

aktiv.

Fernanda Nissens veg 27, 7046 TRONDHEIM

**Nyoppusset 3-roms i 2024 med
endebeliggenhet | Alle punkt TG 0 |
Sørvestvendt veranda | Renoverert BL
| Parkering***



Eiendomsmegler

Vebjørn Nybrott

Mobil 957 06 337

E-post vebjorn.nybrott@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 957 833,-
Omkostn.: Kr 7 920,-
Total ink omk.: Kr 4 655 753,-
Felleskostn.: Kr 6 748,- pr mnd.
Selger: Konrad Engen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 81/94 kvm
Tomtstr.: 19104.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 51
Andelsnr.: 46
Oppdragsnr.: 1710250009

Velkommen til Fernanda Nissens veg 27

- Hele leiligheten er nyoppusset i 2024 (se oppgraderingshistorikk i salgsoppgaven)
- Borettslaget har de siste årene totalrehabilitert fasadene og etablert balansert ventilasjon
- Både bad og kjøkken har fått TG 0, ifølge takstmann
- Delvis åpen stue/kjøkkenløsning med store vindusflater
- 2 romslige soverom på ca. samme størrelse
- Vestvendt veranda på 10 kvm, med gode solforhold fra ca. kl. 13-22, sommerstid
- Store grøntområder utenfor blokken
- Lagringsplass i 3 boder
- Kommunale avgifter, TV/internett m.m. inkl. i felleskostnader
- Sirkus Shopping, Leangen idrettsanlegg og Ikea ligger kun 5 min kjøretur unna
- God offentlig kommunikasjon med flere busslinjer
- P-plass tildeles etter søknad til BRL og etter ansiennitetsprinsippet (se salgsoppgave for mer info)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	13
Nabolagsprofil	33
Egenerklæring	36
Tilstandsrapport	42
Energiattest	59
Vedtekter for borettslaget	60
Ordensregler for borettslaget	68
Regnskap for borettslaget	71
Byggetegninger	75
Midlertidig brukstillatelse	80
Reguleringskart	83
Reguleringsplan	87
Budskjema	106



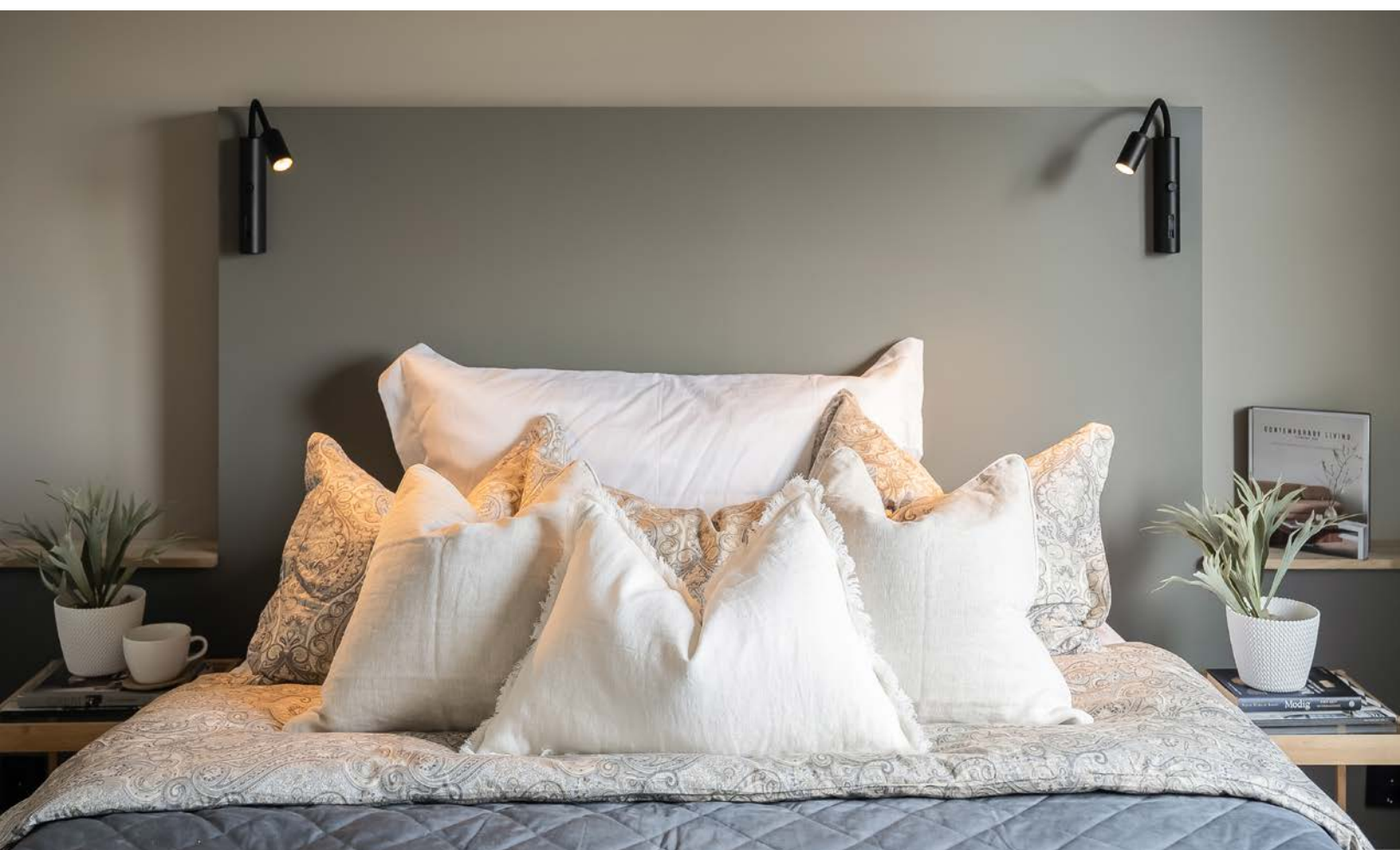
















Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 81 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 94 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 13 m² - Bod x3.

2. etasje

BRA-i: 81 m² - Entré/gang, bad, vaskerom, 2 soverom, stue/spisestue, kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

13 m² - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet til 85. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

19104.9 m²

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt og solrikt til i en av Trondheims "grønne lunger". Plasseringen i borettslaget er blant de aller beste i området hva angår solforhold, samt at den vender ut mot grøntområder og er godt skjermet for trafikkstøy.

Valentinlyst Senter med legesenter, tannlege, butikker, Coop Mega, Kiwi, apotek og vinmonopol ligger kun 5 minutters gange fra boligen. Nærbutikk Rema 1000 finner man ca. 700 meter unna, denne er også søndagsåpen. Her finner man også Plantasjen, apotek og en italiensk restaurant.

Med kun 15 min gange finner man Strindheim, hvor det både er Sirkus shopping som byr på over 100 forskjellige butikker, og hovedåre for buss. Man har også City Lade som ligger i ca. 25 minutters gange fra leiligheten.

Solsiden med sitt mangfold av tilbud ligger 30 minutters gange fra leiligheten. Til sentrum av Trondheim tar det kun 15 min på sykkel og ca. 40 min gange.

Det er også finner flere barnehager og skoler i umiddelbar nærhet. Treningsstudio ligger innen gangavstand fra leiligheten med 3T Leangen, Fresh Fitness Valentinlyst og EasyFit treningscenter.

Adkomst

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

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp er Persaunet Leir (nr. 22) og Bromstadvegen (nr.13), som har hyppige bussavganger. Videre er det kort vei til flere av byens studiesteder, slik som NTNU Gløshaugen og Dronning Maud.

Bygningssakkyndig

Gjetnes Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 3 etasjer over kjeller. Grunnmur, hovedkonstruksjon og etasjeskillere er oppført i støpt betong. Isolerte yttervegger som utvendig er kledd med fasadeplater i steinmateriale. Taket er att og tekket med asfaltpapp eller lignende. Vinduer av 2 og 3-lags glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært. Totalrenovert bad og vaskerom 24/25. Arbeid utført av Nidelven VVS, Fremstad & Rokseth elektro, Robi Bygg, Pawel Obrcydzinski

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja. Nye sluk og nytt tettesjikt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

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

Svar: Ja, kun av faglært. Nye sluk, avløp, rør-i-rør system ifm oppussing. Arbeid utført av Nidelven VVS.

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. Alt nytt av el ifm oppussing 24/25. Arbeid utført av Fremstad & Rokstad 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. Foreligger samsvarserklæring ifm jobb gjort av Fremstad & Rokseth.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Totalrenovering av fasader utført de siste årene, i regi brl. Arbeid utført av Brl.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja. Blir tatt takst ifm dette salget.

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

Svar: Ja. Brl har en plan for utviklingen av felleskostnadene for de neste årene.

Innhold

Boligen er nyoppusset i 2024. Alt er nytt og ubrukt.

- Helt nytt kvalitetskjøkken fra Aubo med laminat benkeplate & veggplate fra Foss Plater. Påkostet integrerte hvitevarer fra AEG som , platetopp med ventilator, oppvaskmaskin, kombi kjøll - og fryseskap. Stekeovn fra Siemens.
- Nyrenovert bad som har 60x60 flis på gulv og vegger, mosaikk 90x90 i dusjsone, fastmontert dusjvegg med waterfall dusj, belysning og "avfukter" i speil, varmekabler i gulv. Egen nisje i dusjsonen.
- Nyrenovert vaskerom med flis på gulv med malte vegger. Varmekabler.
- Flis bad/vr - Overland pearl.
- Vaskeromsinnredning fra Aubo. Opplegg for vaskemaskin er inne i vask-skapet, og

skroget er tilpasset for gjennomføring av rør fra vm.

- I boligen er det påkostet smarthjemløsning via systemet Plejd. Her kan man sjekke om lys er skrudd av eller på, samt styrken på lysene i deler av boligen. (Gjelder spotskinne på stue og kjøkken).
- Lagt opp eget stikk for vaskemaskin.
- Ny 1-stavs laminatgulv Pergo Trondheim Fresh Nordic Oak i alle rom (minus bad og vaskerom).
- Plassbygd sengegavl med hylleplater i eik og fastmontert lys med usb/usb-c tilkobling.
- Spotter i taket i entré og bad.
- Hvit spotlightskinne på stue.
- Alle overflater er pusset opp.
- Alle innerdører er skiftet.
- Nytt elektrisk anlegg.
- Nytt rør-i-rør og avløpssystem.
- Ny varmtvannsbereder på 120 liter, installert på vaskerommet.

Oppgraderinger gjennomført i regi av borettslaget:

I årene 2021-2022 gjennomførte borettslaget en stor renovering. Stuene ble utvidet, det ble bygget nye og større terrasser, nye vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass, etterisolering av hele bygget, ny drenering på 3 sider av blokkene, nytt tak, 4 nye sykkelboder ble satt opp samt det ble satt inn nye sensorstyrte armaturer og varmeovner i fellesarealene. Borettslaget er dermed oppgradert til de nye energikravene (klasse C) som EU har ment å implementere i Norge fra 2030. Borettslaget har egen vaktmester som også bor i borettslaget.

Velkommen til Fernanda Nissens veg 27. En totaloppusset 3-roms i 2024 med endebeligenhet.

ENTRÉ/GANG:

Man går opp til 2. etasje og kommer inn i en entré/gang på 5,7 kvm, som gir muligheter for oppbevaring av yttertøy og sko. Man blir møtt med splitter ny 1-stavs laminatgulv, samt behagelige downlights i tak.

STUE:

Stuen er i en delvis åpen løsning med kjøkkenet, og er på 28 kvm. Her har man godt med plass til sofagruppe, samt at rommet nyter god naturlig belysning fra store vindusflater mot verandaen. Spisebordet finner sin naturlige plass mellom stuen og kjøkkenet, hvor man får plass til 4-8 personer.

VERANDA:

Med utgang fra stuen, har man en stor veranda på 13 kvm. Her sitter man forholdsvis usjenert med beliggenhet på enden av bygget. Det er frodige og store grøntområder som omkranser området. Balkongen ligger sørvestvendt, slik at man har flotte solforhold fra ca. kl. 13-22, sommerstid. Grøntområdene er til fri disposisjon for beboerne.

KJØKKEN:

Kjøkkenet er som resten av leiligheten totaloppusset i 2024. Dette er et kvalitetskjøkken fra Aubo. Kjøkkenet består av folierte skrog, folierte fronter og laminert benkeplate. Det har påkostet integrerte hvitevarer fra AEG som stekeovn, platetopp med ventilator, oppvaskmaskin, kombi frys- og kjøleskap. Komfyrvakt er installert, samt automatisk stoppekran med gulvføler er installert i skap under oppvaskkum. Kjøkkenet er helt nytt og ubrukt, TG 0 ifølge takstmann.

BAD/VASKEROM:

Badet ligger med inngang fra entréen, og er på 6,7 kvm. Totaloppusset i 2024. Badet har 60x60 flis på gulv og vegger, mosaikk 90x90 i dusjsone. Malt slett himling med downlights. Fastmontert dusjvegg med waterfall dusj, belysning og "avfukter" i speil, varmekabler i gulv. Egen nisje i dusjsonen. Badet er helt nytt og ubrukt, TG 0 ifølge takstmann.

Vegg i vegg med badet finner man vaskerommet, også dette pusset opp i 2024.

Rommet nyter god av flis på gulv med varmekabler og malte vegger.

Vaskeromsinnredning fra Aubo. Opplegg for vaskemaskin er inne i vask-skapet, og skroget er tilpasset for gjennomføring av rør fra vm.

2 SOVEROM:

Boligen inneholder 2 soverom. Begge rommene er av god størrelse og får plass til seng, garderobeskap og kontorløsning. Master bedroom har inngang fra stuen og er på 12,8 kvm, mens det andre soverommet har inngang fra entréen/gang, og er på 9,2. Felles for begge soverommene, er at de vender ut mot et rolig område som er felles for borettslaget.

ØVRIG:

- P-plass/garasje følger ikke andelen, men tildeles etter ansiennitet ved søknad til borettslaget. Borettslaget har 58 stk garasjer med opplegg for EL-Bil lading i tillegg til 42 parkerings-plasser hvorav 25 stk har opplegg for lading. Installasjon og ladeabonnement tegnes av den enkelte andelseier. I tillegg er det 10 gjesteparkingsplasser.

- God lagringsplass i 3 boder, alle 3 i kjeller.

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:

- Ingen

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.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale.

Parkering

P-plass/garasje følger ikke andelen, men tildeles etter ansiennitet. Borettslaget har 58 stk garasjer med opplegg for EL-Bil lading i tillegg til 42 parkerings-plasser hvorav 25 stk har opplegg for lading. Installasjon og ladeabonnement tegnes av den enkelte andelseier. I tillegg er det 10 gjesteparkeringsplasser.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8688467

Diverse

AREAL

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.

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.

Energi

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

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.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 690 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 975 506

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 902 023

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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

Felleskostnader: kr 4 828

Kapitalkostnader: kr 1 920

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Renter på fellesgjeld
- Felles bygningsforsikring
- Elektroniske fellesavtaler
- Kommunale avgifter
- Drift og vedlikehold av fellesarealer

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 748

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Det er innhentet informasjon fra forretningsfører vedrørende forventet nivå på de månedlige felleskostnadene etter endt avdragsfri periode. Forretningsfører opplyser at de ikke kan anslå dette på nåværende tidspunkt. Kjøper må derfor påregne en potensiell endring i de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode, som kan skyldes både opphør av avdragsfrihet og/eller reforhandling av lånebetingelser.

Kommentar hentet fra borettslagets årsmøte i 2024: Borettslaget har også i 2023 hatt en stram økonomi. Vi har heldigvis fått en mye bedre oversikt over hvordan vårt SWAP lån fungerer, med store rentebeløp ut, som igjen genererer returprovisjon på store beløp. De kommunale avgifter inkl.eiendomsskatt har en nærmest galopperende utvikling, så vårt opplegg med å bygge en buffer for framtidige avdrag er ikke så enkel å gjennomføre. Vår totale lånebelastning er fortsatt på kr. 90 mill. Borettslagets økonomi vil være stram og utfordrende også i årene som kommer, men det er lagt en plan for å håndtere dette. Årlige økning av felleskostnader ligger inne i denne planen.

Andel Fellesgjeld

Kr 957 833

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

14.01.2025

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 920

Andel fellesformue

Kr 51 702

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Baldershage Borettslag

Organisasjonsnummer

947854798

Andelsnummer

46

Om borettslaget

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

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet og tiltak som har sammenheng med boretten.

Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets fellesgjeld per 14.01.2025:

Lånenummer: 84261006196
Bank: Danske Bank
Restsaldo: 87 000 000,-
Restløpetid: 5 år 6 mnd
Termin per år: 4
Avdragsfrihet til og med: 01.04.2030
Type rente: Flytende
Rente: 4.37%

Lånenummer: 84261064323
Bank: Danske Bank
Restsaldo: 1 500 000,-
Restløpetid: 4 år 6 mnd
Termin per år: 4
Avdragsfrihet til og med: 01.04.2029
Type rente: Flytende
Rente: 4.24%

Andelens fellesgjeld:
Lånenummer: 84261006196
Bank: Danske Bank
Restsaldo: 941.598,-
Kapitalkostnader: 2.286,-
Avdragsfrihet til og med: 01.04.2030
Estimert endring etter avdragsfrihet: 209.244,-

Lånenummer: 84261064323
Bank: Danske Bank
Restsaldo: 16 235,-
Kapitalkostnader: 38,-
Avdragsfrihet til og med: 01.04.2029
Estimert endring etter avdragsfrihet: 3 608,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 958.000 (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.01.2025

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

De andre andelseierne i borettslaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Økonomisk status for Baldershage Borettslag per 31.12.2023:

- Årsresultat: kr -485 466
- Egenkapital: kr -73 189 784
- Disponible midler: kr 2 952 141
- Årets endring i disponible midler: kr -283 412

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Styret skal kontaktes for søknadsskjema om man ønsker å ha hund. I utgangspunktet er det ikke tillatt med katt i borettslaget, men man kan søke om dispensasjon ved særskilte tilfeller. Kontakt Styret for søknadsskjema. Utfylt, begrunnet og signert skjema sendes styret på baldershage@styrerrommet.no.

Det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til sjenanse eller bryderi for øvrige beboere i borettslaget.

Dyr skal alltid holdes i bånd eller bur på borettslagets indre område av ansvarlig person. Lekeplass og sandkasse er ikke luftegård for hunder.

Lufting av husdyr må skje utenfor Borettslagets område. Skulle det likevel skje at de gjør fra seg på borettslagets område, må det fjernes omgående.

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 51 i Trondheim kommune. Andelsnr. 46 i Baldershage Borettslag med orgnr. 947854798

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/13/51:

19.08.2015 - Dokumentnr: 749460 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:13 Bnr:54

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2016 - Dokumentnr: 233355 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Tensio Ts AS

Org.nr: 978 631 029

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon

Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.2007 - Dokumentnr: 611726 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:20

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:21

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:22

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:23

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:24

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:25

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:26

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:27

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:28

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 27.05.1963, samt erklæring på at leiligheten er godkjent og tatt i bruk fra 20.11.1964.

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.

Det er utstedt byggetillatelse på nye balkonger den 04.10.1994

Det er utstedt godkjenning på søknad om rehabilitering, fasadeendring, nye garasjer og sykkelboder den 26.02.2020

Det er utstedt godkjenning på utskiftning av vinduer den 20.12.1983

Det er gitt vedtak for endring av tillatelse for ny renovasjonsløsning den 20.11.2020

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tiltakene, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens bruk av boligen:

Balkongen er utvidet til utsiden av bygget og stuen går nå helt bort til der balkongen endte før. Veggene til badet er nå skrå og veggene til vaskerommet er trukket noe inn til fordel for en større gang.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.11.1964.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til nåværende tettbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013).

Eiendommen ligger i et område som er underlagt følgende reguleringsplaner:

PlanID: r20160038

Plannavn: Fernanda Nissens veg, gnr/bnr 13/51 (31.5.2018).

Formålet med reguleringsplanen: Tilrettelegge for blant annet annen veggrunn - tekniske anlegg, boligbebyggelse, friskt, gang-/sykkelveg, kjøreveg, parkerings og renovasjonsanlegg.

PlanID: r2342h

Plannavn: Baldershage, 12/5 med tilliggende eiendommer og Fernanda Nissens veg 43, 13/54. (16.12.2004)

Formålet med reguleringsplanen: Felles avkjørsel.

PlanID: r20100042

Plannavn: Fernanda Nissens veg 43 (27.8.2015)

Formålet med reguleringsplanen: Boligbebyggelse, energianlegg og veg.

PlanID: r20210021

Plannavn: Fernanda Nissens veg og del av Kong Øysteins veg (7.3.2024)

Formålet med reguleringsplanen: Fortau, kjøreveg og grøntareal.

Det er igangsatt planleggingsarbeid som berører eiendommen:

PlanID: r20240028

Plannavn: Kong Øysteins veg 4, Bromstadekra 2 og 4 og Bromstadvegen 23 og 25

Formål med planen: Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av et nytt kvartal på Bromstad. Foreslått utbygging består av boligbebyggelse, forretning/ tjenesteyting og parkering i kjeller og delvis i første etasje, inklusive tilhørende funksjoner som fellesareal og parkering. Utadrettet næringsvirksomhet foreslås på bakkeplan mot Kong Øystein veg.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 690 000 (Prisantydning)

957 833 (Andel av fellesgjeld)

4 647 833 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 570 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

7 920 (Omkostninger totalt)

15 120 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

17 920 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 655 753 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 662 953 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 665 753 (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 7 920

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. 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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørsgebyr kr 5 995,- og visninger kr 3 490,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i

henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Vebjørn Nybrott

Eiendomsmegler

vebjorn.nybrott@aktiv.no

Tlf: 957 06 337

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23

7037 Trondheim

Tlf: 463 00 046

Salgsoppgavedato

18.01.2025

Vedlegg

Nabolagsprofil

Fernanda Nissens veg 27 - Nabolaget Persaunet - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Bromstadvegen Linje 13, 70, 102	3 min 0.3 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	22 min 1.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 4.4 km
Trondheim Værnes	25 min

Skoler

Strindheim skole (1-7 kl.) 536 elever, 31 klasser	10 min 0.7 km
Eberg skole (1-7 kl.) 402 elever, 21 klasser	24 min 1.8 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 220 elever, 16 klasser	25 min 1.9 km
Blussvoll skole (8-10 kl.) 559 elever, 27 klasser	25 min 1.9 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 3 klasser	5 min 2.2 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	24 min 1.9 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	6 min 2.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

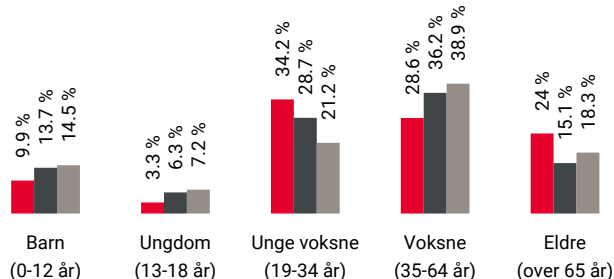
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Aurora Baldershage barnehage (1-5 år) 64 barn	5 min 0.4 km
Tyholttunet barnehage (0-5 år) 39 barn	6 min 0.5 km
Majorstuen barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Bromstad PostNord, søndagsåpent	2 min 0.1 km
Coop Prix Persaunet PostNord	5 min 0.4 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. Gående



3. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



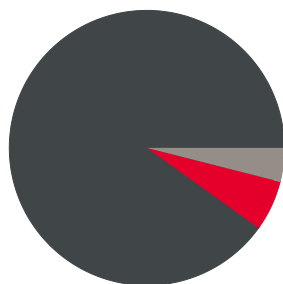
Støynivået

Lite støynivå 82/100

Sport

⚽ Tingssetta, ballløkke	7 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
⚽ Strindheim skole	10 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km	
🏊 Fresh Fitness Valentinlyst	14 min	🚶
🏊 Impuls Treningssenter Leangen	17 min	🚶

Boligmasse



- 6% rekkehus
- 91% blokk
- 4% annet

«Bynært, hyggelig nabolag med veldig forskjellige folk.»

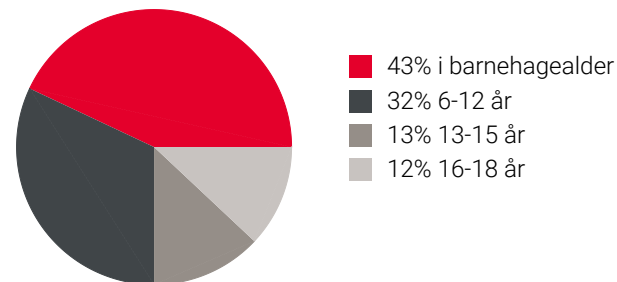
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

🛒 Sirkus Shopping	12 min	🚶
🏪 Apotek 1 Strindheim	5 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

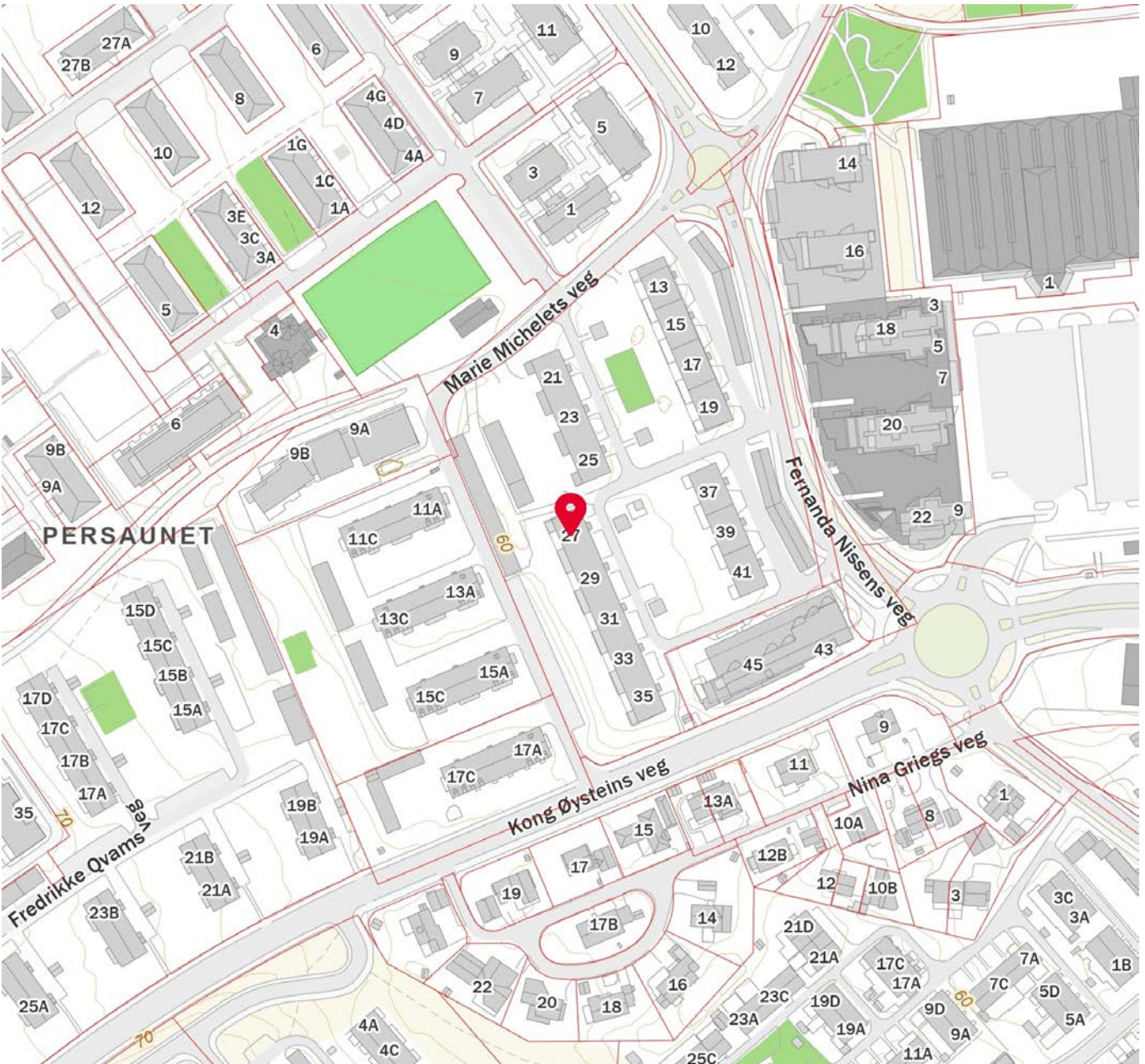
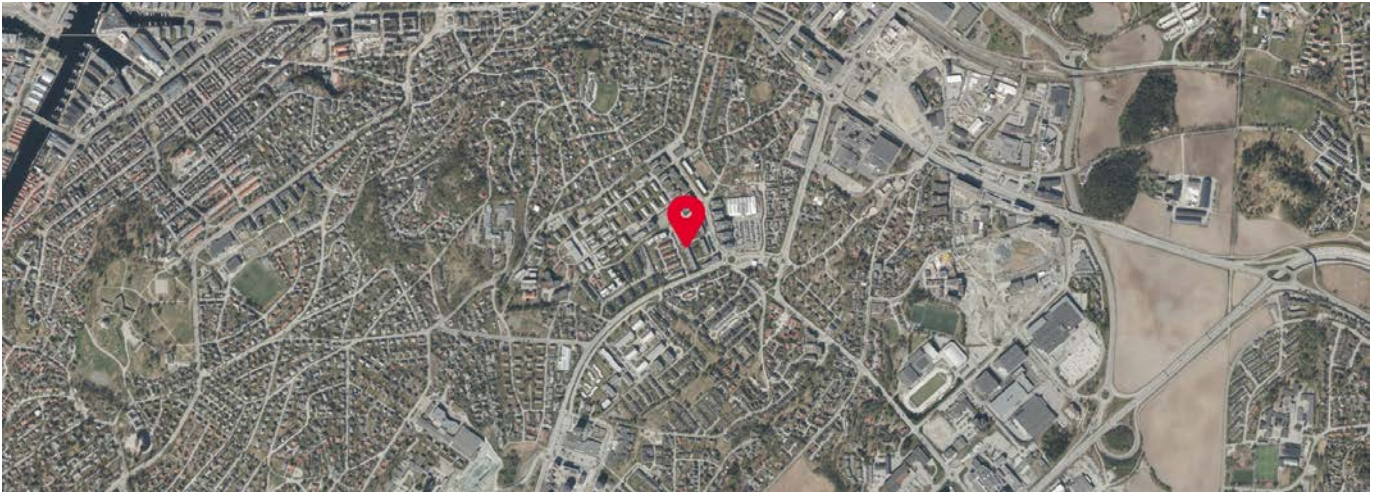


0% 58%

- Persaunet
- Trondheim
- Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250009	
Selger 1 navn	
Konrad Engen	
Gateadresse	
Fernanda Nissens veg 27	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7046
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710250009

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

Initialer selger: KE

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovert bad og vaskerom 24/25
Arbeid utført av	Nidelven VVS, Fremstad & Rokseth elektro, Robi Bygg, Pawel Obrzydinski

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Nye sluk og nytt tettesjikt
-------------	-----------------------------

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye sluk, avløp, rør-i-rør system ifm oppussing.
Arbeid utført av	Nidelven VVS

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

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

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	Alt nytt av el ifm oppussing 24/25.
Arbeid utført av	Fremstad & Rokstad AS

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	Foreligger samsvarserklæring ifm jobb gjort av Fremstad & Rokseth
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

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 faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av fasader utført de siste årene, i regi brl.
Arbeid utført av	Brl

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

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

Beskrivelse

Blir tatt takst ifm dette salget.

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

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

Brl har en plan for utviklingen av felleskostnadene for de neste årene.

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

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

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 overtakelse.

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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. 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 forsikringskostnader 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: 1710250009

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Konrad Engen	323c114cb852fb18cc83058 26c460b90cbb88fec	17.01.2025 07:58:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710250009

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Fernanda Nissens veg 27 2. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.



Sjekk gyldighet på rapport



Gjetnes
takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Fernanda Nissen veg 27

7046 Trondheim

5001/13/51/0/46/0

Rapportdato

17.01.2025

TG 0  8

TG 1  0

TG 2  0

TG 3  0

TG IU  0

FERNANDA NISSEN VEG 27 - 5001/13/51/0/46/0

Befaring utført den 14.01.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no



Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



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.

FERNANDA NISSEN VEG 27 - 5001/13/51/0/46/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekkning normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

FERNANDA NISSEN VEG 27 - 5001/13/51/0/46/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med retningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Fernanda Nissen veg 27 , 7046, Trondheim

Matrikkel: 5001/13/51/0/46/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1964

Tomt: 19 104 m²

Hjemmelshaver(e): Konrad Engen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighetsbygg oppført i 3 etasjer over kjeller. Grunnmur, hovedkonstruksjon og etasjeskillere er oppført i støpt betong. Isolerte yttervegger som utvendig er kledd med fasadeplater i steinmateriale. Taket er flatt og teknet med asfaltapp eller lignende. Vinduer av 2 og 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod som ny og ubrukt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Utvidelse av stue, ny veranda og etablering av ventilasjon i regi av borettslaget i 2022. - Nye vinduer og oppgradering av fasader i 2022 i regi av borettslaget. - Leiligheten har vært gjenstand for innvendig renovering i 2024/2025.

Øvrig informasjon om oppdraget

FERNANDA NISSEN VEG 27 - 5001/13/51/0/46/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

2.etasje			
Primærrom 81 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 81 m ²	BTA 85 m ²
Beskrivelse primærrom Entré/gang, bad, vaskerom, 2 soverom, stue/spisestue, kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom -	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

2.etasje			
BRA-i 81 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 13 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, bad, vaskerom, 2 soverom, stue/spisestue, kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Veranda.

Kjeller			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 13 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i -	Beskrivelse av BRA-e 3 bodere.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

FERNANDA NISSEN VEG 27 - 5001/13/51/0/46/0

Sum areal			
BRA-i 81 m ²	BRA-e 13 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 13 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 94 m ²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
0	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

PERINAR DA NISSEN VEG 27 - 5001/T13/151/0/46/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Når ble egenerklæringen signert?

17.01.2024

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 27.05.1963, samt erklæring på at leiligheten er godkjent og tatt i bruk fra 20.11.1964. Det foreligger imidlertid verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge Trondheim kommune. Det foreligger godkjent søknad om rehabilitering, fasadeendring, nye garasjer og sykkelboder datert 26.02.2020.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Vinduer i PVC-plast med 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører

Isolert ytterdør. Verandadør i PVC-plast med 3-lags isolerglass. Slette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Vinduer og verandadør er fra 2022. Innerdører er fra 2024.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei






Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Vinduer og dører er kontrollert og ingen avvik funnet. Fremstår med liten slitasje. Vinduer og dører er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

-  Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
-  Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
-  Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
-  Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
-  Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet ble renoverert i 2024.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger har bilder og produktdatablad. Disse er lastet opp på boligmappa.no.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 30 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 0 

Kommentar:

Overflatene fremstår som nye og ubrukt. Ingen skader eller avvik avdekket.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

Kommentar:

Det observeres bruk av membran og slukmansjett i sluket.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med spalte under dørbled for tilluft.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Badet er nytt og ubrukt.

FERNANDA NISSEN VEG 27 - 5001/13/51/0/46/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Badet framstod som tørt på befaringdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

5

Vaskerom

TG 0 

Totalvurdering

Kommentar:

Vaskerommet som ble renovert i 2024 har flis på gulv med varmekabler, malte slette vegger og malt slett himling. Av installasjoner er det utslagsvask nedfelt i benkeplate med underskap og opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Sentralt avtrekk. Ingen skader eller avvik avdekket på rommet.

FERNANDA NISSEN VEG 27 - 5001/13/51/0/46/0

Her vurderes om det er støvcondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrek med kullfilter er integrert i platetopp.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog, folierte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Pladetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Innredningen fremstår som ny og ubrukt. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Alle interne vann og avløpsrør skiftet ut i 2024/2025.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Vaskerom.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2024 er installert på vaskerommet. Sikkerhetsventil er i tilknytning i sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap er installert på vaskerommet. Det er ført drenerør fra skapet med "siklemikk" på vegg. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Felles trapperom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

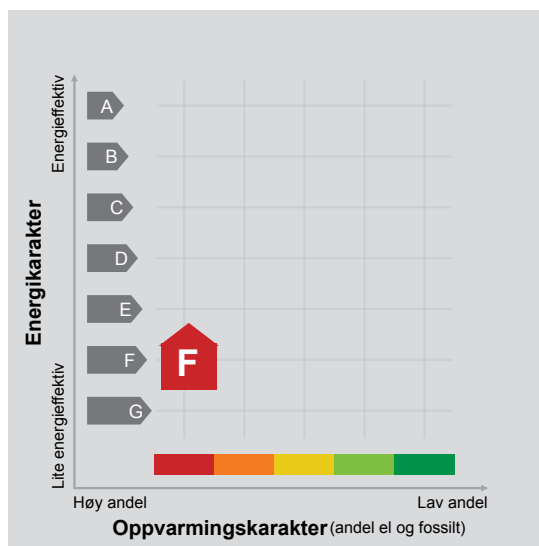
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Bilde

ENERGIATTEST

Adresse	Fernanda Nissens veg 27
Postnummer	7046
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	51
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182183873
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	dfc007f1-24cf-4cc1-85de-3a172563934f
Dato	19.03.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER

for

BALDERSHAGE BORETTSLAG

TRONDHEIM

Sist endret på generalforsamling 22.05.2023

1 NAVN, FORMÅL OG FORRETNINGSFØRER

1.1 Borettslagets firma og formål

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

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

1.2 Andeler og ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

Andelene skal være på kr. 100,-

2 ANDELER, ANDELSEIERE OG EIERSKIFTE

2.1 Andeler

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

Ingen kan eie mer enn én andel.

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

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

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

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

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

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

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

3 – BRUK AV ANDELEN

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven § 5-11.

3.1.1 Garasje- og parkeringsanlegg

Tilgang til garasje og parkeringsplasser forutsetter signering av kontrakt og innbetaling av månedlig leie. Garasjer og parkeringsplasser tildeles etter søknad, og tildeling foretas etter ansiennitet. Borettslagets styre forestår driften av garasje- og parkeringsanlegget, samt bestemmer innhold i kontrakter og kostnad for månedlig leie.

Andelseiere som inngår avtale om garasje- og parkeringsleie betaler driftsutgiftene for garasjeanlegg og parkeringsområder, herunder renter og avdrag, og ellers utgifter til vanlig vedlikehold.

Garasje og parkeringsplasser kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn parkering av kjøretøy. Plikten til vedlikehold gjelder tilsvarende som for punkt 3.5 og 3.6.

3.2 Panterett

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

3.3 Felleskostnader

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

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

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

3.4 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Andelseier plikter å gi beskjed til styret umiddelbart dersom det oppdages skadedyr i boligen, og gi tilgang til bolig for sanering dersom skadedyr oppdages.

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

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven § 5-11.

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

3.6 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

3.7 Mislighold

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

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

3.8 Fravikelse

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

4 STYRET

4.1 Styremedlemmer

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med fire varamedlemmer.

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

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

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

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

4.2 Styrets vedtak

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

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

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

Det føres protokoll over styrets forhandlinger.

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

5 GENERALFORSAMLING.

Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

5.1 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

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

5.2 Ekstraordinær generalforsamling

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

5.3 Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av styrets leder.

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

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

6 REVISOR.

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen.

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

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

7 FIRMATEGNINGER.

Leder (nestleder) tegner lagets firma opptil til kr 10.000.-

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

8 OPPLØSNING.

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

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

Når laget besluttes oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles.

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

BALDERSHAGE BORETTSLAG

9 – ENDRINGER AV VEDTEKTER.

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

10 – FORHOLDET TIL BORETTSLAGSLOVEN.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder bestemmelsene i *Lov om burettslag av 06.06.2003* (borettslagsloven).

Hvis eventuelle lovendringer er i konflikt med fastsatte vedtekter har borettslagsloven alltid fortrinn, og vedtekter som omfattes av endringen vil i slike tilfeller anses ugyldige.

Trondheim:

Styrets leder

Nestleder

Styremedlem

ORDENSREGLER FOR BALDERSHAGE BORETTSLAG.

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER:

1. Ingen må sette fra seg uvedkommende ting i trapperom eller ganger. Sykler, barnevogner, ski og lignende skal enten plasseres i sykkelbod eller i egen kjellerbod.
2. Beplantning slik som blomsterkasser, bed, og lignende må ikke beskadiges. Plener må ikke benyttes på en slik måte at de tar skade.
3. Sengeklær og annet tøy skal ikke luftes eller ristes fra balkonger eller vinduer. Anvist tørkeplass skal brukes til dette. Banking av tepper skal skje på egne oppsatte stativ. På søn og helligdager samt lørdag etter kl.17.00 skal det ikke henge klær på tørkestativene.
4. Det er ikke tillatt å sette oppskilt, antenner, og lignende. Ved tilkobling av TV / Internett skal det brukes godkjent kabel, levert av den til enhver tid godkjente leverandør. Feil på TV / Internett meldes direkte til leverandøren av tjenesten, for tiden er dette NTE/Altibox.
5. Kjellerdørene skal alltid holdes låst, oppgangsdører skal holdes låst, av sikkerhetsmessige årsaker.
6. Bruk av våre tilfluktsrom for oppbevaring av utstyr. Utstyr, møbler, sykler o.l som ønskes lagret i tilfluktsrommene skal merkes med navn og tlf.nr . Lagringen skal bare skje for en kortere periode, ellers skal kjellerbodene brukes. Lagring **av bildekk, oljer og gassbeholdere** er strengt forbudt av brannvern hensyn. Ting som ikke er merket med navn kan man forvente vil bli fjernet og kastet ved den årlige vårryddingen i kjellerne.

REGLER FOR DYREHOLD:

7. Følgende regler gjelder for dyrehold i Baldershage Borettslag:
 - A. Styret skal kontaktes for søknadsskjema om man ønsker å ha hund. I utgangspunktet er det ikke tillatt med katt i borettslaget, men man kan søke om dispensasjon ved særskilte tilfeller. Kontakt Styret for søknadsskjema. Utfylt, begrunnet og signert skjema sendes styret på baldershage@styreverrommet.no.
 - B. Det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til sjenanse eller bryderi for øvrige beboere i borettslaget.
 - C. Dyr skal alltid holdes i bånd eller bur på borettslagets indre område av ansvarlig person. Lekeplass og sandkasse er ikke luftegård for hunder.
 - D. Lufting av husdyr må skje utenfor Borettslagets område. Skulle det likevel skje at de gjør fra seg på borettslagets område, må det fjernes omgående.
 - E. Styret kan nekte dyrehold, og i visse tilfeller beslutte at dyret fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere. (f.eks. av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende), eller når regelen for dyrehold ikke blir fulgt.

INSTALLASJON AV ILDSTED:

8. Installasjon av ildsted må ikke skje uten at styret er informert om dette på forhånd.

REGLER FOR PARKERING:

9. Parkering på indre bo område er ikke tillat. Dette gjelder både andelseiere/beboere og besøkende.
Parkering skal kun skje på faste anviste parkeringsplasser.
Besøkende henvises til oppmerkede Gjesteparkerings plasser. Bruk utdelt P lapp ved bruk av gjesteplasser.
Alle oppfordres til å følge disse regler for parkering.
Uregistrerte biler ,bobiler samt tilhengere tillates ikke parkert på Borettslagets eiendom.
Disse vil bli fjernet etter en skriftlig advarsel.

REGLER OM RO I LEILIGHETEN:

10. Unngå unødig bråk i leilighet, trapper og ganger, samt annen sjenerende støy utenfor naboens vinduer og balkonger.
Sang, bruk av radio/TV/musikkanlegg, musikkinstrumenter og lignende må benyttes hensynsfullt og avdempet. Sang/ musikkundervisning eller virksomhet som kan tenkes støye mer enn normalt, kan bare drives dersom borettslaget styre og naboer har gitt sitt samtykke.
Oppussingsarbeider som medfører sjenerende støy, banking, boring, sliping o.l., må **IKKE** foregå på søn- og helligdager, eller mellom **kl. 20.00 – 07.00** på hverdager eller etter **kl. 17.00** på lørdager.

REGLER FOR BRUK AV UTEPLASS:

11. Uteplassen kan brukes av andelseiere og beboere i Baldershage Borettslag. For at plassen skal være attraktiv å bruke, er det viktig at den holdes i orden og ryddig til enhver tid.
Brukere av plassen plikter å rydde opp umiddelbart etter bruk.
Plassen kan brukes hver dag mellom kl. **08.00 og kl. 23.00**. Det vises for øvrig til regler om ro i pkt.9 i disse ordensregler.

RENHOLD OG SØPPEL:

12. Baldershage Borettslag har kildesortering.
- Restavfall pakkes i poser og knyttes. Posene kastes i oppsatte søppel nedkast.
 - Papp og papir kastes i oppsatte søppel nedkast.
 - Miljøavfall (plast) rengjøres og pakkes i poser, som kastes i oppsatte søppel nedkast.
 - Glass/metallbokser leveres på oppsatte mottaksbeholdere. De finnes på Prix, REMA 1000 og Valentinlyst senter.
 - Spesialavfall (batteri, lyspærer og el.artikler) legges i RØD boks og disse samles inn av TRV. Spesialavfall kan også leveres gratis på Heggstadmoen avfallsplass.
 - NB! Store mengder kartong og større mengder isopor (f.eks.emballasje på hvitevarer) skal leveres på Heggstadmoen avfallsplass.

SANITÆRANLEGGET:

13. Skader på rør og sanitæranlegg, som skyldes uvettig eller uvøren bruk må andelseieren selv ta ansvar for og kostnader som event. følger med dette. Sørg for at alle vannkraner er forsvarlig stengt når man forlater leiligheten. Er det mistanke om lekkasje på rørsystem eller varmtvannsbereidere skal dette meldes til vaktmester eller vår samarbeidene rørlegger, som er Stiftstaden Rør AS. Unngå tømming av fett og fettholdige stoffer i utslagsvask og sluk. Skyll en gang iblant med Mudin e.lign. og skyll godt med varmt vann.

14. Ved slukbytte på bad/vaskerom, **SKAL** vår samarbeidende rørlegger Stiftstaden Rør as benyttes. Dette tilhører Borettslagets infrastruktur og slukbytte betales av borettslaget.

ANNET:

15. Mating av fugler, oppsetting av korn/fuglenek er ikke tillatt, da dette kan tiltrekke seg skadedyr. BOSS Norge har ansvaret for de oppsatte skadedyr beholderne i borettslaget.
16. Det er **IKKE** tillatt med kullgrill på balkongene.
17. Styret kan, ved oppslag på infotavle eller info direkte til enkelt andelseiere, gi supplerende bestemmelser om ro, orden og hygiene.
18. Andre skadedyr / utøy i leilighetene. Her kan nevnes skjeggkre / sølvkre. Andelseier som får mistanke om denne type skadedyr i leiligheten skal straks melde fra til styret. Styret / skadedyrfirma kan da etter avtale med andelseier inspisere leiligheten for å konstatere om det er skadedyr.
Andelseier må selv sørge for at leiligheten blir rengjort for egen regning og ellers rette seg etter de event. pålegg styret / skadedyrsfirma måtte komme med.

Trondheim oktober 2024

Styret

BALDERSHAGE BORETTSLAG
ORG.NR. 947 854 798, KUNDENR. 2063

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 235 554	-1 041 630	3 235 554	2 952 141
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-485 466	-909 870	2 584 250	2 220 813
Tilbakeføring av avskrivning 17	202 054	202 053	0	0
Utbetalt innskudd	0	-15 000		
Fradrag for avdrag på langs. lån	0	5 000 000	0	-375 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-283 412	4 277 183	2 584 250	1 845 813
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 952 141	3 235 554	5 819 803	4 797 954

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 207 037	4 365 691
Kortsiktig gjeld	-1 254 896	-1 130 137
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 952 141	3 235 554

BALDERSHAGE BORETTSLAG
ORG.NR. 947 854 798, KUNDENR. 2063

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 710 330	5 555 080	6 661 000	7 323 000
Andre inntekter	3	72 317	20 398	255 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 782 646	5 575 478	6 916 000	7 338 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-427 212	-386 450	-351 750	-387 862
Styrehonorar	5	-250 000	-174 900	-250 000	-250 000
Avskrivninger	17	-202 054	-202 053	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 165	-10 594	-10 000	-9 000
Andre honorarer		0	-9 680	0	0
Forretningsførerhonorar		-108 000	-171 779	-110 000	-116 600
Konsulenthonorar	7	-35 466	-85 628	-50 000	-250 000
Drift og vedlikehold	8	-1 280 676	-1 339 030	-1 358 000	-301 000
Forsikringer		-272 037	-244 865	-260 000	-288 000
Kommunale avgifter	9	-912 192	-1 156 670	-934 000	-1 117 225
Energi/fyring	11	-178 128	-151 078	-150 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-610 766	0	-580 000	-460 000
Andre driftskostnader	12	-363 558	-137 837	-278 000	-375 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 654 253	-4 070 564	-4 331 750	-3 715 187
DRIFTSRESULTAT		2 128 393	1 504 914	2 584 250	3 622 813
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	56 522	22 108	0	2 400 000
Finanskostnader	14	-2 670 382	-2 436 892	0	-3 802 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 613 859	-2 414 784	0	-1 402 000
ÅRSRESULTAT		-485 466	-909 870	2 584 250	2 220 813
Overføringer:					
Udekket tap		-485 466	-909 870		

BALDERSHAGE BORETTSLAG
ORG.NR. 947 854 798, KUNDENR. 2063

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	14 188 493	14 188 493
Tomt		192 000	192 000
Leiligheter/lokaler	16	116 864	116 864
Andre varige driftsmidler	17	967 218	1 169 272
SUM ANLEGGSMIDLER		15 464 575	15 666 629
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	11 667
Forskuddsbetalte kostnader		180 176	145 530
Andre kortsiktige fordringer		0	11 174
Opptjente renter		0	20 798
Driftskonto OBOS-banken		873 018	81 712
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15 455	0
Sparekonto OBOS-banken		2 557 322	0
Innestående i andre banker		581 066	4 094 809
SUM OMLØPSMIDLER		4 207 037	4 365 691
SUM EIENDELER		19 671 612	20 032 319

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 90 * 100		9 000	9 000
Udekket tap	18	-73 198 784	-72 713 318
SUM EGENKAPITAL		-73 189 784	-72 704 318

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	19	90 000 000	90 000 000
Borettsinnskudd	20	1 606 500	1 606 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		91 606 500	91 606 500

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		322 462	190 545
Skyldige offentlige avgifter	21	31 909	5 567
Mellomregning BBL finans		0	1 419
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	39 452
Påløpte renter		857 620	607 904
Påløpte kostnader		0	285 250
Annen kortsiktig gjeld	22	42 905	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 254 896	1 130 137

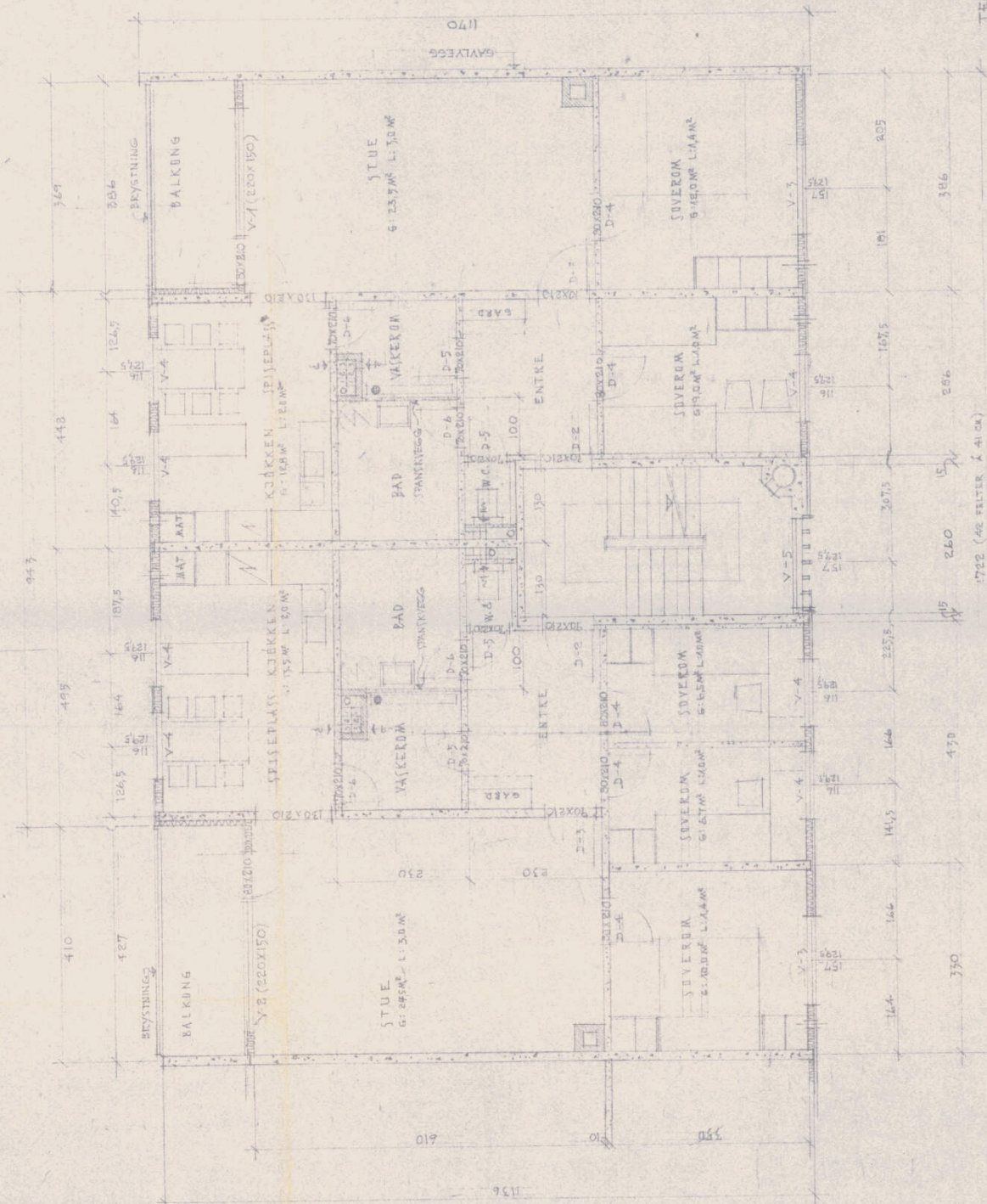
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 671 612	20 032 319
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	23	111 606 500	91 606 500
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 18.04.2024
Styret i Baldershage Borettslag

Ole Martin Handlykken/s/ Torunn Mård Eliasson /s/ Nina Ingstad /s/

Sandra Stålby /s/ Einar M Breivik /s/



8. JUNI 1963
 24. JUNI 1963
 17. JULI 1963
 TEGN. 3.

A/S JERNBETON TRONDHJEM
 KORB. BÅD 1963
 BOLIGBLOKK BROMSTAD
 ARKITEKT ANNE INGMAR TASSEREN
 MAR. 1950
 DES. 1962
 STUD. ARK. PER INGMAR TASSEREN

ETASJEPLAN
 1722 (48 FETTER & 41 CM)

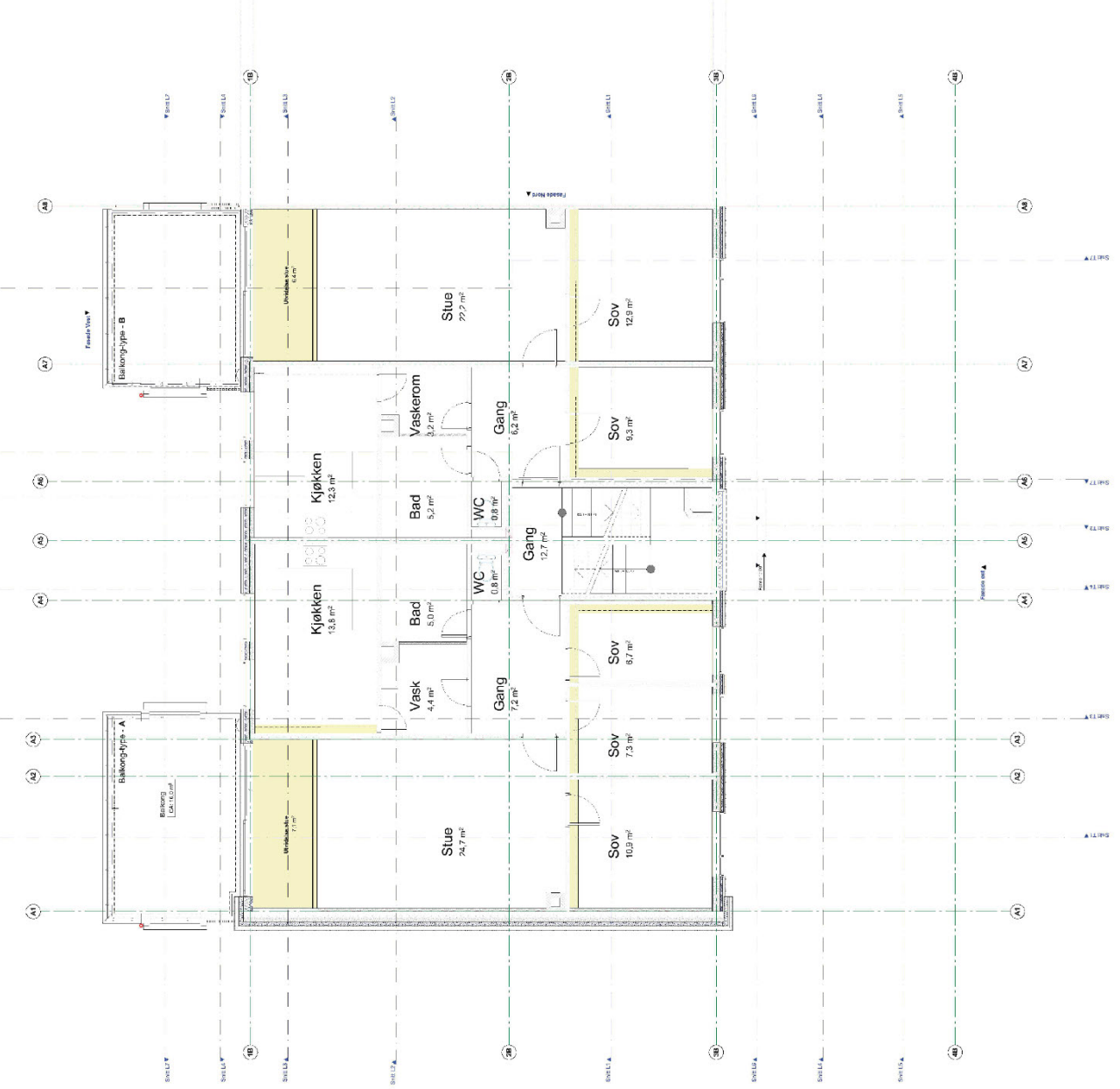
XÅL PÅ DØRER OG VINDUER ER BEVINDING KARMÅL.

Meknadrar:
 Planering og myndi A,
 Modul B og C er í v. moduli A,
 Coreskiptublað og myndir.
 Blökk 1, 02 Z: A + B + C
 Blökk 3: A + B + C
 Blökk 4: A + B + B + C

Byggingarferill	A22-R1-03	02
ARK	ARK	
RIB	RIB	
RIV	RIV	
RIE	RIE	

Byggingarferill

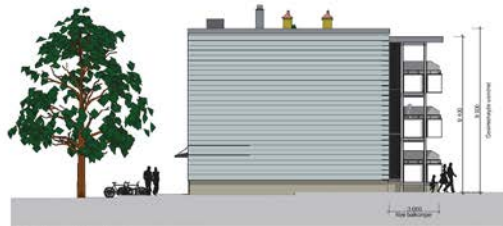
Byggingarferill	A22-R1-03	02
ARK	ARK	
RIB	RIB	
RIV	RIV	
RIE	RIE	



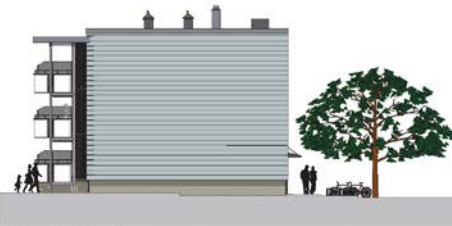
R1 Plan 2. Etasje

1:50

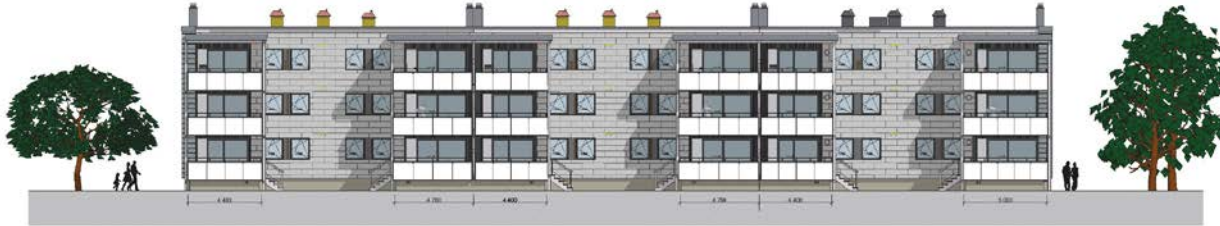
A22-R1-03



1:200 Fasade Nordvest



1:200 Fasade Sørøst

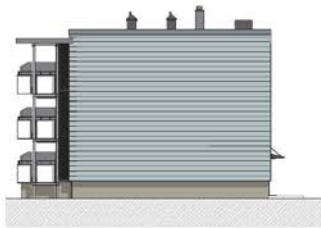


1:200 Fasade Sørvest

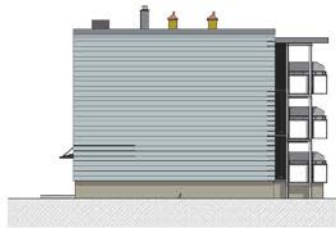


1:200 Fasade Nordøst

Prosjekt	Oppdragsgiver	Byggher	Plott	Fagtype	Oppdragsleder	Oppdragsnr.	Oppdragsnr.	Oppdragsnr.	Oppdragsnr.	Oppdragsnr.
Baldershage BL	Baldershage BL	Asplan viki	Byggemelding	Fasader - Blokk 1 og 2	PEØ	13/51	1:200/A3	A40-01	28.11.2019	Oppdr. Dir.
					ALH	ALH				



1:200 Fasade Sørvest



1:200 Fasade Nordvest

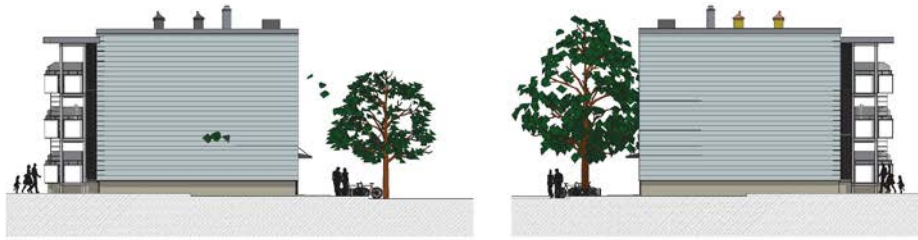


1:200 Fasade Nordøst



1:200 Fasade Sørøst

Prosjekt Baldershaug BL	Oppdragsgiver Baldershaug BL		Plott Byggemelding	Tegning Fasader Blokk 3	Oppdragsleder PEO Oppdragsnr. 612004-01	Skisse-Bl. 13/51 Skisse-Bl. AL1	Målestokk 1:200/A3 Dato 28.11.2019	Tegning nr. A40-02 Prosjekt Stp. Løpnr.	Ark. 2019
-----------------------------------	--	--	------------------------------	-----------------------------------	--	--	---	--	---------------------



1:200 Fasade Sørvest



1:250 Fasade Sørvest

Prosjekt Baldershage BL	Oppdragsgiver Baldershage BL		Plan Byggemelding	Figurering Fasader - Blokk 4	Oppdragsleder PEO Arkitekt ALH Prosjektant	Oppdragsnr. Gnr/Bnr/Fosht/250, 1:200 Side A40-03 Dato 28.11.2019 Prosjekt No. 100	Tegnet av ALH Laget	Skala 200%
-----------------------------------	--	---	-----------------------------	--	--	---	----------------------------------	----------------------

STRINDA BYGNINGSVESEN

Att. Nr 1868

J.nr. 1925/63

Til helserådets formann:

Byggested: Fernanda Nissens veg 27, 29, 31, 33, 35 nr.: b.nr.:

97-39-41

Byggherre: A/S Jernbeton

Byggearbeidets art: 2 boligblokk

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

Strinda helseråds jnr:

Tilbakesendes bygningssjefen.

*Y orden 20/12-64
Byggherre Hansen.*

Trondheim Helseråd *17/12.64*
~~Strinda~~ helseråd, den

A. Weidemann

A. Weidemann

Jernbeton Trondhjem A/S,
Olav Tøyggvasons gt. 26,
Her.

Vedr. Fernanda Nissens veg 27 og 29.

Jernstige for nødutgang i tilfluktsrom mangler.
Leilighetene er godkjent og tillatt tatt i bruk fra den 20.11.64.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 20.11.64

B. Forsner
bygningsskontrollør

Til

A/S Jernbeton,
Olav Tryggvasons gt. 26,
Her.

Vedr. Fernanda Nissens veg 31, 33 og 35.

Leilighetene i disse nummer er godkjent av helserådet
og undertegnede, og tillates tatt i bruk fra den 24.10.64.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 22.10.64

B. Forsner



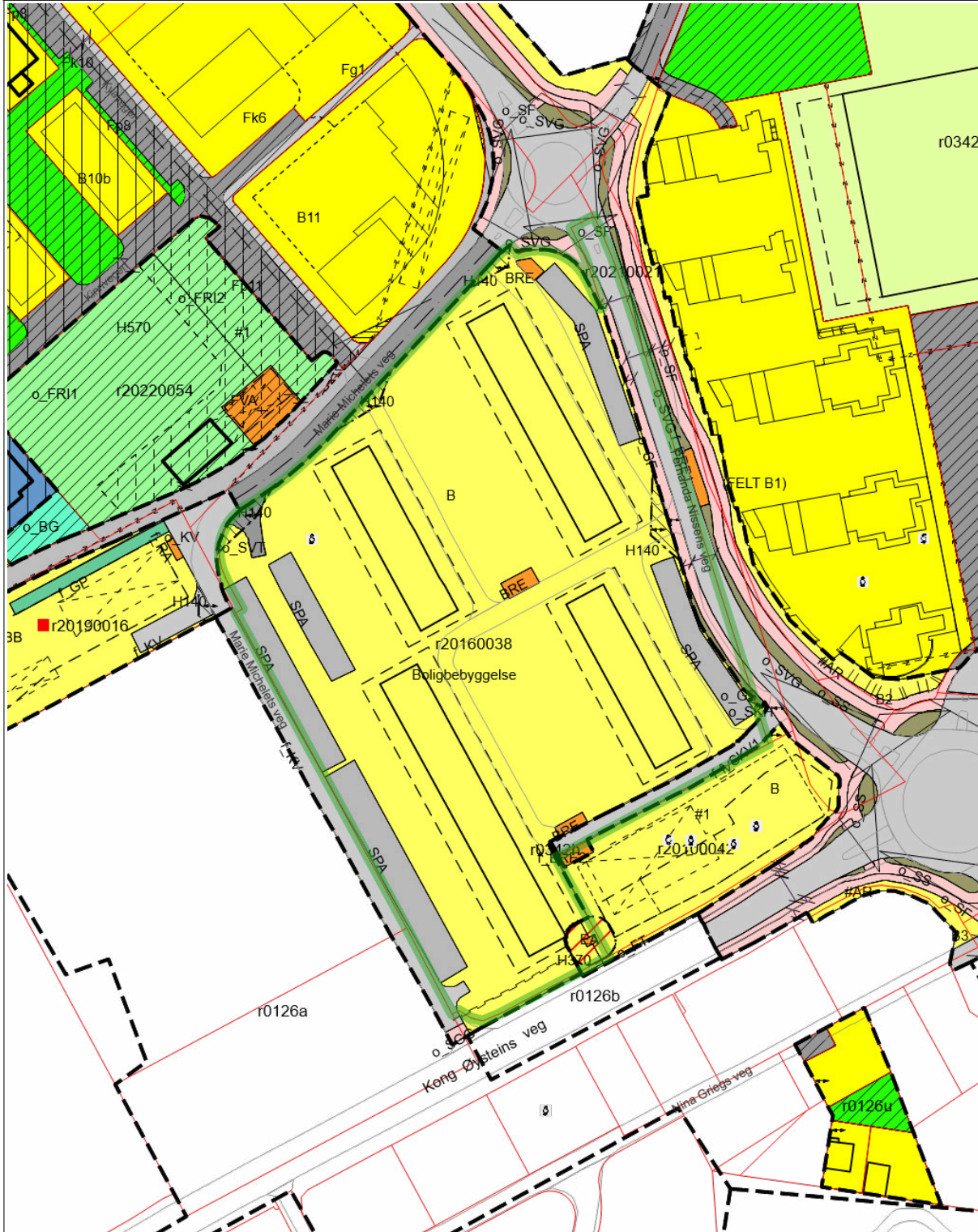
Trondheim

Reguleringsplaner


Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 51	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fernanda Nissens veg 27 7046 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Guldfarving av reguleringsplan

Bull. 2008/07 10 24/08

Reguleringsplan nr 12, bnr 5, med tilleggsdeklarasjon og forordning/vedtak 12, gnr 12 bnr 5

1. utkastet er 22.2.04, 1. utkastet er 14.04.2004, for endring/utvidelse

2. utkastet er 12.08.04 og 12.08.04 vedtatt

Planen er godkjent som godkjent i saksnummer 12/08/04

Rita Ottervik *Siv Arne*



TEGNFORKLARING
PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSMÅL
SØSKENDESS I PARENTIS

BYGGESOMRÅDER (100)
(Pbl. § 25, 1. ledd nr.1)

- Områder for boliger (100)
- Områder for boliger (300kub) (133)
- Områder for almenboligformål (170)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. § 25, 1. ledd nr.3)

- Kjørveg (330)
- Gang- og sykkelveg (305)
- Kollektivveg (340)
- Annet vegnett (319)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)
(Pbl. § 25, 1. ledd nr.4)

- Park/urveg (410)

SPECIALOMRÅDER (500)
(Pbl. § 25, 1. ledd nr.4)

- Handelsgartneri, forretning

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. § 25, 1. ledd nr.7)

- Felles avkjøring (710)
- Felles parkering (720)
- Felles lekeplass (750)

LINESYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Forningsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrænse som skal oppheves
- Byggegrænse
- Stasjonsgrænse
- Ny bebyggelse
- Område av planlagt bebyggelse
- Område av eksisterende bebyggelse som tilhører i planene
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert venterigge veg
- Annet veg av venterigge
- Skilt, veiar som skal fjernes
- Skilt, trær som skal fjernes
- Trær som skal plantes

ENKVEDSTANDE 1:00

TILLYTT AVT. STAVES OG ANSETT MED TALL I PLANEN

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser
Balderhage, gnr 12 bnr 5, med
tiliggende eiendommer og
Fernanda Nissens veg, gnr 13 bnr 54

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJON	DATO	SIGN.
A. Godek og utvidelse av veiar og venterigge	15.08.2004	CH			
B. 2. utkast	12.08.2004	CH			
C. Endret utkast og 12. utkast	14.11.2004	CH			

SAKSBEHANDLING I F.L.G. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Befarvald i Byggesaksbehandling	20.04.2004	
Offentlig utkast	22.02.2004	
Befarvald i Byggesaksbehandling	16.11.2004	
Befarvald i Miljø- og landskapskontroll	02.12.2004	
Godkjent i Byrådet	14.12.2004	

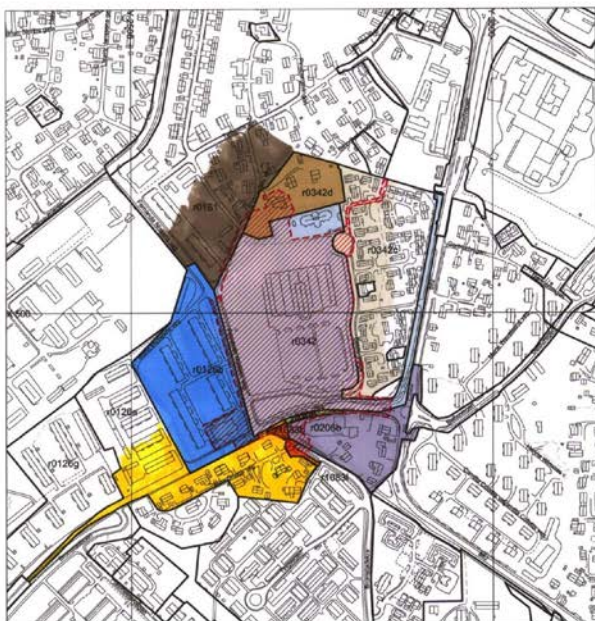
Planen er utarbeidet av: **JON MELAND SIV. ARK. MVAL**
SVERRESTIEN 13
1365 BLOMMENHOLM

REG. PLAN NR: **12/04/07**
TEGN: **SAKSBOK**

DATE: 22.12.2003 Kommunens arkiv: 2002037 CH JM

GJELDENE REGULERINGSPLANER

M 1: 5000



TRONDHEIM KOMMUNE

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

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



R342h

Arkivsak: 03/00357

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

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

§ 1

AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2

FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Byggeområder

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

Område for allmennyttig formål

- barnehage

Offentlige trafikkområder

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

Spesialområde

- handelsgartneri/forretning

Fellesområder

- felles avkjørsel
- felles parkeringsplass
- felles lekeareal for barn

§ 3

BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

3.1.2 Utnyttelse og høyder

Bebyggelsens høyder skal ikke overstige de angitte maksimale gesimshøyder.

3.1.3 Utforming av bebyggelsen

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

3.1.4 Takoppbygg

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

3.1.5 Parkering

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

Ved trinnvis utbygging skal parkeringsanlegg ferdigstilles i takt med utbygging.

3.1.6 Utearealer

Mot tilstøtende trafikkområder skal det etableres beplantet buffersone.

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

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

Ved trinnvis utbygging skal utearealer opparbeides i takt med utbygging.

3.1.7 Støy

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

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

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

3.1.8 Avfallsplan

Godkjent avfallsplan skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

3.1.9 Tilknytning til fjernvarme

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

3.1.10 Nettstasjon

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

3.1.11 Anleggsfasen

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

3.1.12

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

3.2 Bygeområde for bolig med tilhørende anlegg (felt B1)

3.2.1 Arealbruk

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

3.2.2 Utforming

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

For forretningsdelen tillates ikke:

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

3.2.3 Tilgjengelighet

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

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

3.2.4 Utnyttelse og høyder

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

3.2.5 Boligsammensetning

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

3.2.6 Parkering

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

Parkeringsanlegget på felt B1 tillates sammenbygd med parkeringsanlegget på felt B2. Parkering for forretning er på fellesområde – parkeringsplass.

3.2.7 Adkomst og varelevering

Adkomst til parkeringsanlegget for boligene skal skje fra Marie Michelets vei over fellesområde – felles avkjørsel slik det fremgår av plankartet.

Varelevering skal foregå på anvist område som det fremgår av plankartet med tekst og piler; sørøst på felt 1 og med adkomst via fellesområde - parkeringsplass.

3.3 Byggeområder for boliger med tilhørende anlegg (felt B2)

3.3.1 Bebyggelsesplan

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

3.3.2 Arealbruk og høyder

Felt B2 tillates bebygget med blokkbebyggelse. Høyden tillates ikke å overstige eksisterende nabobebyggelse.

3.3.3 Parkering

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

3.3.4 Adkomst

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

3.4 Byggeområder for boliger med tilhørende anlegg (felt B3)

3.4.1 Arealbruk

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

3.4.2 Utnyttelse og høyder

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

3.4.3 Parkering

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

§ 4

OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIG FORMÅL

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

§ 5

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

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

Endelig plassering og utforming av bussholdeplasser skal avklares ved innsendelse av igangsetningsøknad.

Snuplassen for enden av Baldershage skal opparbeides slik plankartet viser samtidig med opparbeidelse av turvegen.

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

§ 6

SPESIALOMRÅDE (handelsgartneri, forretning)

6.1 Arealbruk

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

6.2 Utforming

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

6.3 Utnyttelse og høyder

Eksisterende bebyggelse tillates utvidet mot vest med et volum som vist på planen.

6.4 Parkering

Parkering skal foregå på fellesområde – parkeringsplass.

6.5 Adkomst og varelevering

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

§ 7

FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsel

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

7.2 Felles parkeringsplass

Felles parkeringsplass skal opparbeides som vist på plankartet. Parkeringsplassen skal være felles for forretningene og for bebyggelsen innenfor planområdet.

Det tillates varelevering til forretningene over parkeringsplass som vist på plankartet.

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

7.3 Felles lekeareal for barn

Området skal opparbeides som vist på plankartet og være felles for boligbebyggelsen på felt B1.

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

§ 8

FORURENSNING

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

§ 9

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

§ 10

SKILT- OG BELYSNINGSPLAN

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

Bystyrets vedtak av 16.12.2004 er som følger:

VEDTAK

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

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



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20100042

Arkivsak: 12/17276

Fernanda Nissens veg 43, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 28.5.2015

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 27.8.2015

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

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

§ 3 AREAL FOR BOLIGBEBYGGELSE

3.1 Arealbruk

Området skal benyttes til boligbebyggelse og tilhørende anlegg.

3.2 Utnyttelse og høyde

Maksimal utnyttelse er 1050 m² BYA.

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

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

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

3.3 Bebyggelsens plassering på tomten

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

3.4 Bebyggelsens utforming

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

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

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

3.5 Boligsammensetning

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

3.6 Parkering

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

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

3.8 Uteoppholdsareal

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

3.9 Utomhusplan

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

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

3.10 Støy

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

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

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

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

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

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

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

3.11 Atkomst

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

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

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

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

§ 4 FELLES VEG

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

§ 5 OFFENTLIG VEG

Offentlig vegareal skal brukes til stopp for tømmebil for avfall.

Fortau skal være offentlig.

§ 6 RENOVASJONSANLEGG

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

§ 7 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

- 7.1 Utomhusplan skal sendes inn sammen med søknad om tiltak. Uteoppholdsareal skal ferdigstilles i henhold til godkjent utomhusplan før boliger tas i bruk.
- 7.2 Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.
- 7.3 Før det kan gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må det dokumenteres at grunnen ikke er forurenset.
- 7.4. Overvannshåndtering skal skje ved fordrøyning eller ny overvannsledning. Det skal redegjøres for overvannsløsning før søknad om tiltak.
- 7.5 Renovasjonsanlegget skal være godkjent av Trondheim kommune før søknad om igangsettingstillatelse kan gis. Stasjonen skal ferdigstilles før boliger tas i bruk.
- 7.6 Fortau skal være opparbeidet før boligene tas i bruk.
- 7.7 Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn.
- 7.8 Søknad om tiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.
- 7.9 Eksisterende nettstasjon skal erstattes med ny nettstasjon, som vist på planen. Endelig plassering og utforming skal skje i samråd med Trønder Energi Nett AS. Strømforsyning skal sikres i anleggs- og byggeperioden. Ny nettstasjon må være i drift før eksisterende nettstasjon tas ut av drift.
- 7.10 Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmenett.
- 7.11 Det skal plantes en trekke langs Kong Øysteins veg i forlengelsen av eksisterende trær.
- 7.12 Eksisterende bebyggelse som skal rives, skal fotodokumenteres før riving, og digitale bilder skal sendes kommunen.

Dato og signatur





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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

**HELP**
Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Fernanda Nissens veg 27
7046 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vebjørn Nybrott

Telefon: 957 06 337
E-post: vebjorn.nybrott@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet 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