

The image shows a spacious living room with a large window and a glass door leading to a balcony. A brown sofa with a grey blanket is in the foreground. A dining table with green chairs is visible in the background. The room has light wood flooring and white walls. The ceiling is white with a grid pattern. The balcony has a wooden floor and a railing. The view from the balcony shows a residential area with red-tiled roofs and green trees.

aktiv.

Iduns veg 3, 7035 TRONDHEIM

Flott 3-roms selveierleilighet i en firemannsbolig | Solfylt balkong | Carport med elbillader | Lekkert bad fra 2023



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 670 000,-
Omkostn.: Kr 93 100,-
Total ink omk.: Kr 3 763 100,-
Felleskostn.: Kr 2 000,- pr mnd.
Selger: Malin Seter
Gøran Andre Hammerfjell

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1994
BRA-i/BRA Total 73/80 kvm
Tomtstr.: 169.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 70, bnr. 168
Gnr. 70, bnr. 78
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1710250149

Velkommen til Iduns veg 3!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Iduns veg 3 på Nardo.

Leiligheten er en lys og moderne 3-roms på 74 kvm, praktisk plassert i andre etasje i en firemannsbolig fra 1994. Fellesområdet er pent opparbeidet, og leiligheten har en solrik balkong. Det tilhører carport, og det er ellers kort gangavstand til skoler, barnehager, kjøpesenter, buss med mer. Nardo er et attraktivt sted for både liten og stor.

Verdt å merke seg:

- Utvendig adkomsttrapp
- Solrik balkong på ca. 12 kvm
- Lave felleskostnader
- Stilren kjøkkeninnredning
- Oppvarming via bl.a. peisovn
- To soverom, ett med skap
- Bad oppgradert i 2023
- Innvendig og utvendig bod
- Ekstra lagringsplass på loftet
- Carport med elbillader

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	34
Egenerklæring	37
Tilstandsrapport	43
Plantegning	59
Energiattest	60
Vedtekter	61
Regnskap	65
Byggetegninger	71
Midlertidig brukstillatelse	76
Seksjoneringstegninger	77
Reguleringskart	84
Reguleringsbestemmelser	87
Planoversikt	89
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 80 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 m² - Utebod.

2. etasje

BRA-i: 73 m² - Entré/gang, to soverom, bad, kjøkken, stue og bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 19 m². Dette gjelder hems.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utebod ved carport blir påvist og målt/ avrundet til ca. 7 m² og medtatt som BRA-E.

Hems er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

169.9 m²

Tomtebeskrivelse

Felleseiendommen er pent opparbeidet med interne veier, trær, prydbusker og store

plenarealer. Her er det rikelig med fin boltreplass for både liten og stor.

Beliggenhet

Boligen har en utmerket beliggenhet med kort vei til Nardosenteret som har et bredt utvalg av butikker, bakeri, legesenter, apotek, dagligvare, blomsterhandel, kafé, restaurant m.m. Samtidig er det gangavstand til Bunnpris butikk (søndagsåpent) med bakeri på Nidarvoll og Rema 1000 Nidarvoll (søndagsåpent).

Kort vei til bussholdeplass med hyppige avganger til sentrum.

Det er kort og trygg skolevei til nye Nidarvoll barneskole og Sunnland ungdomsskole.

Det ligger flere barnehager innenfor en liten radius, herunder Sunnland barnehage og Nidarvoll barnehage.

Estenstadmarka med flotte turstier og oppkjørte lysløyper ligger ikke langt fra eiendommen. Samtidig er det kort vei til NTNU Gløshaugen, Dragvoll, St. Olavs hospital, Sintef og NTNU Handelshøyskolen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Boligen har en sentral beliggenhet med kort vei til både skoler, barnehager og fritidsaktiviteter. Steindal skole (1.–7. trinn) ligger i umiddelbar nærhet, og både Nardo, Nidarvoll og Hoeggen skoler er lett tilgjengelige. For eldre elever er det kort vei til både Strinda videregående skole og Trondheim Katedralskole.

I nærområdet finnes flere barnehager, blant annet Vestlia, Nidarvoll og Sollia barnehage – alle med trygg og enkel adkomst fra boligen.

For den aktive er det gode muligheter i nærområdet. Risvollan aktivitetsområde byr på ballbaner, fotballbane, frisbeegolf og lekeområder. Steindal skole har også en egen aktivitetshall som benyttes til ulike idretter. Flere treningssentre finnes i nærheten, inkludert TrenHer Nardo, Impuls og 3T-Moholt.

Dagligvarehandelen er lettvinnt med Coop Mega Nardo og Bunnpris Vestlia i nærheten. På Coop Mega finner du også post i butikk. Nardosenteret ligger i kort avstand og byr på et bredere utvalg av butikker og servicetilbud.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: 4-mannsbolig oppført i to etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lagsisolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Under oppussing av bad (utført av Heimdal Bygg) ble et rør koblet feil, noe som førte til en liten lekkasje. Dette ble utbedret innen kort tid. Leiligheten under fikk nytt tak, dekket av Heimdal Bygg.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Helrenovering av bad i 2023 med nye varmekabler, nye fliser og ny innredning. Arbeid utført av Heimdal Bygg.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Svar: Ja.

Beskrivelse: I forbindelse med oppussing av bad.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sprekk i brennplate innvendig. Feieren undersøkte peisen vinteren 2024, men det ble ikke gitt fyringsforbud.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: 1. etasje har tidvis hatt problemer med maur, men dette holdes under kontroll ved at sameiet leier inn skadedyrbekjemper.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: I forbindelse med oppussing av bad.

Arbeid utført av O. Løkken AS.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tensio foretok kontroll av el-anlegget i 2021.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sameiet har lagt til rette for elbillading via Vintervoll. Ladeboks er kjøpt og installert av Vintervoll.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Gulv og MDF-plater i stue, samt gulv i gang og gjesterom, har blitt oppgradert gjennom dugnad og egeninnsats.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Utdannet snekker deltok på dugnad i forbindelse med legging av terrassegulv i 2023.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kaldloft benyttes som lager.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kjøkkenviften trekker dårlig. Før oppussing av bad var ventilasjonen på kjøkken koblet sammen med badet. Ved oppussing fikk badet eget utløp, men det har ikke bedret trekkeffekten på kjøkkenviften. Dørhåndtaket på verandadøren kan være tungt å lukke, men det er ingen tegn til fukt eller trekk. Sameiet har diskutert utskifting av verandadører og vinduer i leilighetene som trenger det, da dette anses som ytre fasade og dermed en felles sak.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Felleskostnadene ble økt fra kr 1 750 til kr 2 000 etter enighet på årsmøte tidligere i år, for å dekke eventuelle fremtidige utgifter.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Leiligheten under (1. etasje) har tidvis hatt maur innendørs, men dette holdes under kontroll ved at sameiet leier inn skadedyrfirma.

Innhold

ENTRÉ

Leiligheten har inngang via utvendig trapp. Entreen er på ca. 8 kvm og har god plass til garderobeskap, skohylle og/eller lignende. Det er også direkte tilgang til bod på 3,5 kvm.

STUE OG KJØKKEN

Leiligheten har stue og kjøkken i delvis åpen løsning. Rommet er innbydende med laminatgulv, malte flater og store vinduer. Fra stuedelen er det utgang til balkong, og rommet har også en stemningsfull peisovn for ekstra varme og hygge. I overgangen mellom stuen og kjøkkenet er det plass til spisebord.

Kjøkkenet har en stilren innredning med glatte fronter, laminert benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Det er montert mørke fliser på veggene mellom benk og overskap, og det er ventilator over kokesonen. Kjøkkenet har nisje for komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøle/frysenskap.

BAD/WC/VASKEROM

Badet ble oppgradert i 2023 og er smakfullt innredet. Gulvet har store, lyse fliser med gulvvarme, og veggene har litt mørkere fliser. I tillegg har rommet downlights, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Innredningen består av en heldekkende servant med hvite underskuffer og matchende veggskap. Over servanten er det speil.

SOVEROM OG GARDEROBE

Leiligheten har to fine soverom. Begge rommene har laminatgulv og malte vegger, og det er god plass til seng, skap og/eller annet møblement. Det ene soverommet har skap, og det er også plass til skap i entreen/gangen. Ellers er det plass til lagring på loftet, i innvendig bod, utvendig bod og i carporten.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

VINDUER OG DØRER

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

LOFT (KONSTRUKSJONSOPPBYGGING)

Etter en visuell besiktigelse på kaldloftet ble det ikke registrert tegn til råteskader eller kondensproblemer på befaringsdagen. Det gjøres likevel oppmerksom på bruk av isopor som isolasjon mot innredet hems. Ved bruk av isopor skal denne tildekkes med ubrennbart materiale, som blant annet 13 mm gips. Årsak til dette skyldes gasser isoporen gir fra seg ved brann som er skadelig.

Anbefalte tiltak:

For å lukke avviket må isopor fjernes eller tildekkes med 13 mm gips.

AVLØPSRØR

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid (25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Lufting av avløpsnett er ikke ført over yttertak, men avsluttes med en vakumventil på kaldloftet. Dette betraktes å være en sekundær løsning, men kan i de fleste tilfeller være en funksjonell løsning.

Anbefalte tiltak:

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

VANNLEDNINGER

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid (25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på bod og fungerte som tiltenkt.

TG 1 settes på nyere installasjoner.

VARMTVANNBEREDER

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Det er etablert smarte brannvarslere, disse følger ikke med boligen.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Det gjøres oppmerksom på at kjøleskapet ikke følger handelen med mindre annet blir avtalt.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med NTE/Altibox.

Parkering

Leiligheten har carport, og det er også parkeringsmuligheter på området.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

83476877

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom

fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

ERVERVSBEGRENSNING

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming, og det er gulvvarme på badet. I tillegg er det vedovn i stuen, og det er montert en 150 liters varmtvannsbereder.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 670 000

Kommunale avgifter

Kr 20 148

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned.

Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året.

De kommunale avgiftene er beregnet med utgangspunkt i faktura for juni 2025 på kr 1 679 - endringer kan forekomme.

Info eiendomsskatt

Faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 884 574

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 538 295

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

73/292

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad driftsdel: kr 1 445
- Elektroniske fellesavtaler: kr 555

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Felles bygningsforsikring
- Vaktmestertjenester
- Løpende vedlikehold
- Kabel-TV/Internett

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 000

Andel fellesformue

Kr 31 442

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Nardosletta Søndre

Organisasjonsnummer

912103099

Om sameiet

Sameiet har forretningskontor i Trondheim. Sameiet består av 20 seksjoner iht. seksjonsbegjæring. Sameiets deltakere er eiere av seksjonene som er opprettet på gnr 70 bnr 165, 166, 167, 168 og 169 i Trondheim kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 31 690
- Egenkapital: Kr 628 831
- Disponible midler: Kr 628 831
- Årets endring i disponible midler: Kr 31 690

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse, men styret skal underrettes ved ervervelse av seksjon.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

I følge informasjon fra selger er dyrehold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 70, bruksnummer 168, seksjonsnummer 4 i Trondheim kommune. Gårdsnummer 70, bruksnummer 78 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/70/168/4:
HEFTELSE

07.11.1994 - Dokumentnr: 21816 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vedlikehold av fellesareal,vann og avløps-
ledninger m.m.

Overført fra: Knr:5001 Gnr:70 Bnr:168

Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1994 - Dokumentnr: 22628 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

RETTIGHETER

07.11.1994 - Dokumentnr: 21816 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:70 Bnr:78

RETT TIL BRUK AV FELLESAREAL,ADKOMST BILOPPSTILLING M.M.

MED BESTEMMELSE OM VEDLIKEHOLD

Overført fra: Knr:5001 Gnr:70 Bnr:168

07.11.1994 - Dokumentnr: 21816 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:70 Bnr:78

Bestemmelse om vann/kloakkledning med velikehold

Overført fra: Knr:5001 Gnr:70 Bnr:168

GRUNNDATA

Seksjonering

Opprettet seksjoner:

SNR: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 73/292

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse den 05.12.1994.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.12.1994.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for blant annet boligbebyggelse:

PlanID: r0163ag

Plannavn: Gnr. 70/78, del av Nardo Søndre borettslag

Vedtaksdato: 25.03.1993

Formål: Byggeområde, Fellesområde, Fareområde.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Utleie av bruksenhet må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

KORTTIDSLEIE

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Det står i sameiets vedtekter at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig ikke er tillatt.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte

fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 670 000 (Prisantydning)

Omkostninger

91 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

93 100 (Omkostninger totalt)

104 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 763 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 774 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 776 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 93 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 2 990,- Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

28.07.2025







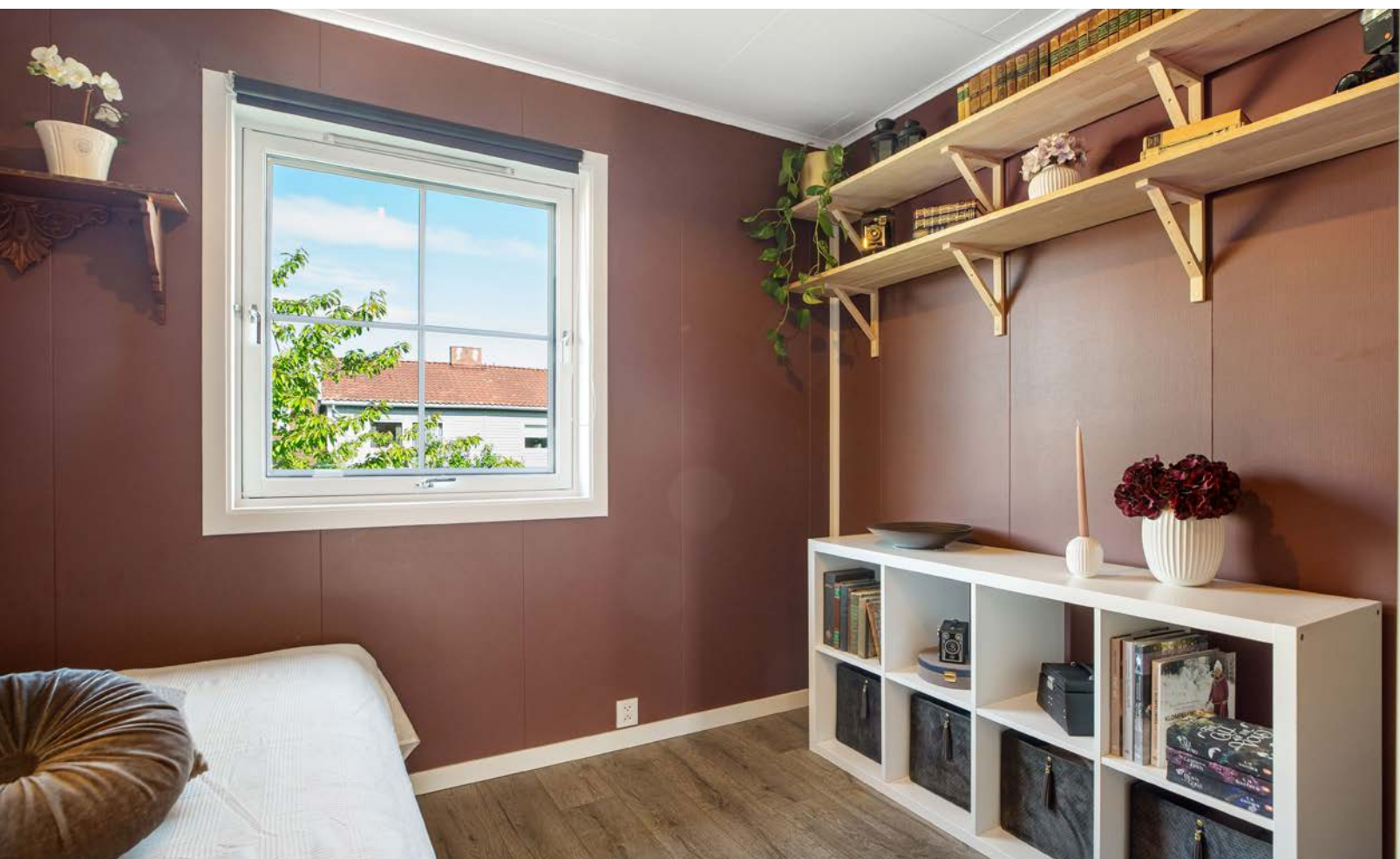


















Vedlegg

Nabolagsprofil

Iduns veg 3 - Nabolaget Søndre Nardo/Nidarvoll nordøst - vurdert av 136 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Omkjøringsveien Nardo Linje 15, FB73, 311	5 min 0.4 km
Lerkendal stasjon Linje R70	18 min 1.6 km
Breidablikk Linje 9	9 min 4.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 5.3 km
Trondheim Værnes	28 min

Skoler

Nardo skole (1-7 kl.) 288 elever, 19 klasser	5 min 0.4 km
Steindal skole (1-7 kl.) 326 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Nidarvoll skole (1-7 kl.) 462 elever, 26 klasser	14 min 1.2 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 400 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 449 elever, 28 klasser	15 min 1.2 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	7 min 3.1 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	9 min 4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

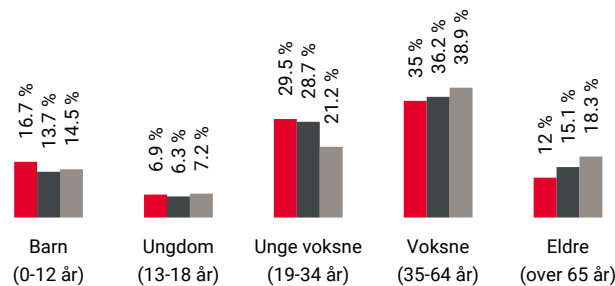
Veldig bra 80/100



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

Nardo barnehage (1-5 år) 68 barn	5 min 0.4 km
Jotunheimen barnehage (1-5 år) 28 barn	7 min 0.6 km
Nidarvoll barnehage (1-5 år) 77 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Mega Nardo Post i butikk	9 min 0.7 km
Kiwi Nardobakken PostNord	9 min 0.8 km



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

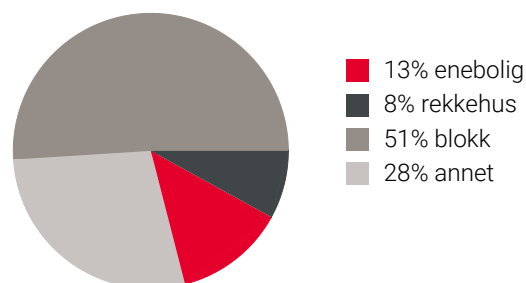
 **Støynivået**
Lite støynivå 84/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 83/100

Sport

-  Nardo skole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km
-  Sunnland skole 9 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km
-  TrenHer Nardo 6 min 
-  Impulse Tr.senter Lerkendal 17 min 

Boligmasse



«Stille og rolig strøk. Sentralt beliggende.»

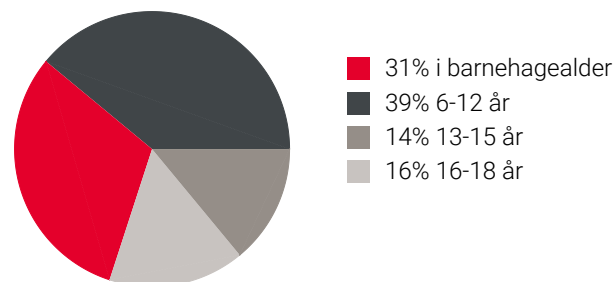
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Nardo centeret 8 min 
-  Boots apotek Nardo 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

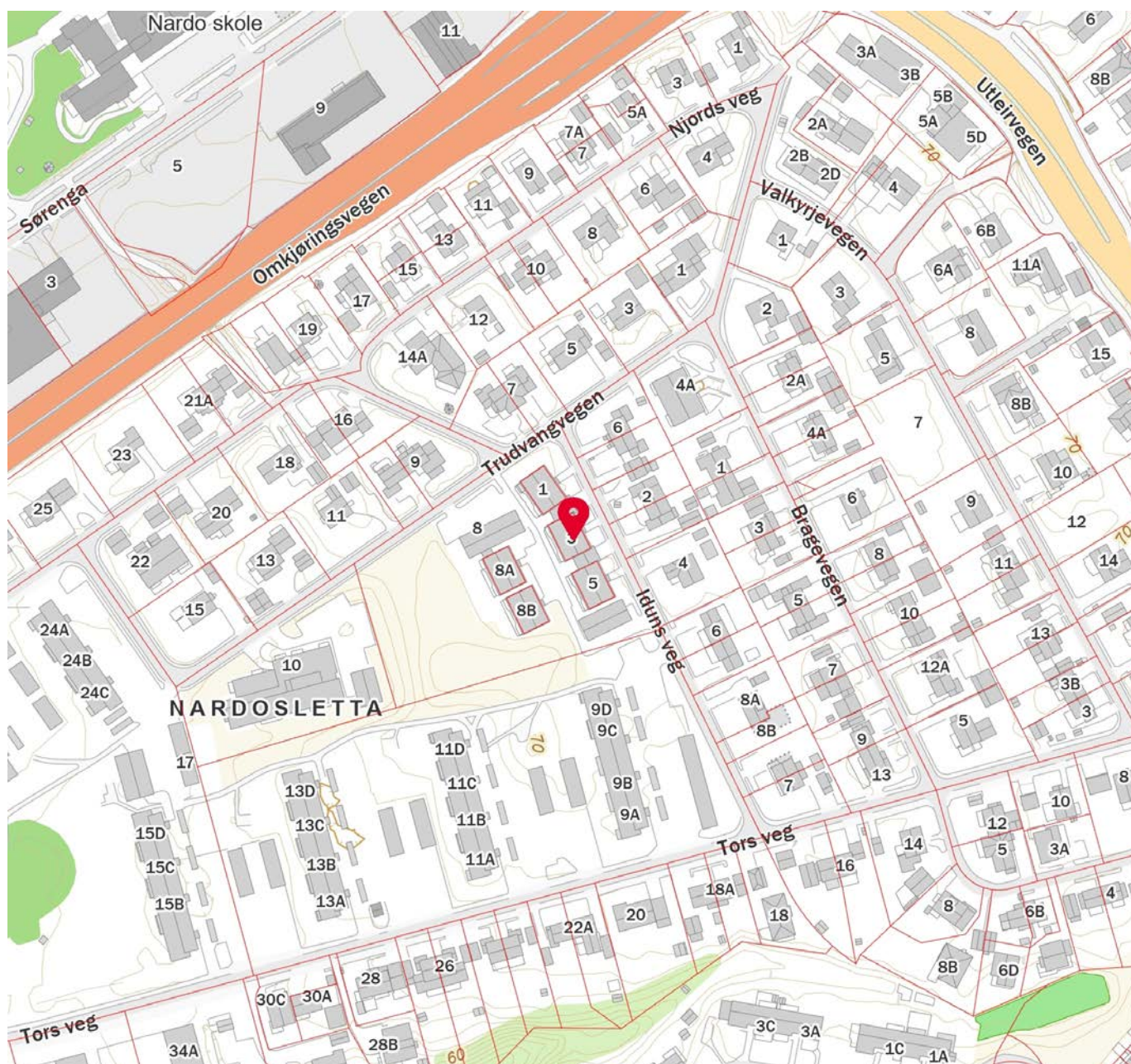
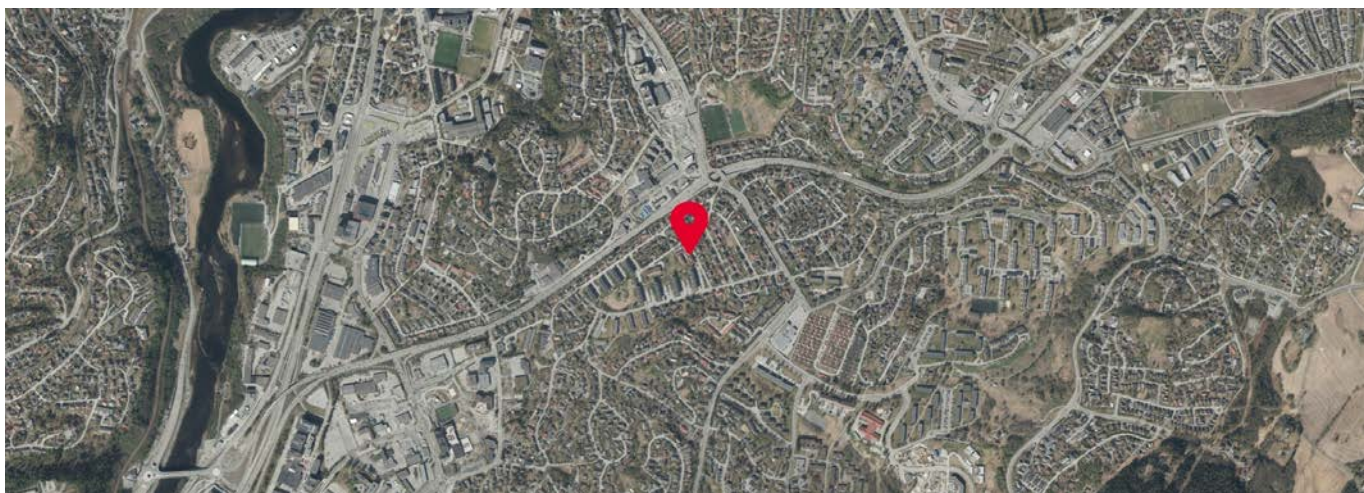


0% 47%

-  Søndre Nardo/Nidarvoll nordøst
-  Trondheim
-  Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250149	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gøran Andre Hammerfjell	Malin Seter
Gateadresse	
Iduns veg 3	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7035
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	83476877

Document reference: 1710250149

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Under oppussing av bad (av Heimdal bygg) ble et rør koblet feil som førte til en liten lekkasje. Dette ble fikset innen kort tid, samt leilighet under fikk nytt tak dekt av Heimdal bygg.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Helrenovasjon av bad i 2023. Nye varmekabler, nye fliser, samt ny innredning.

Arbeid utført av

Heimdal bygg

Filer

GLAVA PROFF 34.pdf Town Grey 03012023.pdf ecoplanfiber_no.pdf Ekspansjonsband fdv.pdf
Mapeflex MS 45_1.pdf mapeflexms45-no.pdf mapeguard comp A.pdf Mapeguard comp B.pdf
mapeguard wp 200.pdf mapeguardwp200-no.pdf megasil-sb-no.pdf Norfloor vatromsplate fdv.pdf
plan_r35_plus_no.pdf Primer Eco.pdf Ultracolor Plus.pdf Ultralite S2quick.pdf JOTAPROFF AquaTech.pdf
JOTUN Sparkel Våtrom.pdf 20230221_181523.jpg 20230221_181528.jpg 20230221_181532.jpg
20230221_181535.jpg 20230221_181537.jpg 20230221_181543.jpg 20230221_181540.jpg
20230221_181545.jpg 20230221_181550.jpg 20230221_181553.jpg 20230221_181558.jpg
20230221_181602.jpg 20230221_181605.jpg 20230221_181609.jpg 20230221_181612.jpg
20230221_181620.jpg 20230221_181617.jpg 20230221_181623.jpg 20230221_181626.jpg
20230221_181629.jpg 20230221_181520.jpg FDV - Drift og vedlikehold - Iduns Veg 3.docx
2NELFO_Sluttkontroll_R1.pdf 1NELFO_Risikovurdering_S3.pdf 2NELFO_Samsvarserklæring_Inst_Sign._IM.pdf
1Samsvarserklæring_-_Øglænd.pdf 16509_img_0001.jpg 16508_img_0001.jpg 16507_img_0001.jpg
16506_img_0001.jpg 16505_img_0001.jpg 3Samsvarserklæring_-_Alf_Jarle_N.pdf 2NELFO_Sluttkontroll_R1.pdf
1NELFO_Risikovurdering_R1.pdf 61414_evse_rapport_norsk.pdf 61407_Idunvegen_3_evse_rapport_norsk.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I forbindelse oppussing av bad.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i brennplate innvendig. Feirer undersøkte peis vinter 2024, men ingen fyringsforbud.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

1. etasje har slitt med maur av og til, men det holdes under kontroll da sameiet leier inn skadedyrbekjemper

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I forbindelse oppussing av bad.

Arbeid utført av

O. Løkken AS

Filer

[1Samsvarserklæring_-Øglænd.pdf](#)

[2NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign._IM.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tensio var innom i 2023 og sjekket el-anlegg.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet har lagt til rette for elbillading via Vintervoll. Vi har kjøpt ladeboks som Vintervoll installert.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gulv og MDF-plater på stue, samt gulv i gang og gjesterom har blitt oppgradert. Dugnad, samt egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utdannet snekker har vært med på å legge terrassegulv 2023 på dugnad.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kaldloft er brukt til lager.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjøkkenvifte trekker dårlig. Før oppussing av bad var ventilasjon på kjøkken koblet sammen med den på badet. Ved oppussing ble dette skilt og badet fikk eget utløp, men ingen bedring på trekkeffekten på kjøkkenvifte. Dørhåndtak på verandadør kan være tung å lukke igjen, men ingen tegn til fukt eller trekk. Sameiet har snakket om utskifting av verandadør og vinduer i alle leiligheter som trenger dette da det er snakk om ytre fasade og dermed en fellessak.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- Felleskostnader gikk opp fra 1750,- til 2000,- etter enighet på årsmøte tidligere i år for å dekke evt. fremtidige utgifter.
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- Leiligheten under oss (1. etasje) har av og til hatt maur i hus, men dette holdes under kontroll ved å leie inn skadedyrfirma.
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250149

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250149

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gøran Hammefjell	deae46e6ae729c8827c8 28727d36f7c8a8989f7e	27.05.2025 17:07:39 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ma Seter	d8da1dd93b465478c04a 9ea54180689b09ac4e71	27.05.2025 17:05:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250149

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

Iduns veg 3 7035 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Byggeår: 1994

BRA: 73 m²

BRA-i: 73 m²



Samlet vurdering

TG-0

5

TG-1

7

TG-2

5

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33577>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Etter en visuell besiktigelse på kaldloftet ble det ikke registrert tegn til råteskader eller kondensproblemer på befaringsdagen. Det gjøres likevel oppmerksom på bruk av isopor som isolasjon mot innredet hems. Ved bruk av isopor skal denne tildekkes med ubrennbart materiale, som blant annet 13 mm gips. Årsak til dette skyldes gasser isoporen gir fra seg ved brann som er skadelig.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må isopor fjernes eller tildekkes med 13 mm gips.

Avløpsrør

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Lufting av avløpsnett ikke er ført over yttertak, men avsluttes med en vakumventil på kaldloftet. Dette betraktes å være en sekundær løsning, men kan i de fleste tilfeller være en funksjonell løsning.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på bod og fungerte som tiltenkt.

TG 1 settes på nyere installasjoner.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.7.2025

Rapportdato
16.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **SETER MALIN**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **HAMMERFJELL GØRAN ANDRE**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Rune Normannseth**

Telefon: **47380371**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag**

Epost: **rune@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Iduns veg 3, 7035 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **70**

Bruksnr: **168**

Festenr:

Seksjonsnr: **4**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1994**

Boligtype: **Leilighet i 4-mannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: 4-mannsbolig oppført i to etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lagsisolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	73	73	0	0	12
Utebod	7	0	7	0	0
Totalt m²	80	73	7	0	12

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. Etasje	73	73	0	0	12
Hems	0	0	0	0	0
Totalt m²	73	73	0	0	12

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	19	0	19
Totalt m²	19	0	19

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. Etasje	73	69	4	Entre/ gang, 2 soverom, bad, kjøkken, stue.	Bod.
Totalt m²	73	69	4		

Bygning: Utebod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	7	0	7	0	0
Totalt m²	7	0	7	0	0

Kommentar til arealberegning

Utebod ved carport blir påvist og målt/ avrundet til ca. 7 m² og medtatt som BRA-E.

Hems er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

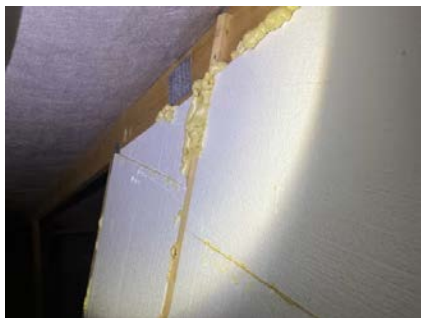
Type	Balkong
Balkong med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Kaldtloft

Taket har saltaksform og er oppført av prefabrikkerte w-takstoler. Loftet er et kaldtloft med luftespalter i raft. Deler av loftet er lukket(hems) uten adkomst for kontroll.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Etter en visuell besiktigelse på kaldloftet ble det ikke registrert tegn til råteskader eller kondensproblemer på befaringsdagen. Det gjøres likevel oppmerksom på bruk av isopor som isolasjon mot innredet hems. Ved bruk av isopor skal denne tildekkes med ubrennbart materiale, som blant annet 13 mm gips. Årsak til dette skyldes gasser isoporen gir fra seg ved brann som er skadelig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må isopor fjernes eller tildekkes med 13 mm gips.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	
TG-1	
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
TG-1	
Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	
TG-1	
Avtrekket fungerte etter en enkel test.	

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Lufting av avløpsnett ikke er ført over yttertak, men avsluttes med en vakumventil på kaldloftet. Dette betraktes å være en sekundær løsning, men kan i de fleste tilfeller være en funksjonell løsning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlige tilsyn, samt vedlikehold anbefales.	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nye vannrør i forbindelse med oppgradering av bad.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på bod og fungerte som tiltentk. TG 1 settes på nyere installasjoner.	

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det er gjennomført en elkontroll datert 12.05.2021 uten avvik som krever videre oppfølging. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig. 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.	

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bod
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
1994	
Størrelse	
150 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom/ kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Aggregatet er plassert på kaldloftet.	
Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år.	

6.13 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet opplyses oppgradert i 2023.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
Slukrenne i plast/ stål og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.	
Rørføringer under servant er trolig tettet med membran, men det anbefales på generelt grunnlag å fuge rundt rørgjennomføringer i våtsoner.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. Tecetoaletter har innebygget safetybag der lekkasjevann vil bli synlig under wc ved lekkasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk fungerte etter en enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
På grunn av bygningsmessige hindringer (kjøkken/ yttervegg) er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Dokumentasjon fra utførende opplyses å ligge på boligmappa.no.	

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Vannbåren varme

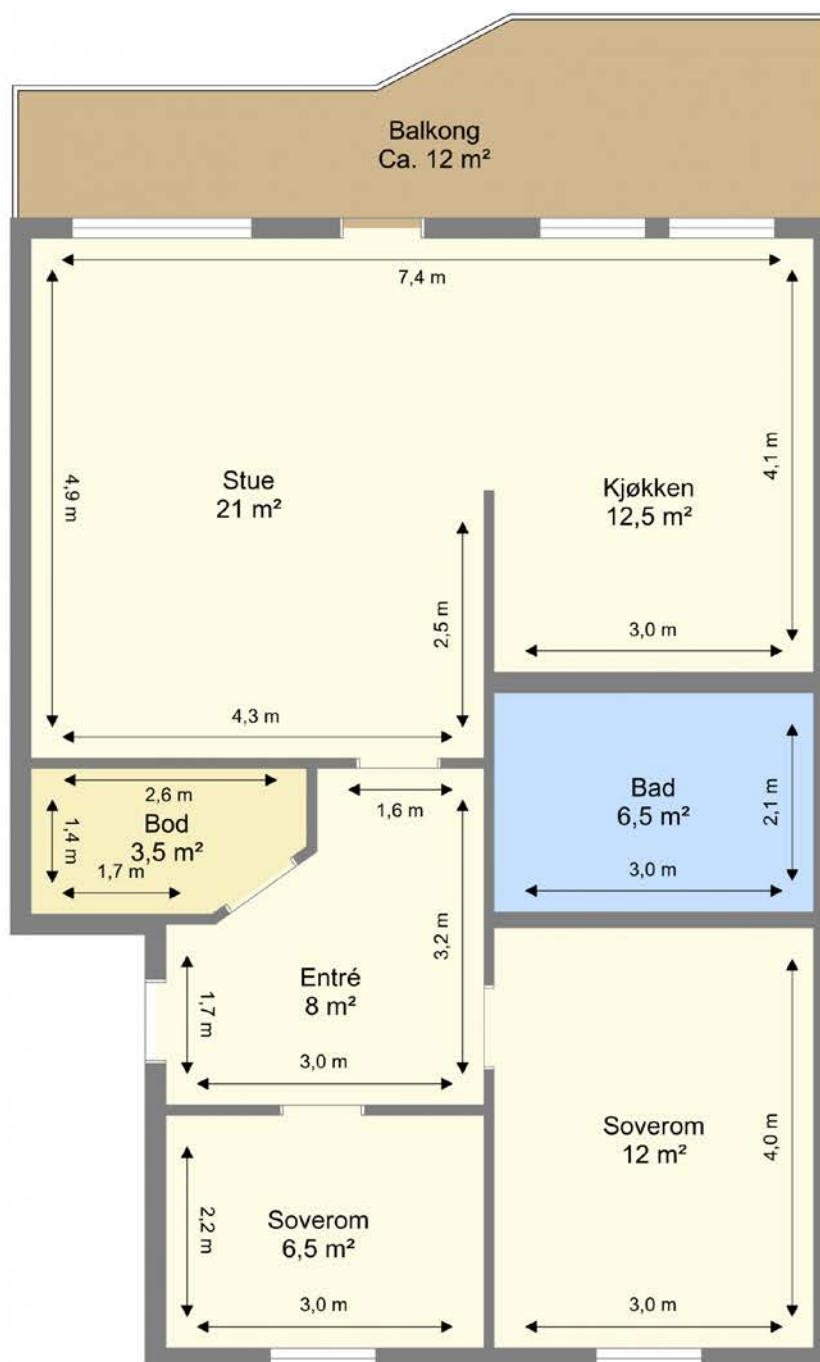
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Iduns veg 3, Snr 4

2. Etasje

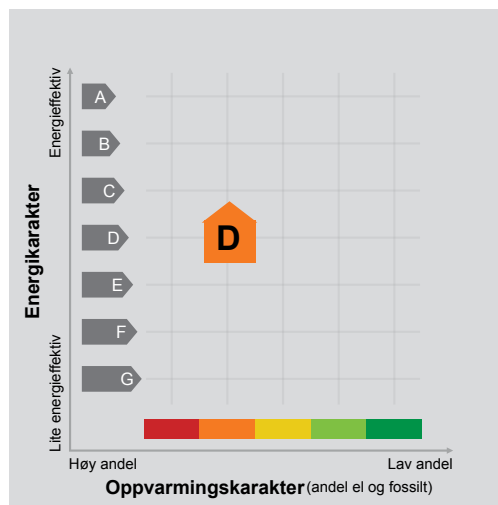


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

ENERGIATTEST



Adresse	Iduns veg 3
Postnummer	7035
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	70
Bruksnummer	168
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10551374
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-146351
Dato	16.07.2025



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 7 563 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 708 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 400 liter ved

VEDTEKTER FOR SAMEIET NARDOSLETTA SØNDRE

Sist endret 29.06.20

1. Navn, forretningskontor og formål

Sameiet har forretningskontor i Trondheim.

Sameiet består av 20 seksjoner iht. seksjonsbegjæring. Sameiets deltakere er eiere av seksjonene som er opprettet på gnr 70 bnr 165, 166, 167, 168 og 169 i Trondheim kommune.

2. Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet, og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Hver sameier får skjøte på sin seksjon med enerett til bruk av bruksenheten og disposisjonsrett til fellesarealer i overensstemmende med eierseksjonslovens bestemmelser.

Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiemøtet. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendig og innvendig bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

Ordensregler fastsettes av sameiemøtet etter forslag fra styret.

3. Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, fordeles mellom eierne iht. sameiebrøkene. I tvilstilfeller bestemmer styret hva som skal regnes som fellesutgifter.

Kommunale avgifter utredes for hver seksjon.

For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling iflg. husleieloven. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

Til sikkerhet for gjensidig plikt til betaling av fellesutgifter har den enkelte sameier panterett i den annen sameiers seksjon overensstemmende med bestemmelsene i eierseksjonslovens §25.

I budsjettet for fellesutgiftene skal bl.a inngå drift og vedlikehold av fellesarealene - herunder utgifter som følge av eventuell sambruksavtaler med andre grunneiere. Slike avtaler skal legges frem for sameiemøtet i henhold til disse vedtekters punkt 10 og 11.

4. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. For vann- og i avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen(e), og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes innvendig av den enkelte seksjonseier.

Ytre vedlikehold av bygninger og tekniske anlegg samt fellesarealer er sameiets ansvar dersom ikke annet er avtalt. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la det utføres for sameiernes regning.

5. Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

Fordeling av innbetaling til vedlikeholdsfond skal skje i overensstemmelse med fordeling av fellesutgifter under punkt 3 ovenfor.

Det skal føres regnskap over utgifter og inntekter i sameiet som både omfatter poster fremkommet på bakgrunn av bestemmelsene i vedtektenes pkt. 3 og 5.

6. Godkjenning av sameierne

Erverver av seksjon og utleie av bruksenhet må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

7. Styret

Sameiemøtet velger et styre blant sameiets deltakere. Sameiet skal ha et styre bestående av tre til fem medlemmer. Der seksjonseier er juridisk person, skal en representant fra den respektive juridiske person utpekes som deltaker i styret. For øvrig vises til eierseksjonslovens kapittel VII.

Styreleder velges særskilt.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år.

8. Styrets vedtak

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiemøtet. Styret kan treffe vedtak i overensstemmelse med bestemmelsen i eierseksjonslovens kapittel VI vedrørende bestemmelser knyttet til sameiemøte.

9. Firmategning

Styret innehar i fellesskap sameiets signatur og binder sameiet utad.

10. Sameiemøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet.

Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst en tiendedel av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiemøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, mest 20 dager. Ekstraordinært sameiemøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ekstraordinære sameiemøtet, skal nevnes i innkallingen. Skal et forslag til vedtak etter lov om eierseksjoner §34, fjerde ledd kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

11. Saker som skal behandles på ordinært sameiemøte

På det ordinære sameiemøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap
4. Valg
5. Godtgjørelse til styret og revisor
6. Andre saker

12. Møteledelse og avstemming

Sameiemøtet ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er til stede, velger sameiemøtet en møteleder blant de tilstedeværende. Med de unntak som følger av eierseksjonsloven eller vedtektene, avgjøres alle saker ved vanlig flertall av de avgitte stemmer.

13. Om sameiemøtet

I sameiemøtet har sameierne stemmerett etter antall seksjoner de eier.

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

14. Revisor

Sameiet kan velge revisor.

Sameiets revisor velges i så fall av sameiemøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted.

15. Mislighold

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter også iht. panteretten etter pkt. 3.

Dersom en sameier gjør seg skyldig i vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med seks måneders varsel kreve at seksjonen fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene tag/eller ordensreglene for sameiet. For øvrig vises det til eierseksjonslovens §§26 og 27.

16. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, garasjer/carporter, boder og lignende, endringer av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for hele bygningen/området og etter forutgående godkjenning av styret.

Enhver annen bygningsmessig endring som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiemøtet til avgjørelse.

17. Endringer i vedtekter

Endringer i vedtektene kan bare besluttes ved enstemmighet.

18. Forhold til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Sameiet Nardosletta Søndre - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		288 000	288 000	288 000	288 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		113 220	112 200	113 200	113 220
Andre driftsinntekter	1	19 482	17 017	0	0
Sum driftsinntekter		420 702	417 217	401 200	401 220
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-8 666	-2 397	-2 397	-2 961
Styrehonorar		-21 000	-17 000	-21 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-56 519	-54 502	-56 520	-58 400
Honorar administrative tjenester		-518	-43	0	0
Drifts- og serviceavtaler	3	-22 825	-22 825	-23 750	-24 000
Vaktmestertjenester		-32 343	-19 511	0	-16 000
Løpende vedlikehold	4	-19 640	0	-20 000	-10 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-60 000	-60 000
Elektroniske fellesavtaler		-119 077	-107 783	-113 200	-126 000
Forsikring		-99 154	-86 593	-94 400	-140 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-8 594	-9 863	0	-8 500
Energi, felles		-19 774	-19 155	-19 000	-21 000
Andre driftsutgifter	5	-11 333	-11 019	-9 000	-9 639
Sum driftskostnader		-419 442	-350 691	-419 267	-497 500
DRIFTSRESULTAT		1 259	66 526	-18 067	-96 280
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		30 431	26 407	27 000	27 000
Finanskostnader		0	-390	0	0
Netto finansposter		30 431	26 017	27 000	27 000
Resultat før skattekostnad		31 690	92 542	8 933	-69 280
Ordinært resultat etter skatt		31 690	92 542	8 933	-69 280
ARSRESULTAT	6, 9	31 690	92 542	8 933	-69 280
Disponering av totalresultat:		31 690	92 542	8 933	-69 280
Overført til annen egenkapital		31 690	92 542	0	0

Sameiet Nardosletta Søndre - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	7	3 805	4 365
Periodiserte kostnader	7	114 515	99 154
Mellomregning Klare Finans	7	8 280	5
Opptjente renter	7	20 715	17 427
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	505 677	579 446
Sum omløpsmidler		652 992	700 397
SUM EIENDELER		652 992	700 397

Sameiet Nardosletta Søndre - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	628 831	597 140
Sum egenkapital		628 831	597 140
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 114	99 341
Skyldig off. myndigheter		705	0
Forskudd kunder		3 510	1 755
Påløpte kostnader		18 461	1 897
Annen kortsiktig gjeld		372	264
Sum kortsiktig gjeld		24 162	103 257
Sum gjeld		24 162	103 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		652 992	700 397

Sted: _____, dato: _____

Ole Edvard Winther
Leder

Linda Merethe Aune
Styremedlem

Hilde Forfang Mandt
Styremedlem

Tore Steinar Wahlstrøm
Styremedlem

Jan-Magnus Brattebø
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Viderefakturering energi, strøm	19 482	17 017
Sum andre inntekter	19 482	17 017

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	3 666	2 397
Andre lønnskostnader	5 000	0
Sum personalkostnader	8 666	2 397

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om skadedyrbekjempelse	22 825	22 825
Sum drifts- og serviceavtaler	22 825	22 825

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	1 619	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	14 681	0
Reparasjon og vedlikehold annet	3 340	0
Sum vedlikehold	19 640	0

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	3 918	2 009
Generalforsamling/årsmøte	4 000	6 000
Bankgebyrer	595	601
Andre gebyrer	2 820	986
Tilskudd bomiljø	0	1 423
Sum andre driftsutgifter	11 333	11 019

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	597 140	504 598
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	31 690	92 542
Årets endring i disponible midler	31 690	92 542
Disponible midler i periodens slutt	628 831	597 140
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	628 831	597 140

Note 7 - UTESTÅENDE FORDRINGER

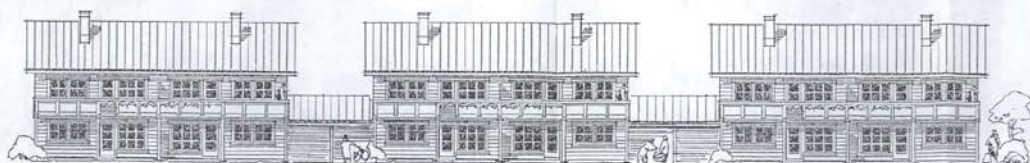
Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

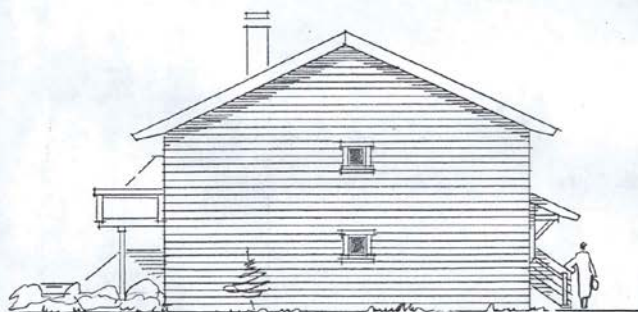
	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	505 677	579 446
Sum bankinnskudd	505 677	579 446

Note 9 - EGENKAPITAL

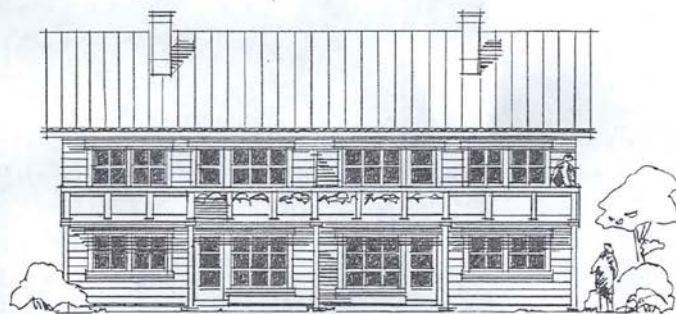
	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	597 140	504 598
Annen egenkapital 01.01	597 140	504 598
Årets resultat	31 690	92 542
Annen egenkapital 31.12	628 831	597 140
SUM EGENKAPITAL 31.12	628 831	597 140



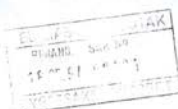
Iduns veg 1-3-5 Mot tunet 1:200



Mot sør- øst

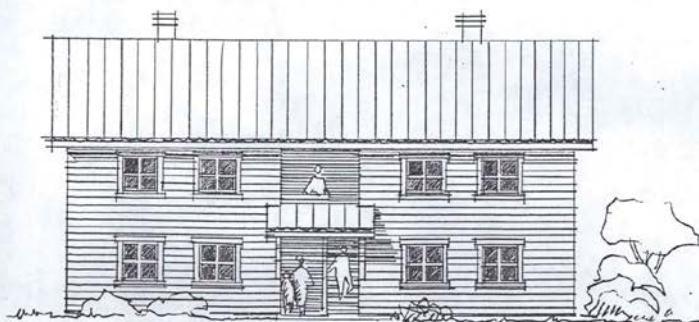


Mot sør- vest

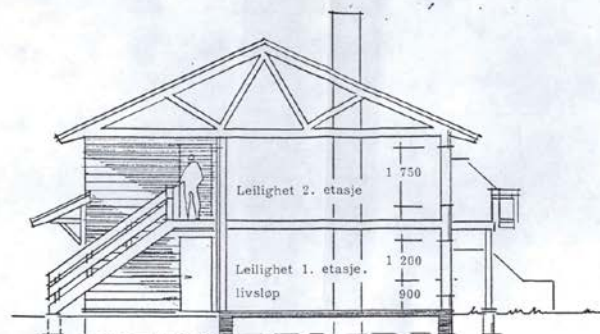


05

Nardo Søndre boligfelt
Fasader 1:100
PANARK AS siv ark Jarle Drageset
Vilhelm Stormsgt. 1, 7013 Trondheim
tlf 73 522984 fax 73 530234



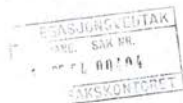
Mot nord- øst, inngang



Snitt



Mot Nord- vest



04

Nardo Søndre boligfelt

Snitt

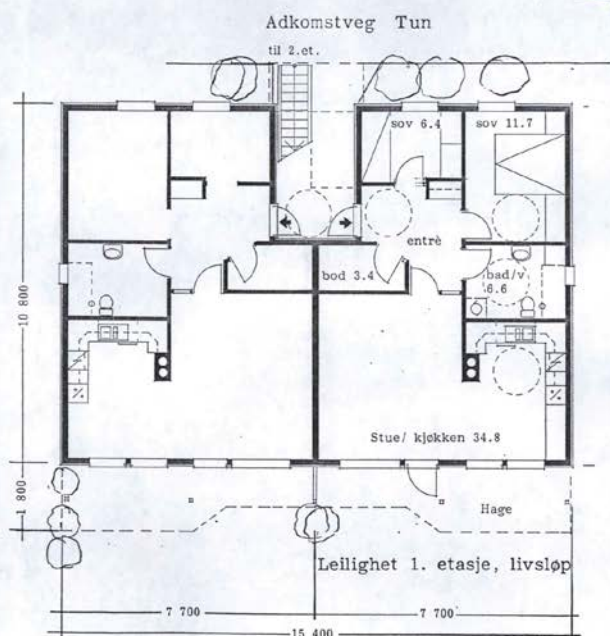
Fasader

1:100

PANARK AS siv ark Jarle Drageset
Vilhelm Stormsgt. 1, 7013 Trondheim
tlf 73 522984 fax 73 530234

BYGGESAKSKONTORET

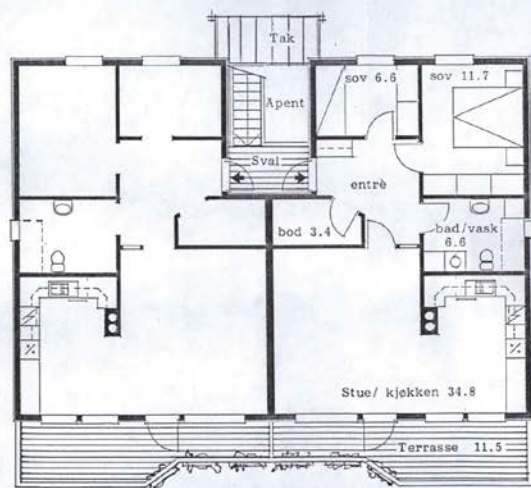
Netto areal: 145
 Brutto areal: 147
 Dato: Sign.: 14/3/97



DELEGASJONSVEDTAK
 REHAB. SAK NR.
 18 05 94 00404
 BYGGESAKSKONTORET

BYGGESAKSKONTORET

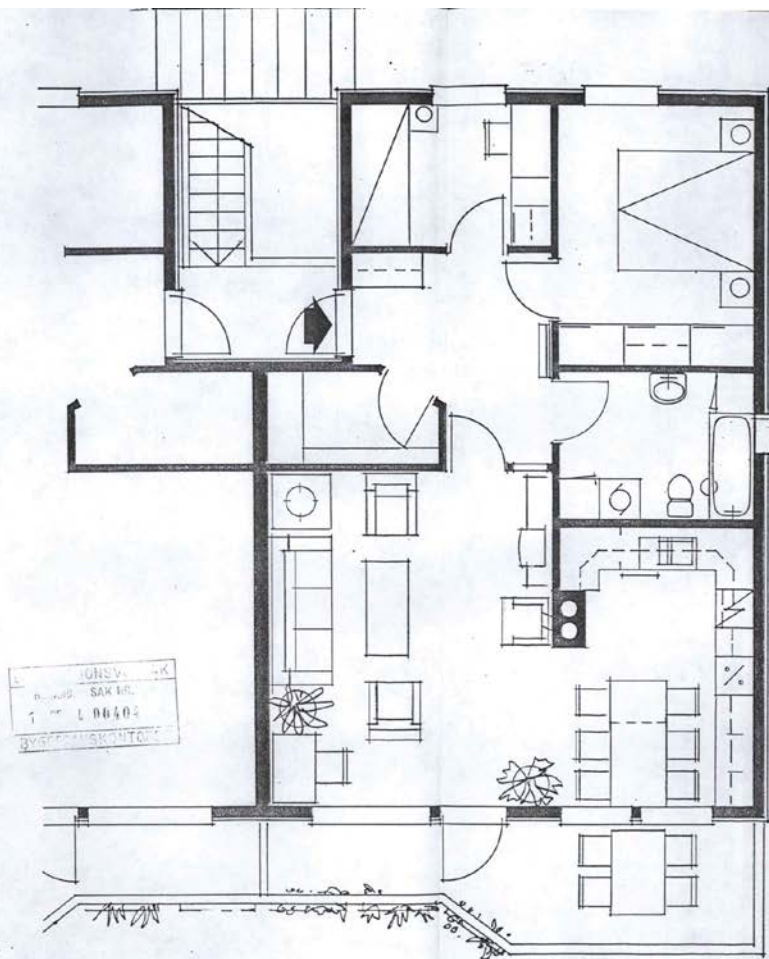
Netto areal: 145
 Brutto areal: 147
 Dato: Sign.: 8/



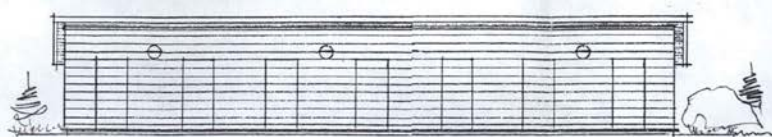
Leilighet 2. etasje

03

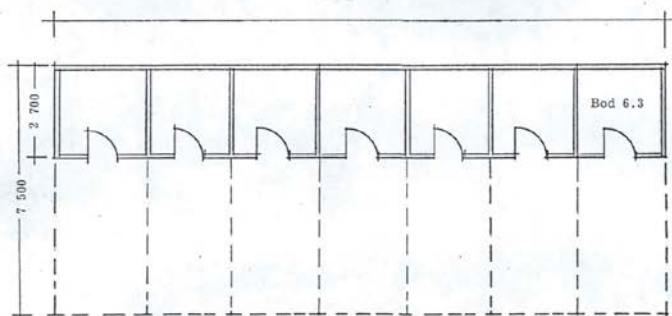
Nardo Søndre boligfelt
 Planer 1:100
 PANARK AS siv ark Jarle Drageset
 Vilhelm Stormsgt. 1, 7013 Trondheim
 tlf 73 522984 fax 73 530234



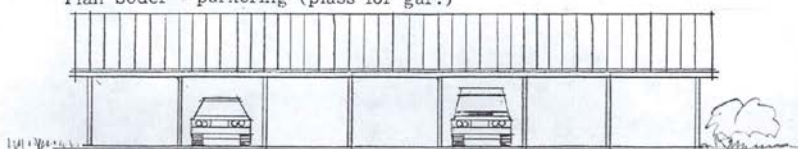
06
 Nardo Søndre boligfelt
 Leilighetsplan 1:50
 PANARK AS siv ark Jarle Drageset
 Vilhelm Stormsgt. 1, 7013 Trondheim
 tlf 73 522984 fax 73 530234



Oppriss boder



Plan boder + parkering (plass for gar.)



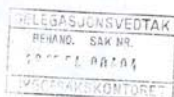
Oppriss carport/ garasje



Oppriss boder



Oppriss bod + carport/ garasje



07

Nardo Søndre boligfelt
Boder/ Garasjer 1:100
PANARK AS siv ark Jarle Drageset
Vilhelm Stormsgt. 1, 7013 Trondheim
tlf 73 522984 fax 73 530234



TRONDHEIM KOMMUNE
TRONDHEIM BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

Heimdal Utbyggingsselskap A/S
Dybdahls vei 3
7016 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/30973/1994
oppgis ved alle henvendelser

Dato
05.12.1994

BYGGESTED: IDUNS VEG 3 G.nr.: 0007000780000000

BYGGHERRE: Heimdal Utbyggingsselskap A/S

ARBEIDETS ART: NYBYGG *m/ 4 leiligheter*

BYGGETS ART: BOLIG OG GARASJE

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og er utført i samsvar med godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget den 05.12.94

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, j.fr. plan- og bygningslovens § 93.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, når gjenstående arbeid er utført.

Med hilsen
Seksjon for bygningskontroll

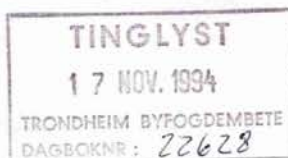
Hans Olaussen

BYGGESAKSKONTORET
SEKSJON FOR
BYGNINGSKONTROLL

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:
Postboks 2913, Tempe	Holtermanns veg 1	72 54 63 81
7002 Trondheim	Trondheim	72 54 63 75
		Telefax: 72 54 67 05

157511/94

Retureres til:

**Begjæring¹⁾ om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner**

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr. | Kommunenavn

1601 TRONDHEIM

Gnr. 70

Bnr. 168

Festenr.

2. Hjemmelshaver(e)Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)²⁾

93 27 78 599

Navn

HEIMDAL UTBYGGINGSSKAP AS

Ideell andel³⁾**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	73	11			21			31			41			51		
2	B	73	12			22			32			42			52		
3	B	73	13			23			33			43			53		
4	B	73	14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26									56		
7			17			27									57		
8			18			28									58		
9			19			29									59		
10			20			30									60		

Doknr: 22628 Tinglyst: 17.11.1994 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum tellere:

292

= nevner:

292

4. Supplerende tekst⁶⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

DET ER PLIKTIG MEDLEMSKAP I SAMEIET FOR EIENDOMMENE:
GNR. 70, BNR. 165, 166, 167, 168, 169.**Noter:**

- 1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje-seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samelebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pante-rett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obliga-sjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i, f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt.
 eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
 eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
 eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
 eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
 eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
 eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
 b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
 c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
 d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
 e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
 f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)



Noter:

- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

BYGGETILLATELSE

Heimdal Utbyggingsselskap A/S
Dybdahls vei 3
7016 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/30973/1994
oppgis ved alle henvendelserDato
01.06.94BYGGHERRE: Heimdal Utbyggingsselskap A/S
BYGGESTED: IDUNS VEG 3 G.NR: 0007000780000000
ARBEIDES ART: NYBYGG
BYGGETS ART: BOLIG OG GARASJEByggetillatelse gis i samsvar med vedtak fattet av bygningsrådet/byggesakskontoret
den 18.05.94 i sak nr.: DB 0404/94.

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

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen (vedtaket) er gitt, faller
tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år, j.fr
plan- og bygningslovens § 96.Bygningen, innretningen eller i tilfelle vedkommende del av den, må ikke brukes før
ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, j.fr. i plan- og bygningslovens § 99.Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne
tillatelse, j.fr. i plan- og bygningslovens § 93.Byggesakskontoret foretar inspeksjon på vanlig måte.
Ønskes inspeksjon ut over dette må det avtales med Byggesakskontoret.

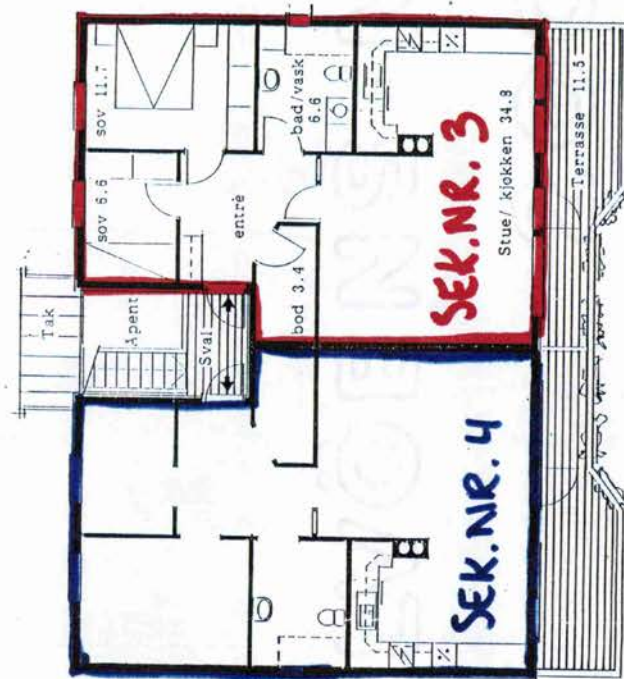
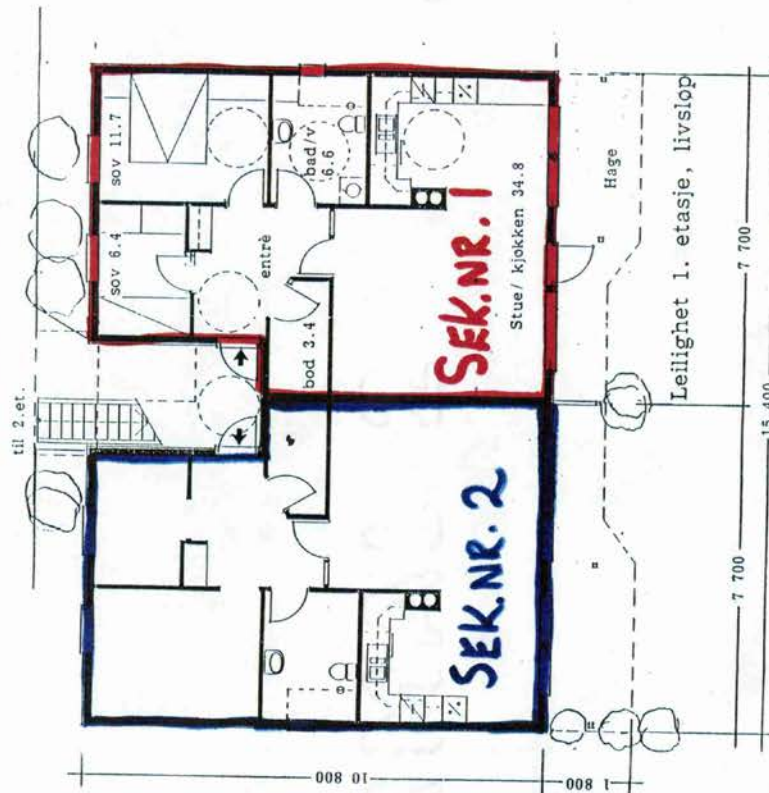
Med hilsen

Kåre Rypdal
bygningssjefPostadresse:
Postboks 2913, Tempe
7002 TrondheimBesøksadresse:
Holtermanns veg 1
TrondheimTelefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

119368/94

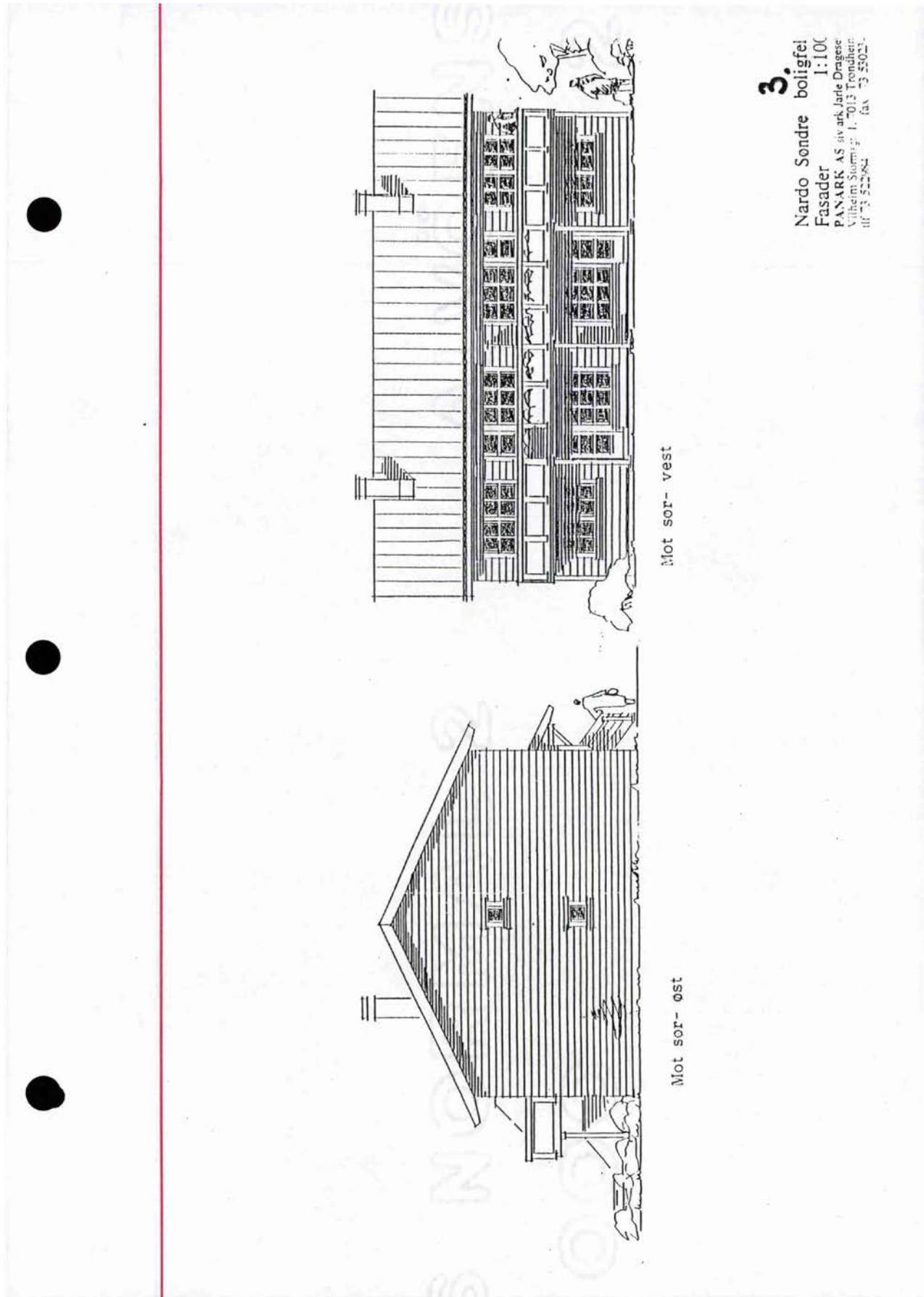


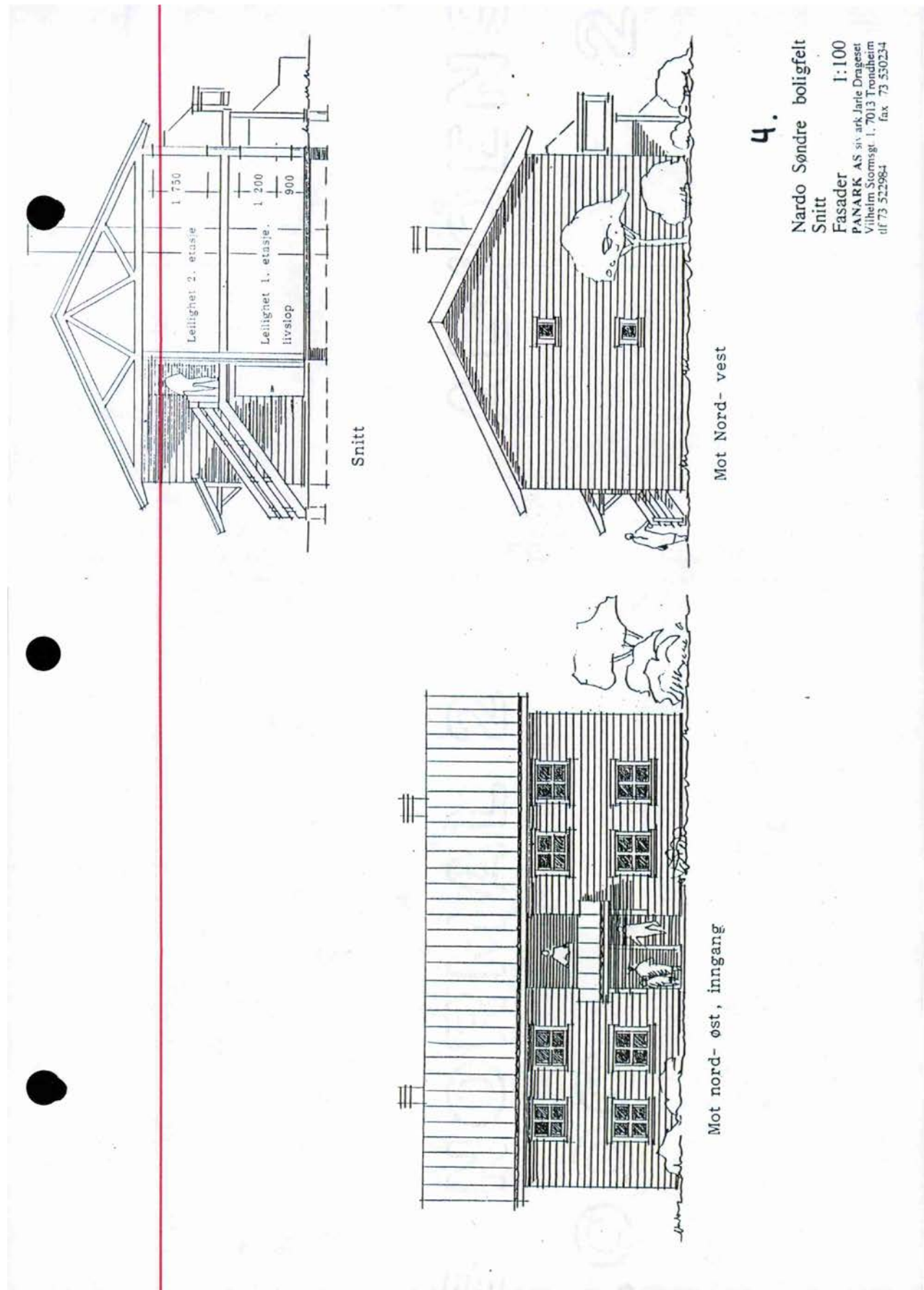
Adkomstveg Tun

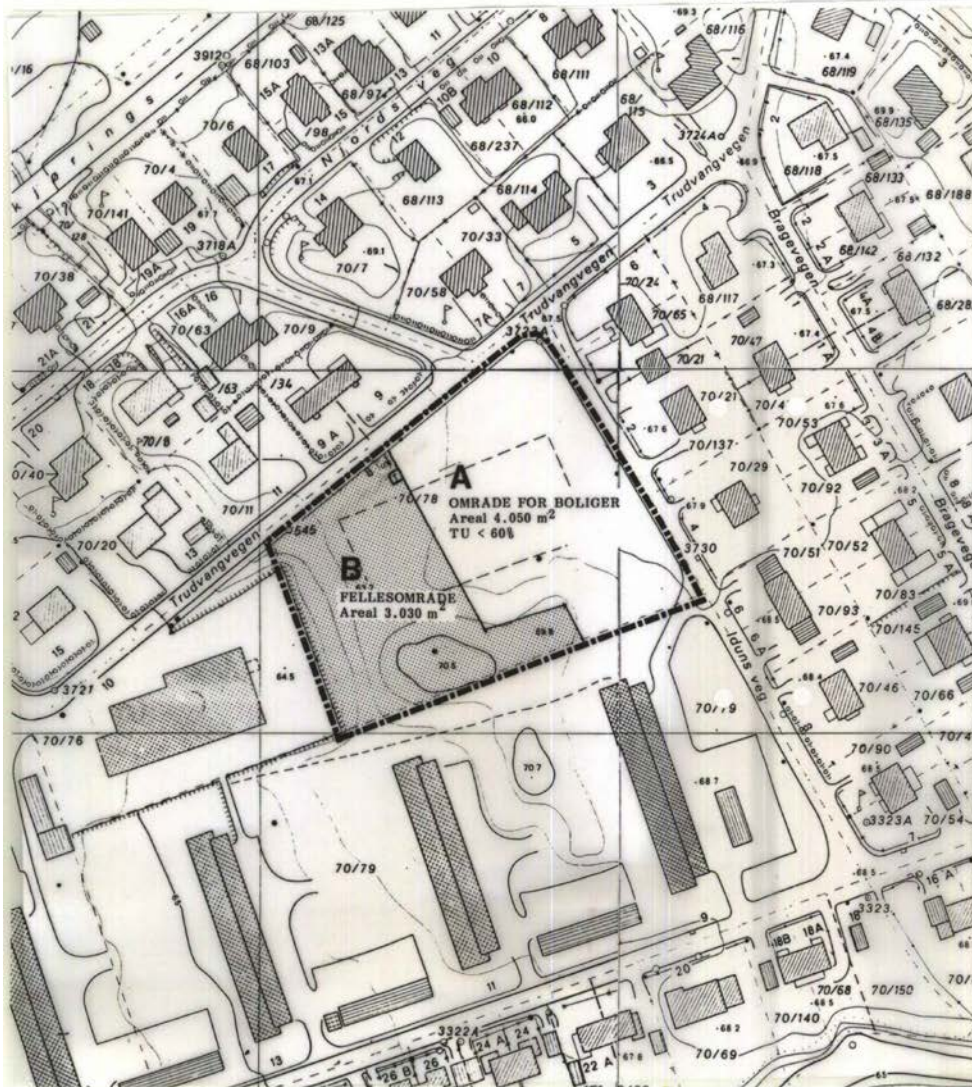


Leilighet 2. etasje

2.
Nardo Søndre boligfe
Planer 1:10
PANARK AS siv ark Jarle Drages
Vilhelm Storms gate 1, 7013 Trondheim
tlf 73 522984 fax 73 53023







TEGNFORKLARING

JPR. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25

1. BYGGEOMRÅDER

□ BOLIGER TU < 60%

5. FAREOMRÅDER

////// IN HØGSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON

7. FELLESOMRÅDER

□ FELLES AVKJØRSEL OG PARKERINGSPLASS

□ FELLES LEKEAREAL, GÅRSPASS, ANNET

8. FORNYESESOMRÅDER

□ TETTBEBYGGELSE SOM SKAL FORNYES

ANNET

□ VANN

□ GIB PLANLAGTE BOLIGER

□ ANNEN PLANLAGT BEBYGGELSE

□ EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

STREKSYMBOLER

— reguleringsgrense

— byggegrense

— regulert/eksisterende tomtgrense

— regulert senterlinje veg

— anvisning av avkjørsel

Tillatt elasettall angis med tall på planen



REGULERINGSPLAN/ENDRING FOR

FIENDOMMEN 70/78, DEL AV NARDO
SØNDRE BORETTSLAG, TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE

Markert av
PANARK
arkitektgruppe
Vilhelm Stenke gate 1, 7013 Trondheim

Sign: Jarle Drageset

Dato: Trondheim, 09.04.1992

SAKSBEHANDLING:

Nr.	DATO	Bygningssak
1	13.08.92	Bygningssak
2	10.09-12.10.92	Off. ettersyn
3	05.11.92	Bygningssak

ENDRET:

Nr.	DATO	Sign.
1	23.10.92	S.T. TRAPØ

0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M



MÅLESTOKK:

1:1000

REGULERINGSPLAN

163 ag

TEGNING

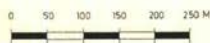
Endring nr.

KARTBLAD

Saksbehandler

GJELDENE REGULERINGSPLANER

1 : 5000



TRONDHEIM KOMMUNE

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

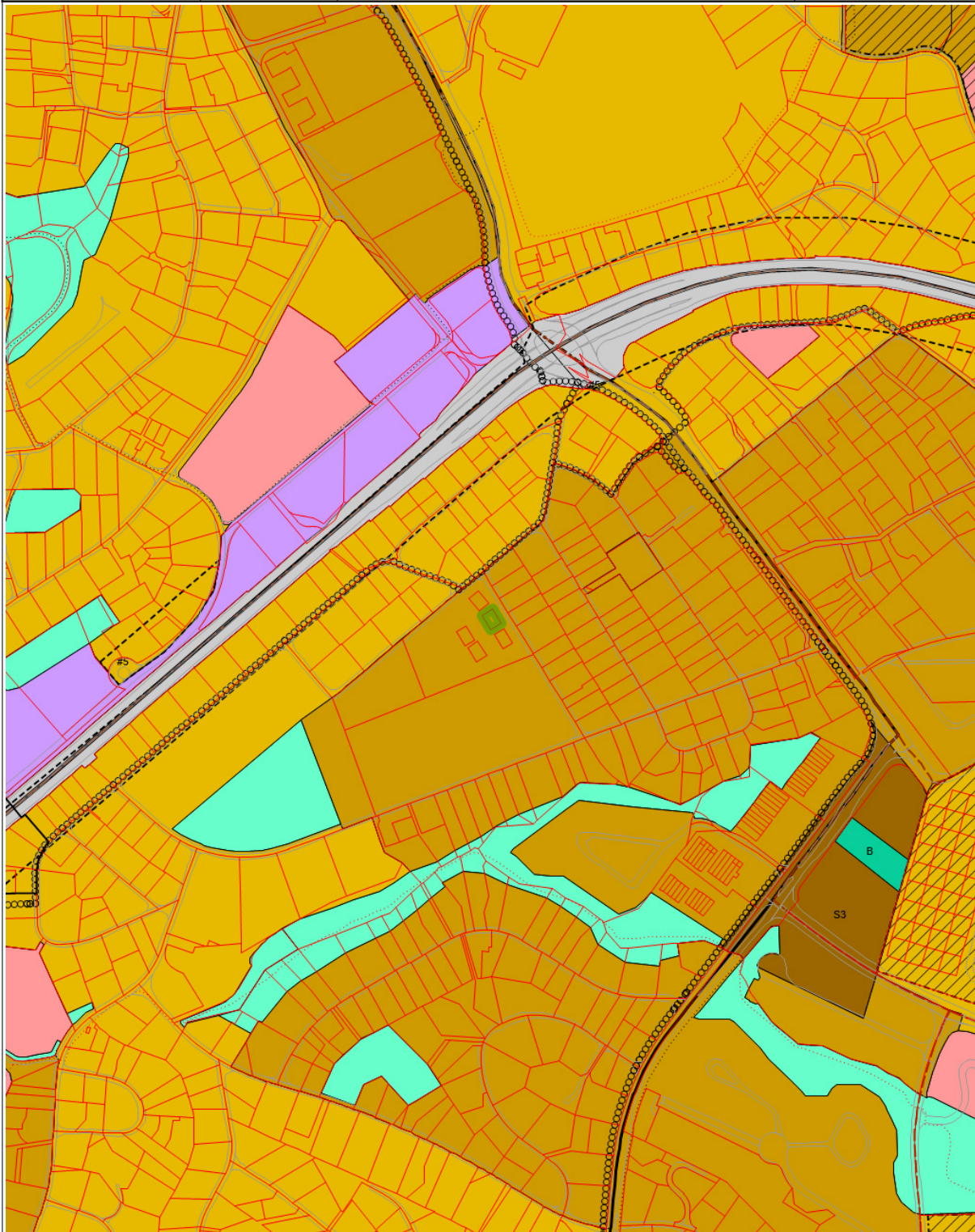
ARKIVNR.

VEDTAK — TEKST

163 STF. 28.08.58

REGULERINGSPLAN FOR DELER AV NARDO SØNDRE,
NARDO ØSTRE, SUNDLAND SØNDRE, MARGRETELYST,
FRYDENLAND m.fl.

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 70	Bnr: 168	Fnr: 0		Snr: 4
	Adresse:	Iduns veg 3 7035 TRONDHEIM				
	Annen info:					



R 163 ag. Bystyret 25.03.93.

R163 ag

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
EIENDOMMEN 70/78, DEL AV NARDO SØNDRE BORETTSLAG, TRONDHEIM.

Planen er datert: 09.04.92

Dato for siste revisjon av planen: 23.10.92

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 23.10.92

Dato for egengodkjenning:

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på
plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområde
Fellesområde
Fareområde

1. BYGGEOMRÅDE.

- 1.1 I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- 1.2 Tomteutnyttelsen (TU) skal ikke overstige 60%, jfr. byggeforskriftenes kap. 22.1, pkt.C.
- 1.3 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme gruppe får en harmonisk utforming. Utvendige farger, inkl. takbelegg, skal godkjennes av bygningsrådet.
- 1.4 Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer + kjeller.
- 1.5 Bebyggelsens endelige plassering, herunder høydeplassering, godkjennes av bygningsrådet.
Før godkjenning kan bygningsrådet kreve utarbeidet en samlet illustrasjonsplan for den enkelte husgruppe.
- 1.6 Bolighus kan, med bygningsrådets tillatelse, plasseres nærmere nabogrense enn 4m.
- 1.7 Garasjer og boder kan plasseres med en vegg i nabogrense, og plasseringen skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen. Det må sikres tinglyst rett til vedlikehold av vegg i nabogrense.

2. FELLESOMRÅDE.

- 2.1 Fellesområde B er felles for boliger som bygges i område A.
- 2.2 Opparbeiding av område B skal skje før boligbygging i område A starter. Område B skal inneholde en ballplass og lekeplass som vist i "Rammeplan for bomiljøet i Nardo søndre borettslag."
- 2.3 Område B skal ikke inngjerdes.

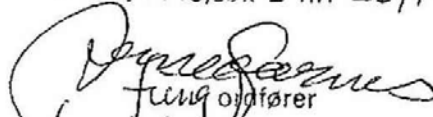
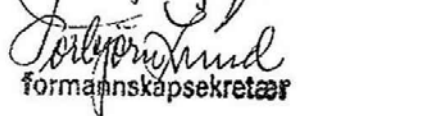
3. FAREOMRÅDE.

- 3.1 Det kan oppføres nettstasjon som vist i planen.

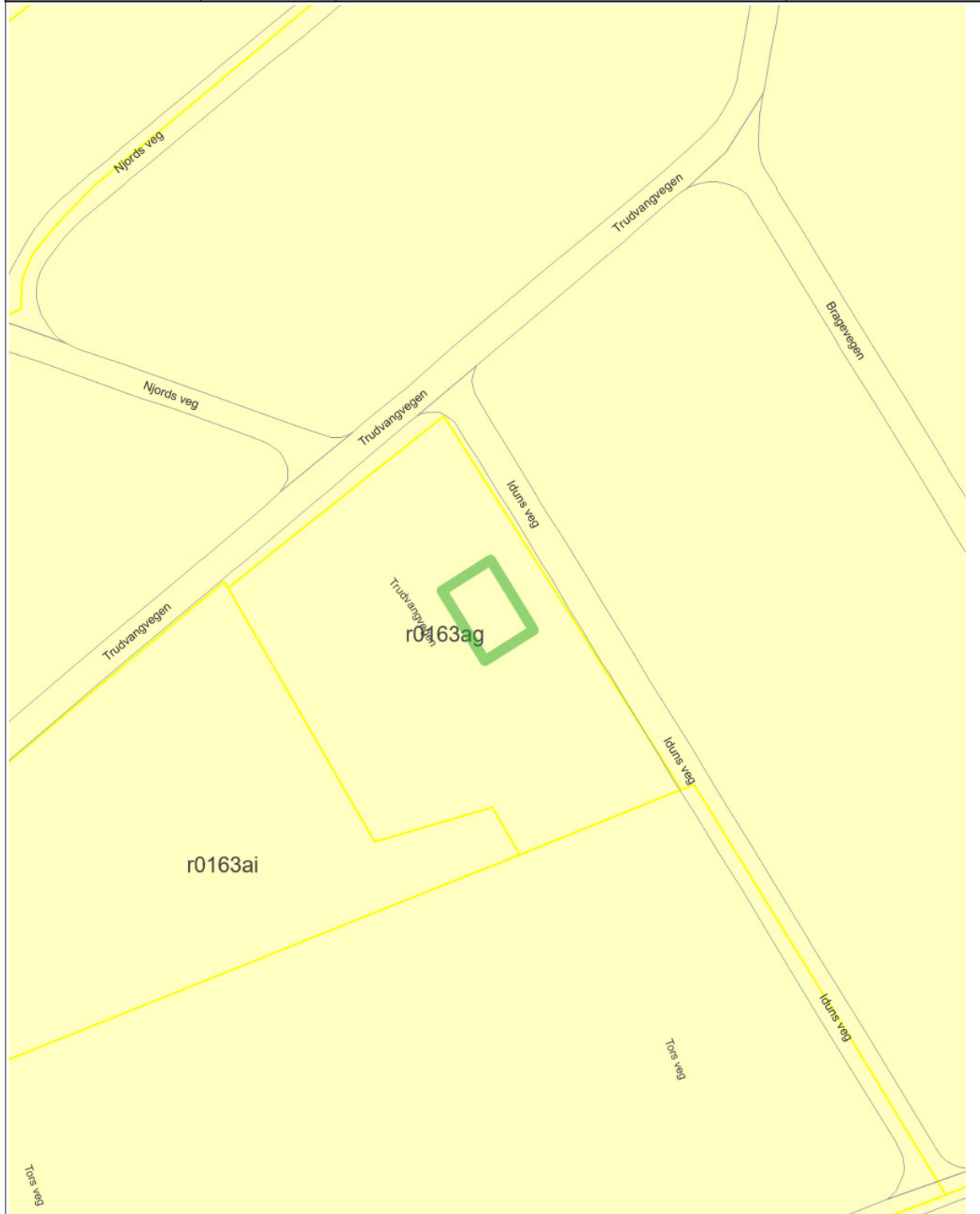
4. ANDRE BESTEMMELSER.

- 4.1 Lek- og ballplassene som er vist i "Rammeplan for bomiljøet i Nardo søndre borettslag", men som ligger utenfor planområdet, skal være opparbeidet før bygging i område A starter.
- 4.2 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.
- 4.3 Ubebygde del av hver enkelt tomt skal gis en tiltalende behandling.
- 4.4 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad, dog slik at rimelig hensyn til sol og utsiktsforhold ivaretas.
- 4.5 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
- 4.6 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
25.03.1993, sak B nr. 26/1993


fungerende leder

formannskapetsekretær

 Trondheim	PlanOversikt					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 70	Bnr: 168	Fnr: 0	Snr: 4	
	Adresse:	Iduns veg 3 7035 TRONDHEIM				
	Annen info:					





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes 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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

5. Husk at 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.

For eiendommen:

Adresse: Iduns veg 3
7035 TRONDHEIM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik**Oppdragsnummer:****Telefon:** 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre