiet/Festet
Årlig festeavgift: 36 300,00
Avg. reguleres: <ukjent>

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

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring Polisenr: 79776670

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.07.1965			SSBnr:	H0203
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisk		
Heis:	Nei	BOA	37		
Parkeringstype:	Kan søkes styret ()				
Systemløs:	Ja	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	-	P-rom	37

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Slekt av andelseier (last ned skjema o
3 - Felles forkjøpsrett storby
3 - Medlem i TOBB

Fasiliteter:

Nardosletta Borettslag	Vår ref.:	67/95	Fødselsdato eier:	11.08.1993
Urds veg 7	Type:	Borettslag tilknyttet		
7033 TRONDHEIM	Eiere:	Jan Erik Christensen		
Organisasjonsnr: 948 924 781				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Garasjer - parkering:

Borettslaget har 15 garasjer i frittstående rekke. I tillegg har borettslaget noen motorvarmerplasser. Ved ønske om motorvarmerplass, må henvendelsen gjøres til vaktmester i borettslaget.

Ledige garasjer bekjentgjøres ved oppslag i borettslaget. Søknad sendes vaktmester eller styret.

Ved tildeling av garasje betales omkostninger til TOBB.

Kontakt TOBB, tlf 73831500 dersom De har noen spørsmål.

Annen informasjon:

Nøkler/chip bestilles hos vaktmester.

Parabolantenner:
Det er vedtatt forbud mot montering av parabolantenner i borettslaget.

Fryseboks i bod:
Årlig avgift. Kontakt vaktmester eller TOBB hvis fryseboks i bod skal brukes.

Vaskemaskin i kjeller:
Borettslaget har 30 hus, alle har vaskekjeller.
Strømavgift vaskekjeller innbetales gjennom felleskostnadene.

Skifte av sluk og varmtvannsbereder:

Sluk: Ta kontakt med styret før slukskifte. Refusjon av et fastsatt beløp fra borettslaget etter fremvisning av regning og skriftlig søknad. Forutsetter at arbeidet er utført av autoriserte fagfolk.

Varmtvannsbereder: Refusjon på et fastsatt beløp fra borettslaget etter fremvisning av regning og skriftlig søknad. Forutsetter at arbeidet er utført av autoriserte fagfolk.

Eget søknadsskjema fås hos vaktmester eller via nedlasting fra borettslagets nettsider.

Miljøgruppe:
Borettslaget har egen bomiljøgruppe.

Borettslagets hjemmeside:
https://nardosletta.borettslag.net/

Info NØKLER i borettslaget fra vaktmester:
Videreformidles til selger og kjøper.
"De skal ha;

3 stk chip (disse skal gå til leilighetsdør, ytterdør + kjellernedgangen på 8 mannsboliger)
2 stk nøkler til leilighetsdør - system DT 80006 - (nytt system 2021)
2 stk nøkler til kjellerdør inne og lofts dør - Merket V 47462 - K

4 mannsboligene skal i tillegg ha:
2 stk nøkler til bruk for utvendig sykkelbod, System DPLT 25
2 stk nøkler til egen kjellerbod (de bør vite nummer på denne nøkkelen!
Nøkkel til postkasse
Dette er gjerne nøkler uten system, men de bør på se at de har 2 stk av denne, da det blir ca 1000,- dersom de mister nøkkel da ny sylinder må på plass da.
Boder
Nøkkel til egne hengelås er for privat bod i kjeller og på loft"

Boligopplysninger:

Nardosletta Borettslag	Vår ref.:	67/95	Fødselsdato eier:	11.08.1993
Urds veg 7	Type:	Borettslag tilknyttet		
7033 TRONDHEIM	Eiere:	Jan Erik Christensen		
Organisasjonsnr: 948 924 781				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

REHABILITERING:
Borettslaget er igang med å utføre en større rehabilitering som innebærer rehabilitering av utvendige fasader, og innstallasjon av nytt ventilasjonssysten. Startet høsten 2024.
Har ingen oversikt over hva fremtidige felleskostnader vil bli, men byggeå net er på begynt, og felleskostnadene økte fra 01.01.25 for å dekke rentene på dette.
Se protokoll av ekstraordinær generalforsamling av 21.05.24 og 15.10.24- pkt. 2.2 om finansiering.

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

NØKLER: TOBB har ingen nøkkeladministrasjon på vegne av boligselskapet. Kontakt styret.

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

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

GEBYR TOBB VED SALG TILKNYTTET BORETTSLAG. Eierskiftegebyr: kr 6 570,-. Forhåndsvarsel/forkjøpsrett: kr 8 213,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nardosletta Borettslag tirsdag 30.04.2024 kl. 18:00 - Vaktmesterkontoret.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag Inge Madshaven

Vedtak:
Valgt ble: Inge Madshaven

1.2 Valg av sekretær

Forslag Even Julian Wedø Johansen

Vedtak:
Valgt ble:

Even Julian Wedø Johansen

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

Forslag

Silje Marø

Gina Malene Graatrud Bjelland

Vedtak:
Valgt ble:

Silje Marø

Gina Malene Graatrud Bjelland

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

23 andelseiere

6 fullmakt

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 23

Antall fullmakter: 6

Totalt stemmeberettigede: 29

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Ble spurt om ev.bemerkninger

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Ble spurt om ev.bemerkninger

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Ble spurt om ev.bemerkninger

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Ble spurt om ev.bemerkninger

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023

Spørsmål fra salen:

1. Står beboer selv ansvarlig for trapp til balkong i 1. etg? Svar : ja

2. Fine grøntareal, skryt til vaktmester.

3. Utekran Urds vege 9 mangler hageslange - Harald Pøsinger fikser dette.

4. Søppelkontainer, flyter en del søppel, lekkasje når det tømmes!

Ønskes en fellesdugnad for å rydde opp sammen. Ønskelig at borettslaget sammen tar ansvar for å ha det hyggelig rundt seg. Bry deg om forsøpling å si fra om noen kaster fra seg på bakken.

5. Vet vi når vi får sortering av matavfall. Svar: Trondheim Kommune tar kontakt når det er klart

6. Informasjon til GF om at det ville komme informasjon i posten i morgen 1. mai 2024 som sier mere om rehab. Dato for info. møte 14. mai ekstra GF 21. mai

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Godtgjørelse til styret 2023 - 2024

Styrehonorar 270 000,-

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 270 000,-

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Rune Øfsti Melhus

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble: Rune Øfsti Melhus

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Even Julian Wedø Johansen

Hans Daniel Bernhardsen

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Hans Daniel Bernhardsen

5.3 Styremedlem for 1 år

På valg:

Inge Madshaven
Harald Pøsinger
Oda Dagslund Høvik
Marianne Bakken

Det skal velges inn 2 nye styremedlemmer for 1 pr
Vi tar 2 valg.
Vi velger inn ett og ett styremedlem
En lappe en stemme

1. valg

Oda: 7
Harald: 16
Marianne: 6
Totalt 29 stemmer

2. valg

Oda: 17
Marianne: 11
Harald: 1
Totalt 29 stemmer

Vedtak:

Styremedlem 1 for 1 år

Ved 1. valg ble Harald Pøsinger valgt inn med 16 stemmer for mot 7 stemmer til Oda og 6 stemmer til Marianne.

Styremedlem 2 for 1 år

Ved 2. valg ble Oda Dagsland Høvik valgt inn med 17 stemmer for mot 11 stemmer til Marianne og 1 stemme til Harald.

5.4 Varamedlem for 1 år

På valg:

Hans Daniel Bernhardsen
Runa Berstad Frengen
Trine Sivertsen
Even Julian Wedø Johansen
Lene Næsgård
Marianne Bakken

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Even Julian Wedø Johansen
Lene Næsgaard
Marianne Bakken

5.5 Valgkomite for 1 år

På valg:

Lene Bekkstrand
Marthe Sofie Haugan
Frode Ysland

Barbro Kleven
Marianne Bakken
Siri Kirkvold

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Barbro Kleven
Marianne Bakken
Siri Kirkvold

5.6 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

På valg som delegert: Styreleder Rune Øfsti Melhus
På valg som vara: styremedlem

Vedtak:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Styreleder Rune Øfsti Melhus

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: styremedlem

Protokoll for Nardosletta Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

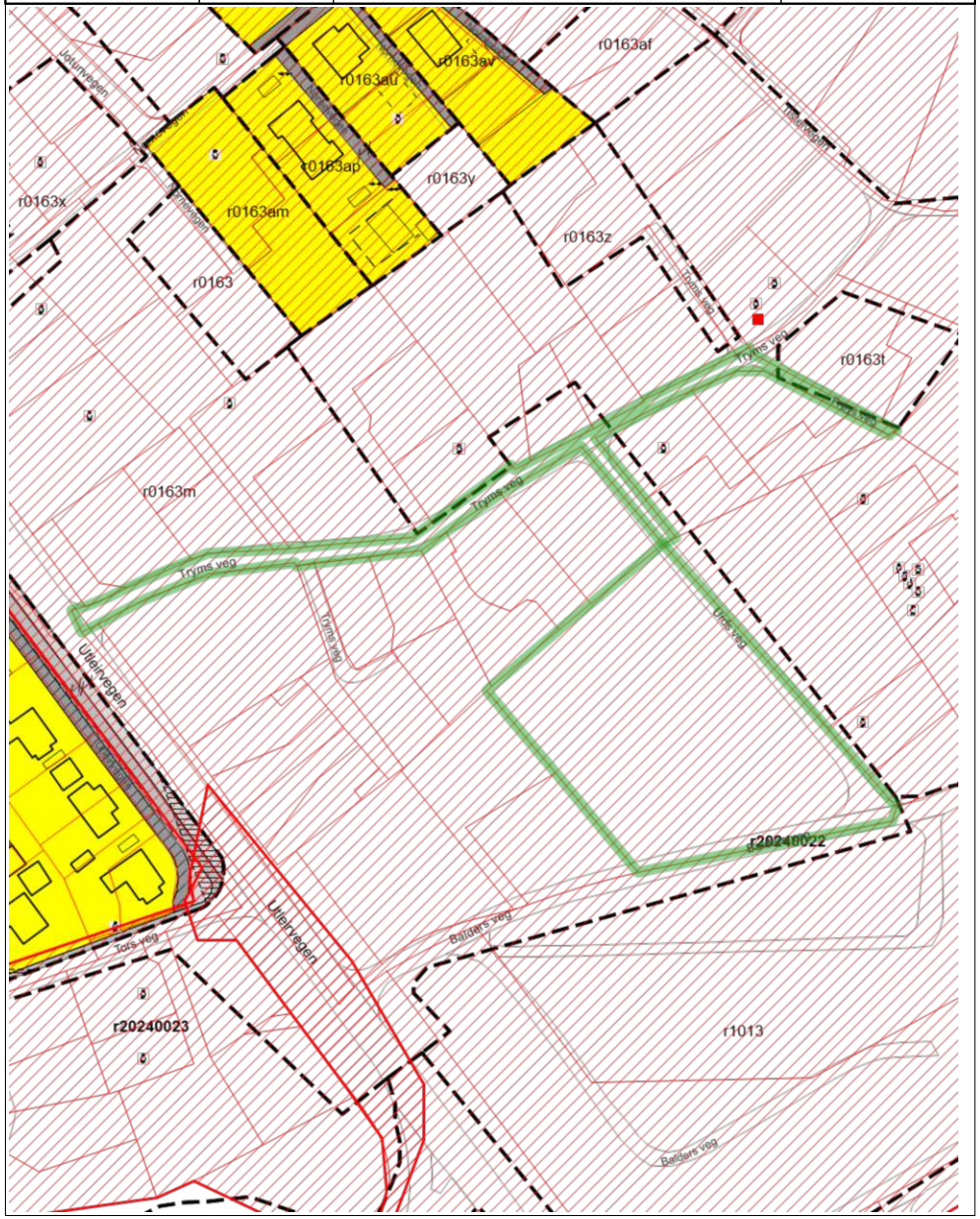
Møteleder	Inge Madshaven (sign.)	30.04.2024
Sekretær	Even Julian Wedø Johansen (sign.)	30.04.2024
Protokollvitne	Silje Marø (sign.)	30.04.2024
Protokollvitne	Gina Malene Graatrud Bjelland (sign.)	30.04.2024

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 68	Bnr: 2	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Urds veg 7 7033 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Bolig
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel

Utkl. 5/11-64 SK.

Mottatt 2 NOV 1964 Bygn. råd. j.nr.

J.nr. 1364

BYGGEANMELDELSE

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningsloven § 131

Anmeldelsen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet og være ledsaget av de bilag som kreves i lovens § 132.
Tegningene som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir, datert og undertegnet. Tegningene skal brettes i format A 4 (210 × 297).
Anmeldelsen sendes til bygningskontrollen.
Obs. Bygningskontrollen innskjerper herved bestemmelsene om nabovarsel og grunnerklæring (se bygningslovens § 132, punkt 3 og 4):
1. Byggeanmeldelsen må være bilagt kvittering for rek. brev til naboer (nabovarsler).
2. Grunneier må ha underskrevet byggeanmeldelse, i motsatt fall må byggeanmeldelsen være bilagt grunneiererklæring fra hjemmelsinnehaver.
3. Kan grunneiererklæring ikke skaffes, skal det skriftlig redegjøres for grunnen hertil.

Til bygningsrådet i Trondheim

I medhold av bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på:

matr.nr. 3 gate Urda veg

gnr. 62 b.nr. 2 brukanavn Marken

aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

Bygehus i 2-etasjer med kjeller og loft, i betong og tre.

Saksnr: 1411/10 Mottatt 4 NOV 1964 BYGNINGSRÅDET

Påregnelig igangsettelse den 19. oktober 1964

FYRSEMANNEN BYGGEFORR. TRONDELAG
SCHJETLEIN OG TØNSETH MNAL.
Arkitekter MNAL
Munkegt. 12 Telefon - Tlf. 24105

Byggherre: [illegible] Anmelder: [illegible]

Adresse: [illegible] Adresse: Munkegt. 12

Ansvarshavende: byggem. O. Iensen

Adresse: N. Bakklandet 4

Bygn. gebyr kr 10,00
Kontrollgebyr kr 255,00
Sum kr 265,00

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven kreves opplyst:
§ 132, punkt 1 a.

Tomtens størrelse se situasjonskart m²
Eldre bebyggelses areal m²
Nye bygningers areal 155 m²

§ 132, punkt 1 b. Følgende tegninger vedlegges: (situasjonskart som rekvireres hos byplansjefen skal vedlegges byggeanmeldelsen i 3 eksemplarer). Arkitektens situasjonskart og tegn. nr 10, planer – snitt og fasader.

B.l. = bygningsloven av 22/2 1924.
F. = departementets byggeforskrifter av 15/12 1949.

TIL TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL

I henhold til bygningslovens § 13 anmeldes herved forannevnte byggearbeide i samsvar med vedlagte tegninger og nedenfor nevnte byggebeskrivelse:

1. B.l. § 132 pkt. 1 c. F. kap. 2-4. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:	Vanlig.
2. B.l. § 132 pkt. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel, septiktank:	2 rader 3" med forskriftsmessig fall. Tilknyttes hovedanlegg.
3. B.l. § 132 pkt. 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:	Se situasjonskart.
4. B.l. § 132 pkt. 2. Særlige konstruksjoner:	Dekker og bærende vegger i betong.
5. B.l. § 132 pkt. 3. Naboforhold (Attest om varsel til nabo vedlegges):	
6. F. kap. 39. Tilfluktsrom, areal og kubikk med/uten luftfornyelse:	Avgjøres senere.
7. B.l. § 132 pkt. 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk. Arb.tilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges:	Nei.
8. B.l. § 48 og § 62. Bygningens forhold til oppatbeidet gate eller godkjent adkomst:	Se situasjonskart.
9. B.l. § 63, F. kap. 29, 35—37. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:	Ingen.
10. B.l. § 66 pkt. 2 og 3, § 67 pkt. 1, F. kap. 24. Fremspring ell. tilb.trekning av fasaden, sokkelfremspring, balkonger, baldakiner og hengende karnapper:	Tilbaketrukket balkong i trapperom.
11. B.l. § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:	Ingen.
12. B.l. § 70. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:	Ingen.
13. B.l. § 75 og § 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:	Se situasjonskart.
14. B.l. § 80 og § 81, F. kap. 9. Grunnmur. Materialer og utførelse, isolasjon:	20 cm F.-betong + treullsementplater.
15. B.l. § 104 og § 105, F. kap. 5. Vegger. Materialer og konstruksjon, isolasjon:	Innv. bærende vegger i betong. " lettvegger av 2" bindingsverk og 2 lag gipsplater. Utv. vegger av 4" bindingsverk m/isolasjon og 2 lag papp og panel.
16. F. kap. 25, 26. Etasjeskillere. Materialer, konstruksjon, isolasjon:	Dekket over kjeller og 2. etasje isolert med 10 cm mineralull. Dekkene i betong.
17. B.l. § 86, F. kap. 22. Taktekning:	Eternitskifer.
18. B.l. §§ 89—93. F. kap. 21 og 30, § 1-6 og kap. 34, § 3 pkt. 3. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:	Se tegningene.
19. B.l. § 101 og § 107, F. kap. 17-30. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:	Ingen piper, elektrisk oppvarming, ventilasjon over tak for kjøkken, bad og wc.
20. B.l. § 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:	Felles vaskerom i kjeller, matbod i kjeller og loftsbod på loft for hver leilighet.
21. B.l. § 109. Klosetter:	1 stk. til hver leilighet.
22. B.l. § 110. Oppbevaring av søppel. Tr.heims regler for innredn. av nedkastsjakt for søppel og tilhør. oppsamlingsrom.	Ute i spann.
23. F. kap. 36. Garasjer:	Fellesanlegg.
24. B.l. § 148. Innhegning:	
25. Ytterligere opplysninger:	
26. Gjeldende servitutter:	

70

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Bygn.råd. jnr. 1366/64

Br.nr. G.nr.

Matr.nr. 3 Urda veg

Bygningsrådets møte den 4.11.64

Sak nr. 64/1440

Situasjonskart og byggemelding fra Sör-Trøndelag fylke på sösterbolig i 2 etasjer med 8 en-roms leiligheter på Urds veg nr. 3.

Vedtak.

Ad. Situasjonskartet.

Opparbeidelse av vann- vei og kloakk i området pågår. Byggetillatelse vil bli gitt så snart det foreligger erklæring fra byingeniören om at vei til og forbi tomta er opparbeidet. På tomta hviler refusjonsplikt for gategrunn og gateopparbeidelse.

Ad. Byggemeldingen.

Husplaseringen stemmer med endret reguleringsplan for området. Huset tillates plasert som vist på betingelse av at reguleringsendringen godkjennes av bystyret og godkjennes av departementet. Det forutsettes at huset får disponere garasjer i den planlagte felles garasjeanlegg.

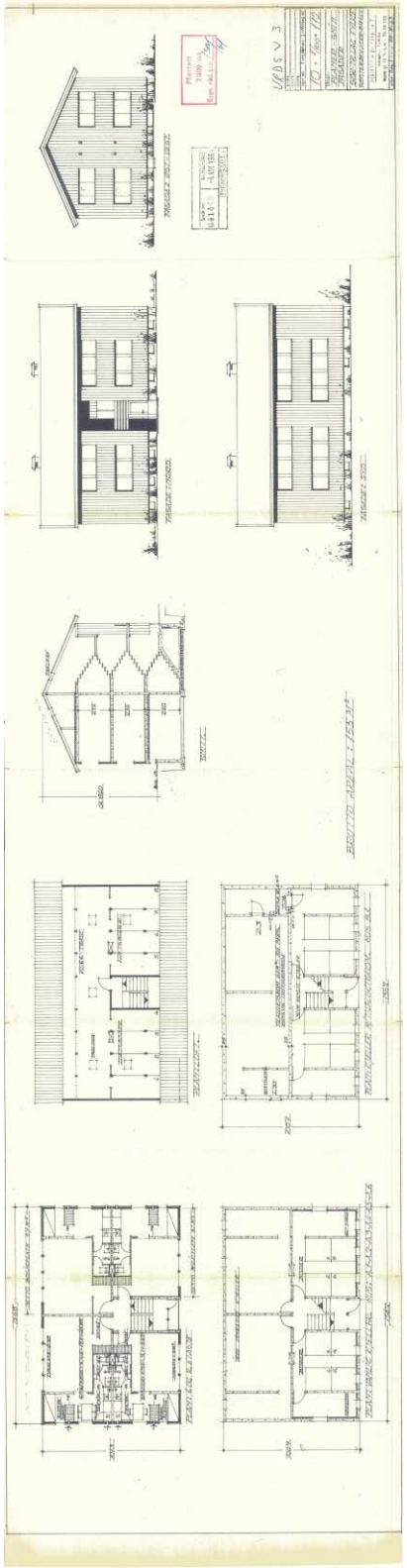
Anordning med felles tilfluktsrom må godkjennes av sivilforsvaret.

Oppvarming er utelukkende basert på elektrisitet og bygningsrådet finner å kunne godkjenne dette.

Det må sendes inn statiske beregninger samt konstruksjonstegninger for betongkonstruksjonene og disse skal godkjennes av bygningssjefen.

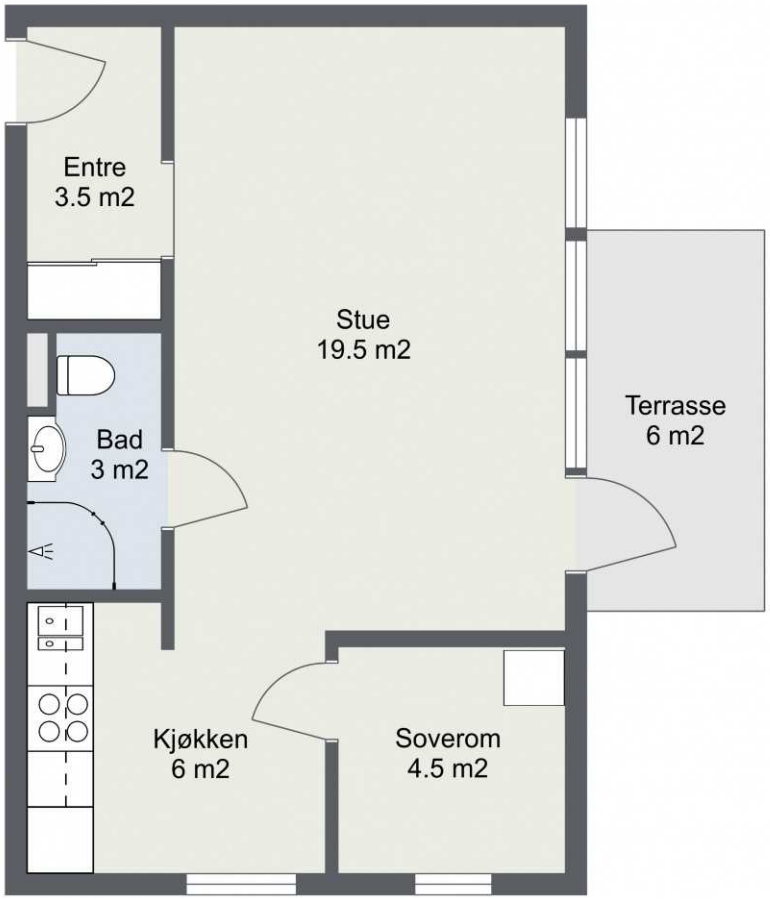
Byggetillatelse er betinget av bestemmelsene i sirkulærets avsnitt A, pkt. 3 og 5. Byggherren må videre rette seg etter bestemmelsene i avsnitt B og C, pkt. 24 og 25.

5000-3-64 Sentrum



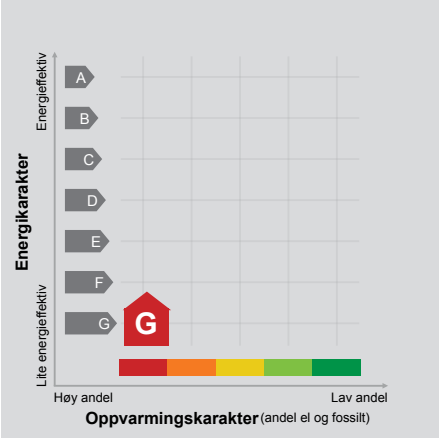
Urds veg 7

2. Etasje



ENERGIATTEST

Adresse	Urds veg 7
Postnummer	7033
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	68
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182349720
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-81486
Dato	18.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tetting av luftlekkasjer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Redusér innetemperaturen

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	37
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/.

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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.

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

URDS VEG 7

Nabolaget Søndre Nardo/Nidarvoll nordøst - vurdert av 134 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Tors veg	Linje 11, 22, 51	3 min / 0.3 km
Lerkendal stasjon	Linje R70	23 min / 1.7 km
Breidablikk	Linje 9	7 min / 4.7 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min / 10 km
Trondheim Værnes		27 min

SKOLER

Steindal skole (1-7 kl.)	326 elever, 17 klasser	11 min / 0.8 km
Nardo skole (1-7 kl.)	288 elever, 19 klasser	14 min / 1 km
Åsvang skole (1-7 kl.)	443 elever, 21 klasser	22 min / 1.7 km
Hoeggen skole (8-10 kl.)	449 elever, 28 klasser	17 min / 1.3 km
Sunnland skole (8-10 kl.)	400 elever, 22 klasser	23 min / 1.8 km
Strinda videregående skole	1150 elever, 17 klasser	8 min / 3.1 km
Trondheim Katedralskole	600 elever, 21 klasser	10 min / 3.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

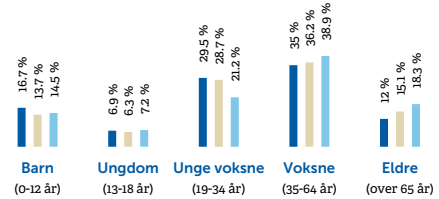
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Søndre Nardo/Nidarvoll no...	2 312	1 133
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Jotunheimen barnehage (1-5 år)	28 barn	6 min / 0.5 km
Blomsterbyen barnehage (1-5 år)	73 barn	13 min / 0.9 km
Vestlia barnehage (1-5 år)	88 barn	12 min / 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Nardo	Post i butikk	6 min / 0.4 km
Kiwi Nardobakken	PostNord	13 min / 1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

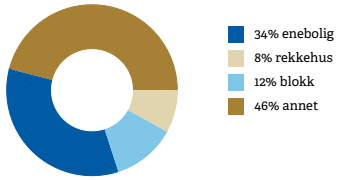
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 83/100

SPORT

Steindal skole	Aktivitetshall, ballspill	11 min / 0.8 km
Nardo skole	Aktivitetshall, ballspill	13 min / 0.9 km
TrenHer Nardo		9 min
3T-Moholt		17 min

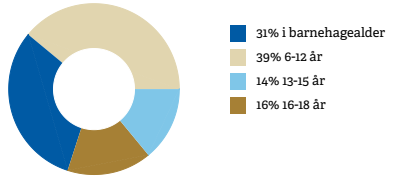
BOLIGMASSE



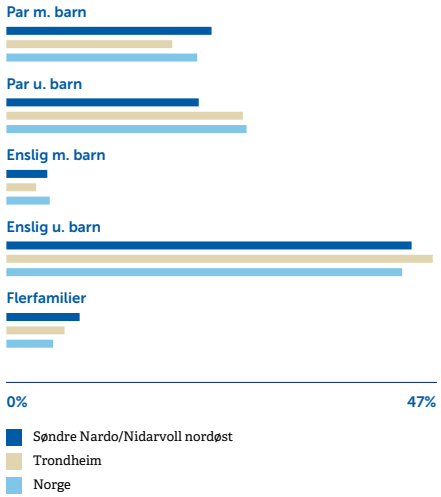
VARER/TJENESTER

Nardo centeret	6 min
Boots apotek Nardo	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



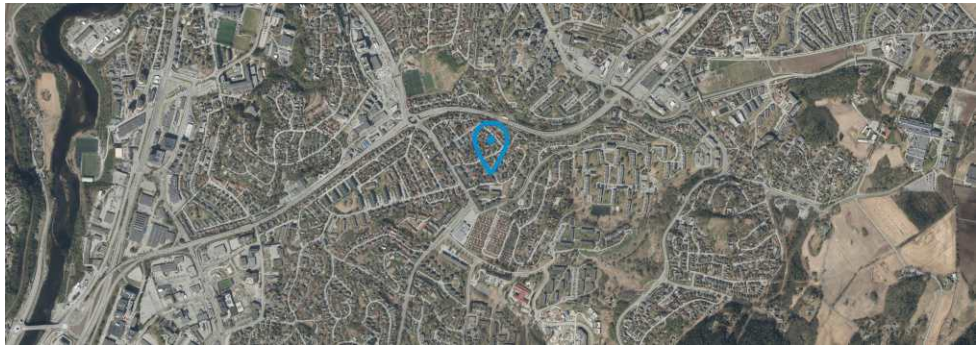
FAMILIESAMMENSETNING

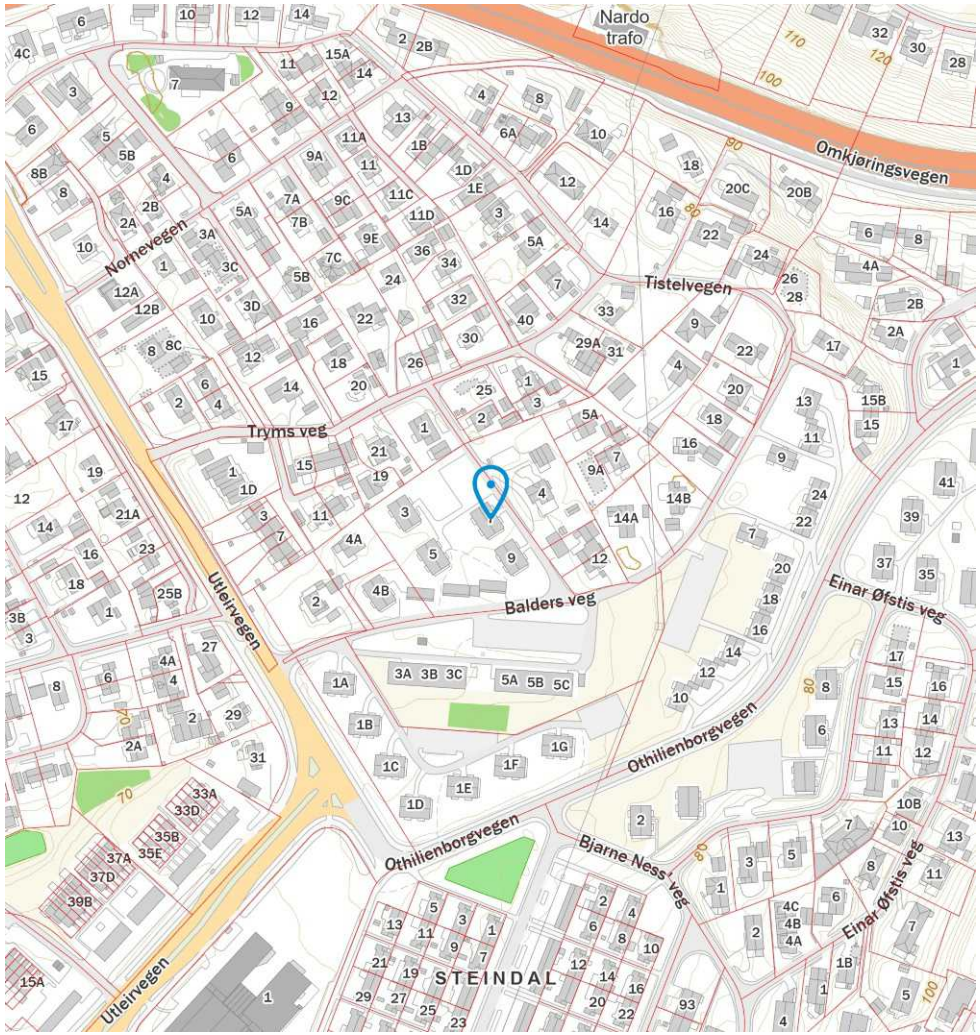


SIVILSTAND

	Søndre Nardo/Nidarvoll nordøst	Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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 2025

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.



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 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31250136 / Islam Gerikhanov, tlf. 462 15 058
Urds veg 7, 7033 Trondheim.
Andelsnr. 95 i NARDOSLETTA BORETTSLAG, org.nr. 948924781, 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 6 900,- 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

Notater

Notater

Oppdragsnr: 31250136
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.04.2025

EiendomsMegler 1

Islam Gerikhanov
Salgsleder/Eiendomsmegler

462 15 058
islam.gerikhanov@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no