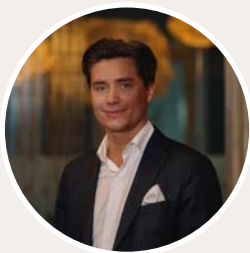


A modern dining room interior featuring a round dark wood table with four light-colored upholstered chairs. A large arched mirror on the wall reflects the room, showing a hallway and a window. A potted plant is on the left, and a vase of flowers and candles are on the table. The ceiling has a track lighting system with four spotlights.

aktiv.

Einar Øfstis veg 39, 7033 TRONDHEIM

**Delikat og flott 2-roms leilighet |
Vesentlig oppgradert BRL| Solrik
veranda | Kort vei til NTNU |
Praktisk planløsning.**



Eiendomsmegler

Vebjørn Nybrott

Mobil 957 06 337

E-post vebjorn.nybrott@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim. TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 466 786,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 2 866 349,-
Felleskostn.: Kr 5 693,- pr.mnd
Selger: Robin Arnøy
Ellen Margrethe Fossdal

Skjelsbæk

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 41/46 kvm
Tomtstr.: 9583.3 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 79, bnr. 22
Andelsnr.: 171
Oppdragsnr.: 1710250310

Velkommen til Einar Øfstis veg 39!

Aktiv Eiendomsmegling v/Vebjørn Nybrott har gleden av å presentere Einar Øfstis veg 39. En Innbydende 2-roms andelsleilighet i et etablert boligområde på Nardo. Her får du en fin og praktisk leilighet med god plansløsning i et vesentlig oppgradert borettslag.

Verdt å merke seg:

- Umiddelbar nærhet til kollektivtransport.
- Gode muligheter for parkering i borettslaget.
- Kort avstand til NTNU- Dragvoll / Gløshaugen.
- Veranda med mulighet for å etablere nedgang til plen.
- Romslig stue som er enkel å innrede med varme i gulv.
- Leiligheten ligger i høy første etasje, med enkel adkomst.
- Dagligvarebutikk, bakeri, treningssenter, og andre servicetilbud like i nærheten.
- Nardosletta borettslag har gjennomført vesentlige oppgraderinger de siste årene (Se oversikt i salgsoppgaven)

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	34
Egenerklæring	37
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 41 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 46 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² - Kjellerbod.

1. etasje

BRA-i: 41 m² - Entré, bad, stue, kjøkken og soverom.

3. etasje

BRA-e: 2 m² - Loftsbod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er framvist en bod på loft og i en bod i kjeller. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Deler av arealet på loft (bod) er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9583.3 m²

Beliggenhet

Einar Øfstis veg 39 har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på populære Nardo - et veletablert og familievennlig område som kombinerer rolige omgivelser med nærhet til alt du trenger i hverdagen. Her bor du i et trivelig nabolag med kort vei til både natur, byliv og et bredt tilbud av servicefasiliteter.

Fra eiendommen er det gangavstand til dagligvarebutikk, barnehager, skoler og treningssentre, samt flere fine grøntområder og lekeplasser. Nærheten til Nardobakken, Estenstadmarka og Dragvollmarka gir gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt - perfekt for deg som liker å være aktiv.

Det er hyppige bussavganger fra området som tar deg raskt til Trondheim sentrum, NTNU Gløshaugen, St. Olavs hospital og andre sentrale destinasjoner. For syklister er det også godt tilrettelagt med gang- og sykkelveier som gjør det enkelt å komme seg rundt.

Området er kjent for sitt trygge og hyggelige bomiljø, og kombinerer den rolige forstadsfølelsen med kort vei til alt storbyen har å by på. Her får du det beste fra to verdener - et fredelig hjem i grønne omgivelser, bare få minutter fra sentrum.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Tommy Sandersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Tommy Sandersen opplyser om følgende byggemåte: Leiligheten er etablert i 1.etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket er utvendig tekket med stålplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Belysning og div.

Arbeid utført av: Buvik elektro.

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

Svar: Ja.

Innhold

Nardosletta borettslag har gjennom de siste årene gjennomført vesentlig vedlikehold:

2005 - Alle tak i borettslaget ble skiftet.

2005 - Takrenner og nedløp ble nytt.

2018 - Rørfornyning.

2018 - Drenert.

2024/25 - Etterisolering.

2024/25 - Nye 3-lags vinduer.

2024/25 - Ny kledning.

2024/25 - Nye verandaer.

2024/25 - Desentralisert ventilasjonssystem satt inn.

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:

AVTREKK

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med balansert ventilering via veggventiler. Det registreres begrenset avtrekk ved enkel test med papir.

Tilstandsgrad 2 er satt pga begrenset avtrekk.

Anbefalte tiltak: Pga begrenset avtrekk må det påregnes tiltak/utskifting av kjøkkenvifte.

VANNLEDNINGER

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er felles for flere boenheter og er derfor ikke funksjonstestet. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere en egen innvendig stoppekran for boenheten.

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak: Det gjøres oppmerksom på at malt glassfiberstrie er en løsning som vil være mer utsatt for slitasje og krever hyppig vedlikehold. Det stilles også krav til at

overflaten skal være behandlet med riktig type grunning og våtromsmaling for at dette skal tjene tilstrekkelig funksjon i våtsone. Pga alder så anbefales det å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

SANITÆRUTSTYR

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fuktskade på innredning.

Anbefalte tiltak: Utbedring/utskifting av innredning må påregnes.

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 med Telia.

Parkering

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

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

79776670

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor

adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

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.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Elektrisk.

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 2 390 000

Formuesverdi primær

Kr 599 161

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 396 644

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:

- Felleskostnad renter: kr 651
- Renter byggelån: kr 960
- Felleskostnad avdrag: kr 385
- Felleskostnad driftsdel: kr 3 114
- Renhold av fellesareal: kr 176
- Elektroniske fellesavtaler: kr 407

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Elektroniske fellesavtaler
- Felles bygningsforsikring
- Kommunale avgifter
- Løpende vedlikehold
- Renholdstjenester

Fra 01.01.2026 vil felleskostnadene være totalt kr 6 984 og er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad renter: kr 526
- Renter byggelån: kr 2 078
- Felleskostnad avdrag: kr 635
- Felleskostnad driftsdel: kr 3 114
- Renhold av fellesareal: kr 182
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 449

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 693

Andel Fellesgjeld

Kr 466 786

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

22.10.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 385

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 611

Andel fellesformue

Kr 167 408

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nardosletta Borettslag

Organisasjonsnummer

948924781

Andelsnummer

171

Om borettslaget

Borettslaget er et samvirkeforetak som skal gi andelseierne bruksrett til egen bolig og drive virksomhet i tilknytning til dette. Det ligger i Trondheim kommune, med forretningskontor samme sted, og er tilknyttet Trondheim og Omegn Boligbyggelag (TOBB) som forretningsfører.

REHABILITERING

Borettslaget er i gang med å utføre en større rehabilitering. Dette innebærer rehabilitering av utvendige fasader, og installasjon av nytt ventilasjonssystem. Startet høsten 2024. Har ingen oversikt over hva fremtidige felleskostnader vil bli, men byggelånet er påbegynt, og felleskostnadene økte fra 01.01.25 for å dekke rentene på dette.

VASKEMASKIN I KJELLER

Borettslaget har 30 hus, alle har vaskekjeller.

Strømvavgift vaskekjeller innbetales gjennom felleskostnadene.

FRYSEBOKS I BOD

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 90517303916 - Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån - 2 terminer per år.

Rentesats per 22.10.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 25

Saldo per 22.10.2025: 22 026 979

Andel av saldo: 126 895

Neste termin/avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.12.2037)

Flytende rente

Lånenummer: 90517391920 - Svenska Handelsbanken AB NUF

ANNUITET STANDARD

Rentesats per 22.10.2025: 5.3% pa.

Saldo per 22.10.2025: 59 000 000

Andel av saldo: 339 892

Sikringsordning fellesgjeld

Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseieres slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Trondheim og Omegn Boligbyggelag, utpekt av boligbyggelaget.

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

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr -12 718 534
- Egenkapital: Kr -5 163 650
- Disponible midler: Kr 28 467 495
- Årets endring i disponible midler: Kr 22 737 674

Boligselskapet har negativ egenkapital, dette skyldes et større vedlikeholdsprosjekt med oppstart i 2024. Prosjektet er lånefinansiert og borettslaget har god likviditet. Det er budsjettert med positivt resultat etter endt prosjekt, samt at nedbetaling av lån vil bidra til positiv egenkapital.

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 godkjenning 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

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 79, bruksnummer 22 i Trondheim kommune. Andelsnr. 171 i Nardosletta Borettslag med orgnr. 948924781

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/79/22:

HEFTELSE

13.05.1966 - Dokumentnr: 5357 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk på nærmere anført sted mot erstatning en gang for alle kr. 1.250,-.

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig innflyttingstillatelse den 22.11.1967.

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 ferdigattest for tilbygg garasje den 22.07.2008

Det er utstedt godkjenning for fasadeendring den 02.10.2024

Følgende tiltak har blitt godkjent, men i følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tiltaket, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av denne kan derfor ikke dokumenteres:

Byggetillatelse for utvidelse balkonger datert 17.09.1991

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

22.11.1967.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025.

Boligen ligger i byggesone 3 med arealformål framtidig bebyggelse og anlegg.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Nordre. Søndre Stendal" med planID r1013, datert 29.03.1965.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

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.

KORTTIDSLEIE

Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 390 000 (Prisantydning)

466 786 (Andel av fellesgjeld)

2 856 786 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 866 349 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 874 249 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 877 049 (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 9 563

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 3 490 pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Vebjørn Nybrott
Eiendomsmegler

vebjorn.nybrott@aktiv.no
Tlf: 957 06 337

Ansvarlig megler bistås av

Vebjørn Nybrott
Eiendomsmegler
vebjorn.nybrott@aktiv.no
Tlf: 957 06 337

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

11.11.2025



Einar Øfstis veg 39

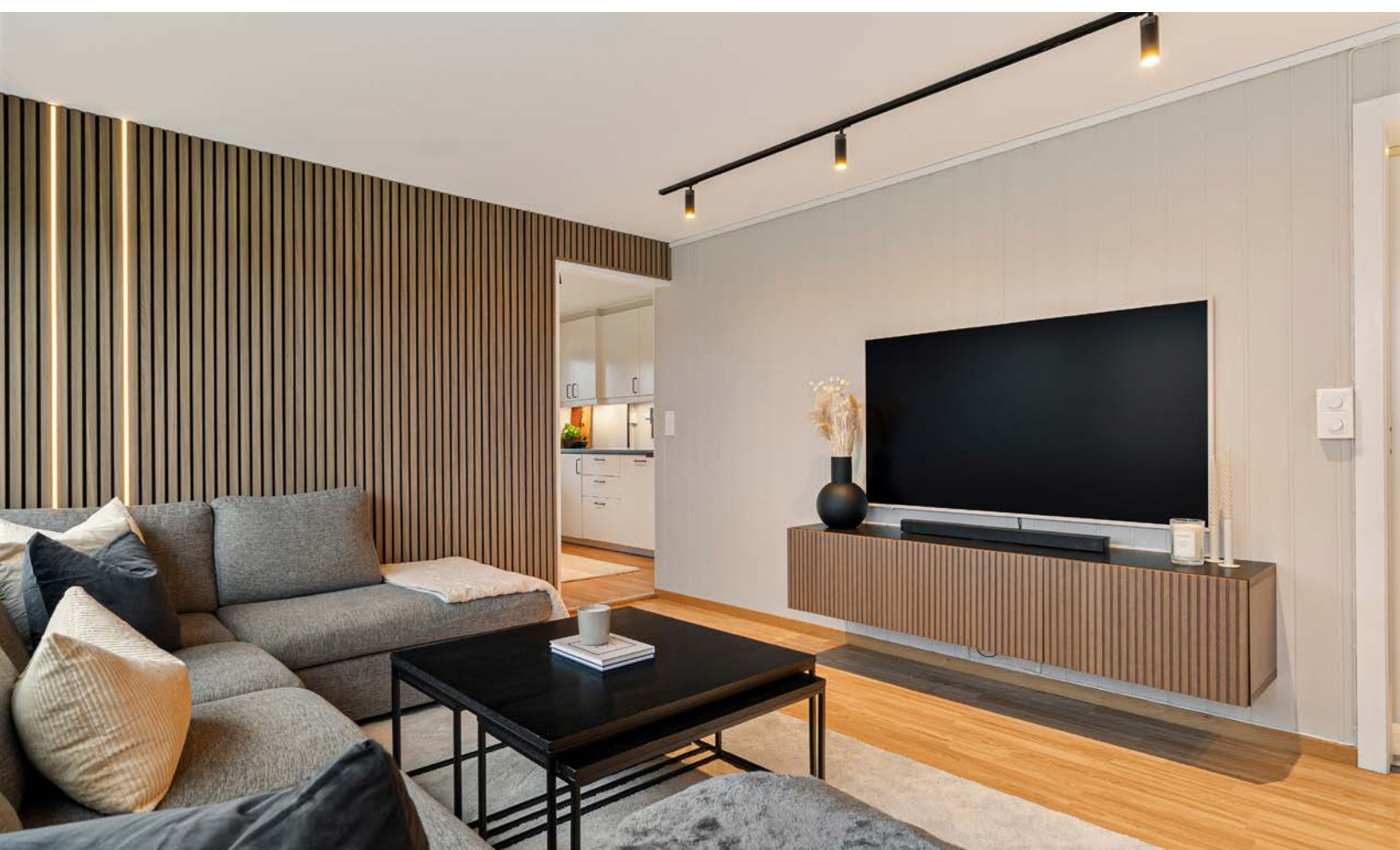
1. Etasje

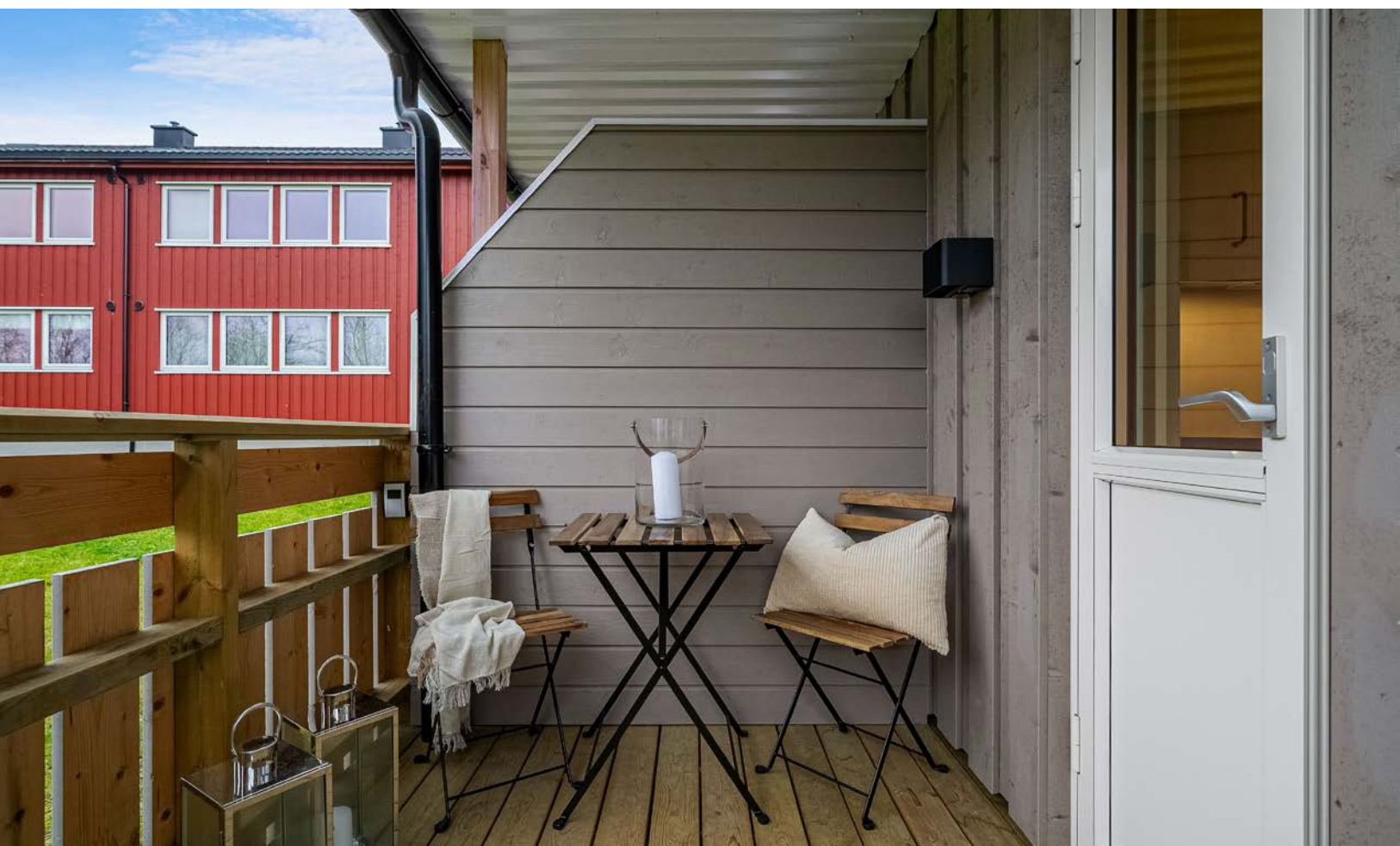


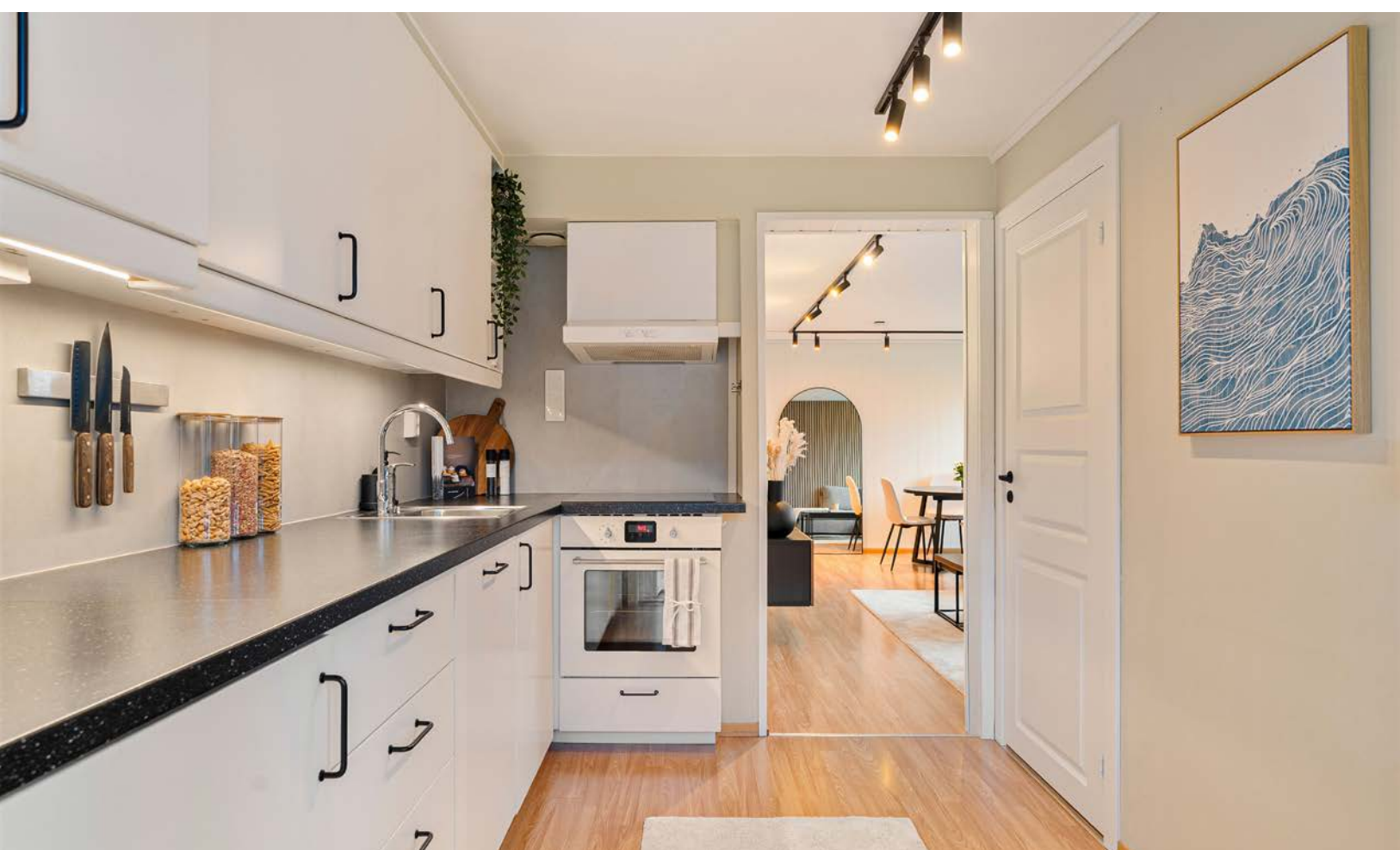






















Vedlegg

Nabolagsprofil

Einar Øfstis veg 39 - Nabolaget Steindal/Nardo sørøst - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Einar Øfstis veg Linje 22, 115	1 min 0.1 km
Lerkendal stasjon Linje R70	6 min 2.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 5.4 km
Trondheim Værnes	27 min

Skoler

Steindal skole (1-7 kl.) 326 elever, 17 klasser	8 min 0.6 km
Nardo skole (1-7 kl.) 288 elever, 19 klasser	15 min 1.3 km
Åsvang skole (1-7 kl.) 443 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 449 elever, 28 klasser	9 min 0.8 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 400 elever, 22 klasser	5 min 2.8 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	7 min 3.2 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	9 min 4.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

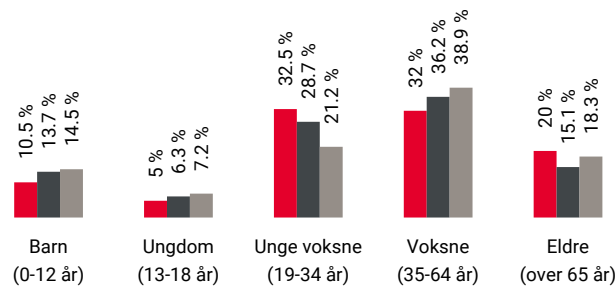
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Steindal/Nardo sørøst	798	463
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vestlia barnehage (1-5 år) 88 barn	7 min 0.6 km
Jotunheimen barnehage (1-5 år) 28 barn	9 min 0.7 km
Nardo barnehage (1-5 år) 68 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Mega Nardo Post i butikk	6 min 0.5 km
Bunnpris Vestlia PostNord, søndagsåpent	12 min 1 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. Sykkel



Gateparkering

Lett 94/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

⚽	Othilienborg kunstgressbane	8 min	🚶
	Fotball	0.5 km	
⚽	Steindal skole	9 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.7 km	
🚴	TrenHer Nardo	12 min	🚶
🚴	3T-Moholt	14 min	🚶

Boligmasse



29% enebolig
17% rekkehus
38% blokk
16% annet

«Rolig strøk uten gjennomgangstrafikk. Sentralt og samtidig kort vei til turområder.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Nardo centeret

6 min 🚶



Boots apotek Nardo

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
44% 6-12 år
16% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



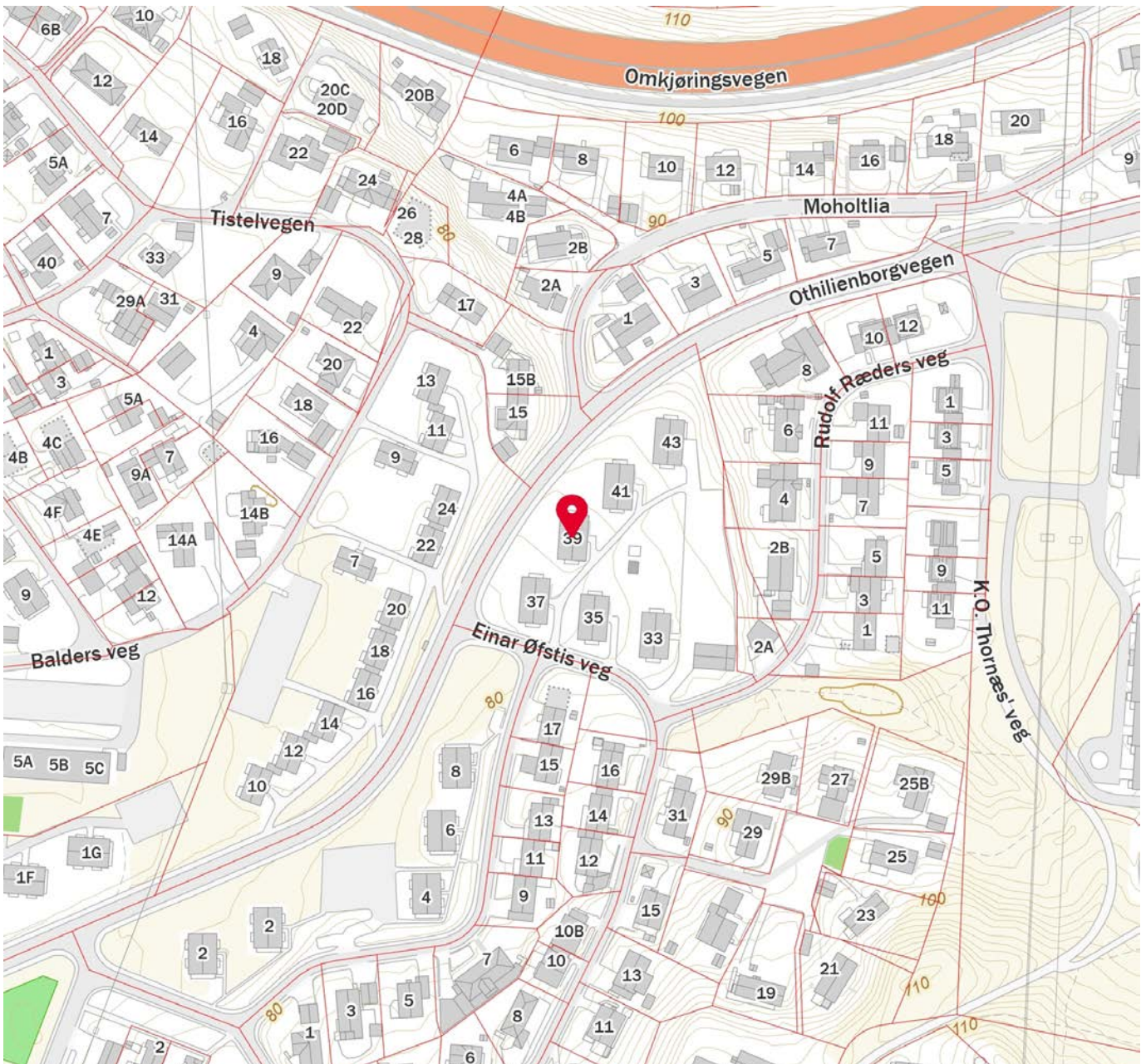
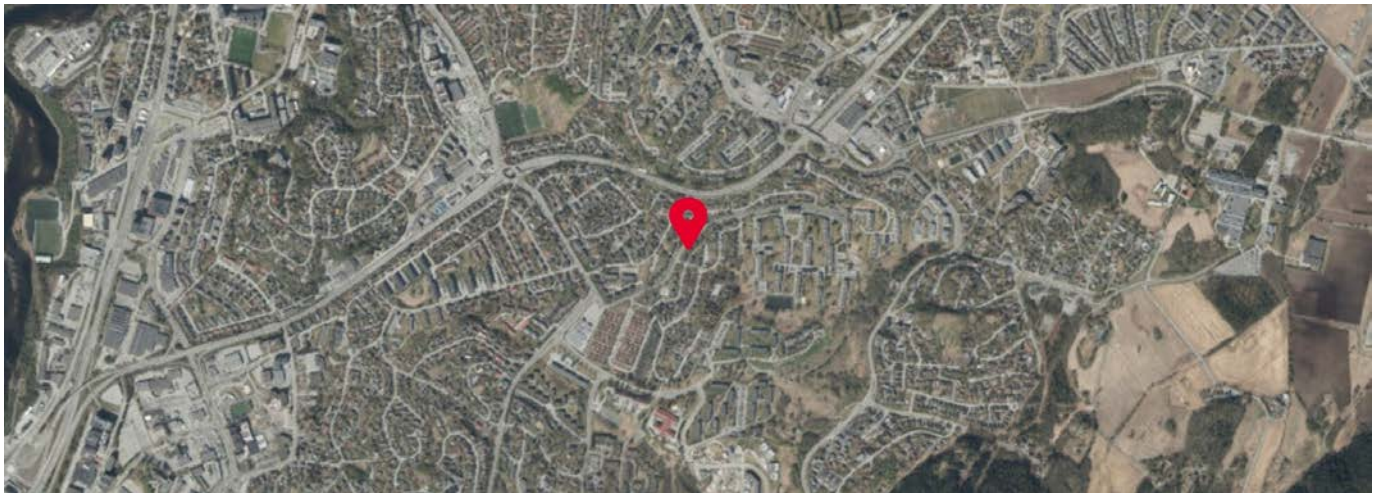
0%

52%

Steindal/Nardo sørøst
Trondheim
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250310	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ellen Margrethe Fossdal Skjelsbæk	Robin Arnøy
Gateadresse	
Einar Øfstis veg 39	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7033
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710250310

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

belysning og div.

Arbeid utført av

Buvik elektro

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

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, tømrerarbeid 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

Nei

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
- 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
- 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

Document reference: 1710250310

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250310

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ellen Fossdal Skjelsbæk	c7a0b3db5c7f0b94c35d 9caebd176e98f418c2ea	07.11.2025 10:54:06 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robin Arnøy	402fdf2bd0baa641b2d07 37deccb25616e076aef	22.10.2025 08:33:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250310

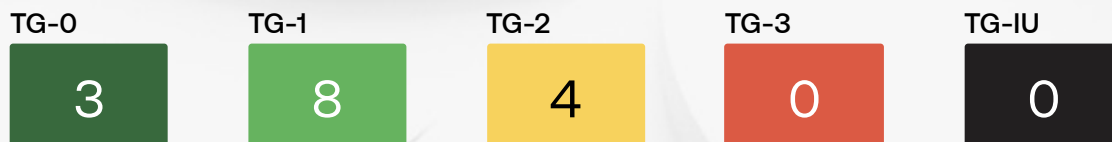
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

Einar Øfstis veg 39 7033 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig
Byggear: 1967
BRA: 46 m²
BRA-i: 41 m²
Rapportdato: 29.10.2025 (Gyldig til 29.10.2026)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37138>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

- Kjøkken:
 - Avtrekk
- Vannledninger
- Våtrom: Bad:
 - Sanitærutstyr
 - Membran, tettesjikt og sluk

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse fra byggeår datert 22.11.67.

Det foreligger ingen ferdigattest for utvidelse av kjøkken i 1991. Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.10.2025

Rapportdato
29.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ellen Margrethe Fossdal Skjelsbæk**
Navn: **Robin Arnøy**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæring er etterspurt, men ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tommy Sandersen** Telefon: **45228072**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Epost: **ts@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann og byggmester

Informasjon om boligen

Adresse: **Einar Øfstis veg 39, 7033 Trondheim**
Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **79** Bruksnr: **22** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr: **H0103**
Byggeår: **1967** - Kilde: webmatrikkelen.
Boligtype: **Leilighet i flermannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten er etablert i 1.etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket er utvendig teknet med stålplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	41	41	0	0	4
Kjeller	3	0	3	0	0
Loft	2	0	2	0	0
Totalt m²	46	41	5	0	4

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	5	2	3
Totalt m²	5	2	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	41	41	0	Entre, bad, stue, kjøkken og soverom.	
Totalt m²	41	41	0		

Kommentar til arealberegning

Det er framvist en bod på loft og i en bod i kjeller. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Deler av arealet på loft (bod) er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkongen er opphengt på husveggen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong er etablert ny i 2025	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-0	
Ingen avvik er registrert.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu og dører er skiftet i perioden 2025.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-0	
Ingen avvik ble registrert.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredning framstår med normal tilstand i forhold til alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Det er kullfiltervifte kombinert med balansert ventilasjonssystem via veggventiler.	
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med balansert ventilering via veggventiler. Det registreres begrenset avtrekk ved enkel test med papir.	
Tilstandsgrad 2 er satt pga begrenset avtrekk.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Pga begrenset avtrekk må det påregnes tiltak/utskifting av kjøkkenvifte.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Kontrollerte byggetegninger byggeår er datostemplet 22.09.65 og utvidelse kjøkken og balkong er datostemplet 1991.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger brukstillatelse fra byggeår datert 22.11.67.	
Det foreligger ingen ferdigattest for utvidelse av kjøkken i 1991. Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er opplyst i et tidligere prospekt fra 2019 at det er utført rørfornyng av avløpsrør i 2018. Selger har fått tilbakemelding fra vaktmester at avløp er rørfornyng. Det er ikke framlagt dokumentasjon på rørfornyng. Sluk er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i 2011.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ved kontroll og enkel test ble det ikke registrert avvik.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av synlige innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Omfang og utførelse av oppgraderingen er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger TG-2	
Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er felles for flere boenheter og er derfor ikke funksjonstestet. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere en egen innvendig stoppekran for boenheten.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap er lokalisert i entré.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplysninger fra boligmappa og tidligere salgsprospekt: 2009: Ombygging og rehabilitering. Installasjon, omtrekking og montering av stikk+brytere og lampepunkt. 2013: Mont panelovn bad. 2016: Utbedring av feilskriv elkontroll 243388 ihht avtale. Avvik på kjøkken utbedret. 2025: Det er montert lyskinner på gang, sov, stue og kjøkken. Spotter på bad. Smart. styring på alt av lys og gulvvarme. Varmekabel i entré. Ledstripe på stue og sov.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Ingen avvik er registrert.	

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
Ukjent da datostempling ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.	
Størrelse	
Ca 100L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen avvik er registrert.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon via mekaniske veggventiler på stue og kjøkken.	
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg på soverom og mekanisk avtrekk på våtrom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er etablert balansert ventilasjonssystem via veggventiler i 2025.	
Når var siste service på anlegget?	
Det foreligger ingen servicehistorikk.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i boligen, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6.11 Våtrom: Bad



Fuktskader på nedre del av baderomsinnredning.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og malt glassfiberstriepå vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er opprinnelig oppgradert i 2011.	
Opplysninger fra tidligere prospekt fra 2019. I 2018 i forbindelse med rehabilitering av avløpsrør utført av borettslaget, måtte det legges nye strietapet på en vegg og det ble tatt hull på taket. Arbeid i etterkant: Sparkling av en vegg og ny våtromsstrie på en vegg. Alle veggene ble malt med Jotun våtromsmaling. Taket er også malt med Jotun våtromsmaling. Arbeid er utført av malermester. I 2025 er det utført lokale utbedringer på malt glassfiberstriepå vegg i dusjsonen etter skader på vegg som følger av demontering av dusjdører. Utbedringer er utført på dugnad av fagarbeider og det er framvist bilder med riktig utførelse og bruk av materialer som er egnet til våtrom.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	

TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres oppmerksom på at malt glassfiberstrie er en løsning som vil være mer utsatt for slitasje og krever hyppig vedlikehold. Det stilles også krav til at overflaten skal være behandlet med riktig type grunning og våtromsmaling for at dette skal tjene tilstrekkelig funksjon i våtsone.

Pga alder så anbefales det å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Av utstyr er det etablert servantskap, klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fuktskade på innredning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Utbedring/utskifting av innredning må påregnes.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende vegg fra kjøkken. Det er synlig tettesjikt på vegg og gulv, det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere.	

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

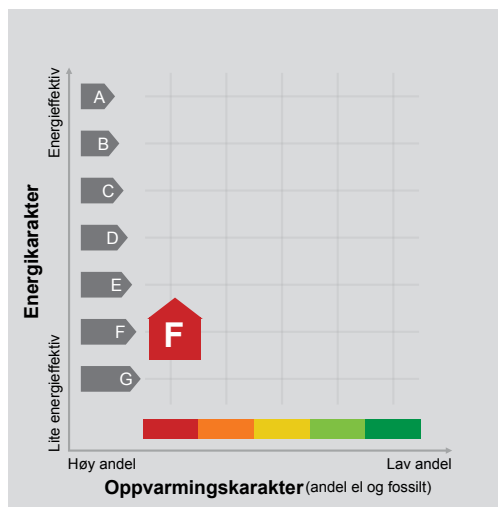
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

ENERGIATTEST



Adresse	Einar Øfstis veg 39
Postnummer	7033
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182320072
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-185163
Dato	29.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

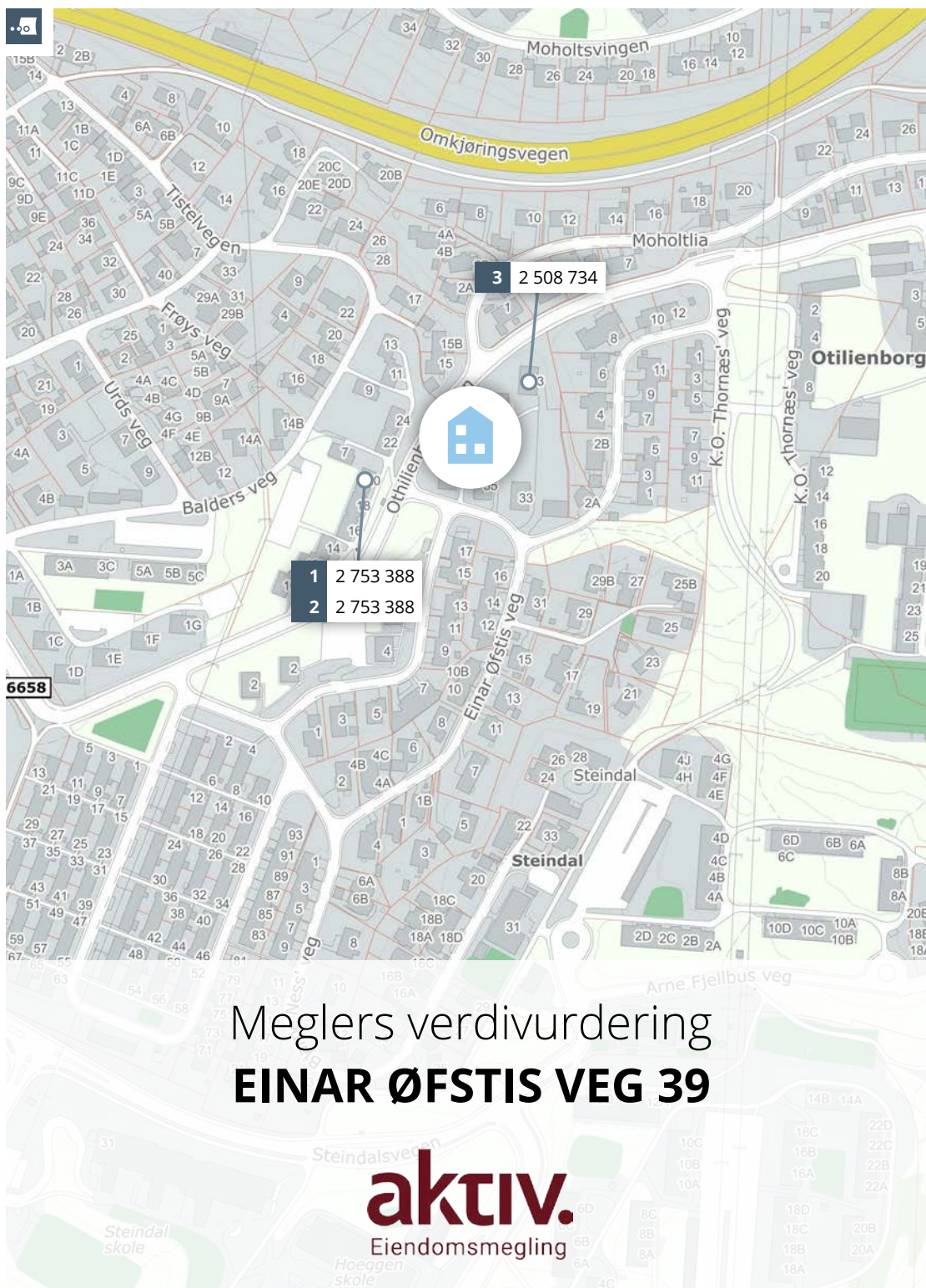
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 3 621 kWh pr. år

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

3 621 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Rapport utført av Aktiv Eiendomsmegling AS den 11.11.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglernes beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er ophavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Vebjørn Nybrott.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Einar Øfstis veg 39, 7033 TRONDHEIM

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 79 BNR 22 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS STEINDAL

Verdivurdert til

2 390 000

466 786 **2 856 786** **69 678**

Fellesgjeld

Totalt

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	41 m ²	5 m ²	- m ²	4 m ²	- m ²	- m ²
Byggeår	1966					

Fellesutgifter	5 693
Formue	167 408
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

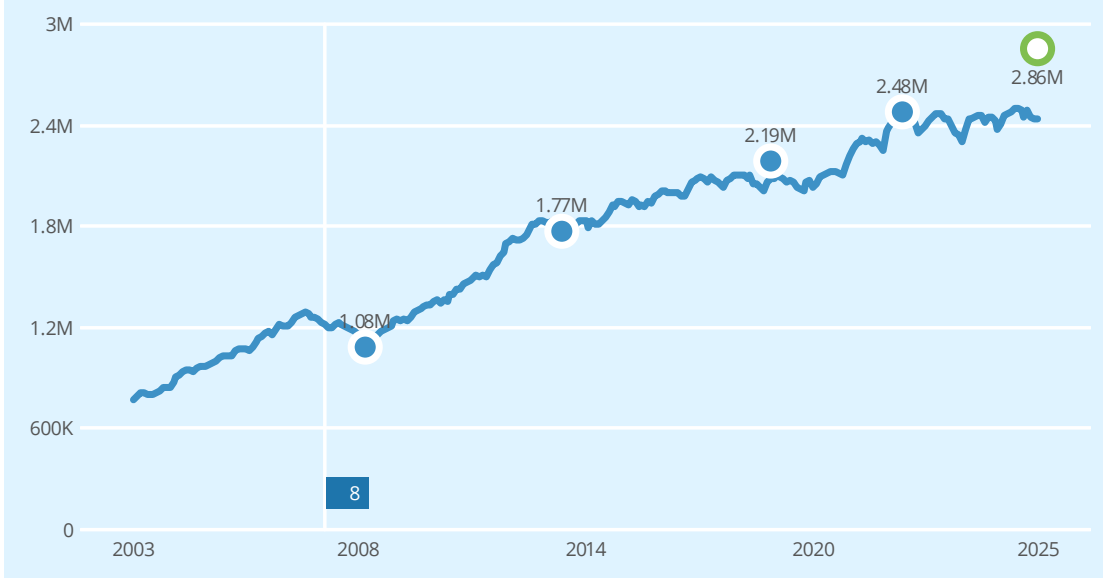
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Othilienborgvegen 20 45 m ² 1965 1. etg 1 sov	17.07.2023	2 490 000	2 600 000	153 388	2 753 388	61 186
2 Othilienborgvegen 20 45 m ² 1965 1. etg 1 sov	18.04.2023	2 490 000	2 600 000	153 388	2 753 388	61 186
3 Einar Øfstis veg 43 41 m ² 1967 1. etg 1 sov	02.06.2023	2 365 000	2 365 000	143 734	2 508 734	61 189

Delikat og flott 2-roms leilighet | Vesentlig oppgradert BRL | Solrik veranda | Kort vei til NTNU | Praktisk planløsning.

Etaksten baserer seg på meglers innvendig og utvendig besiktigelse av eiendommen, innhentede opplysninger samt opplysninger forelagt av eier. Det tas forbehold om at eiendommen ikke er belastet med feil, mangler og/eller heftelser av bygnings- og/eller reguleringsmessig art, utover det som eventuelt er opplyst og/eller oppdaget under befaringen. e-taksten er utarbeidet av megler i den hensikt å fastsette mulig prisoppgjøret for eiendommen i dagens marked og må ikke oppfattes som om en øvre eller nedre grense for eiendommens verdi. Noen skal selge, andre skal kjøpe. Felles for Aktiv sine kunder er at de er fornøyde. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at også du skal bli fornøyd. Kontakt meg gjerne!



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

- 1 Blokk
 - 2 Blokk
 - 3 Blokk
 - 4 Blokk
 - 5 Blokk
 - 6 Blokk
 - 7 Garasje, anneks
- +1 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESBJELD	TOTALPRIS	
24.08.2023		24.08.2023	-	1 150 000	-	1 150 000	9
28.05.2022	08.06.2022	10.08.2022	2 250 000	2 300 000	177 003	2 477 003	
17.12.2020		17.12.2020	-	750 000	-	750 000	10
23.01.2019	13.02.2019	14.03.2019	2 030 000	1 990 000	200 616	2 190 616	
13.11.2013	20.11.2013	19.12.2013	1 650 000	1 690 000	79 947	1 769 947	
08.01.2009	28.11.2008	08.01.2009	-	1 010 000	71 974	1 081 974	

9 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart. Innkjøp på 50% av boligen.

10 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.



Leiligheter til salgs i STEINDAL grunnkrets nå



2.8M

2.7M

2 616 000

Prisantydning i snitt

2.5M

2.4M

Annonnene har i
snitt ligget ute i75
dager

Leiligheter solgt i STEINDAL grunnkrets siste 9 mnd



2 447 000

Prisantydning i snitt

2 431 000

Salgspris i snitt

2.4M

Solgt i snitt
i løpet av52
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

69 678

Einar Øfstis veg 39
Totalpris 2 856 786

65 939

STEINDAL grunnkrets i snitt
siste 9 mnd

54 145

Lerkendal bydel i snitt siste
9 mnd

Vedtekter

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseieres slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Trondheim og Omegn Boligbyggelag, utpekt av boligbyggelaget.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og

med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Ved utskifting av varmtvannsbereder dekker borettslaget opp til p.t. kr 6.000,- etter fremvisning av regning og skriftlig søknad til styret. Det forutsettes at arbeidet er utført av autoriserte fagfolk.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Ved utskifting av sluk dekker borettslaget opp til p.t. kr 6.000,- etter fremvisning av regning og skriftlig søknad til styret. Det forutsettes at arbeidet er utført av autoriserte fagfolk.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR NARDOSLETTA BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamlingen mai 2012

VELKOMMEN!

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.

I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene for ro og orden laget.

ANSVAR - OMFANG

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Noen boligselskap har i tillegg til de generelle reglene for ro og orden særskilte regler for parkering, dyrehold, rengjøring og andre forhold. Der gjelder tilleggsreglene på samme måte som de generelle reglene for ro og orden, jfr. vedtektene. Boligselskapets styre eller TOBB kan gi nærmere opplysning om dette, eller andre forhold som ikke framgår av reglene.

FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - DYREHOLD - PARKERING

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

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

Nardosletta Borettslag har bestemte områder for kjøring og parkering av motorkjøretøy og tilhengere. Disse plassene er som regel godt skiltet og skal benyttes.

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier, foran inngangspartier, på fortau og foran avfallscontainere er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig bringetjeneste. Parkering på plen fører til erstatningsansvar og borttauing.

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

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

Andre brudd på parkeringsbestemmelsene kan føre til borttauing for eiers regning.

For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass benytte disse. Respekter skiltingen, som for eksempel motorvarmerplass som tilhører en andelseier. Unødig tomgangskjøring skader miljøet, unngå det!

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

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

RENHOLD AV FELLESAREALER

Dersom turnusliste for renhold av trapper, ganger og boder eksisterer, skal den følges. Følg særskilt liste og instruks for felles vaske- og tørkeutstyr dersom slike ordninger finnes.

Brukere av vaskerom plikter å holde rommet ryddig og rent. Dette innbefatter rensing av filtre etter bruk for vaskemaskin og tørketrommel, samt fjerning av utsølt vaskepulver/tøymykner etc.

KILDESORTERING - AVFALL

Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste og kastes i borettslagets avfallscontainere.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget.

Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.

Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

Dersom avfallscontainere er fulle, skal avfall under ingen omstendighet gjensettes ved siden av container. Dette fordi renholdsverket ikke tar med seg løst avfall, kun det som befinner seg inne i container.

Hensatt matavfall tiltrekker seg skadedyr, dette medfører utgifter og ulempe.

Dersom container er full, gå videre til neste container på borettslagets område og legg avfallet i denne.

Andelseier som hensetter avfall vil bli fakturert for medgått oppryddingstid, minimum 1 time.

MATING AV FUGLER

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

RO OG ORDEN

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

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

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

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

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

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

Under verandaen på bakkeplan skal det være fritt for gjenstander.

Barnevogner, sykler, ski, redskaper o.l. skal ikke oppbevares i trapperom og oppganger. Det finnes som regel egne rom beregnet for slikt utstyr. Egne boder kan også benyttes. Etterlat utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

Ved særskilte tilfeller må gjenstanden merkes med navn og tlf.nr., eller vaktmester informeres.

Ved eventuell lagring av motorisert kjøretøy i kjellere i åttmannsboliger - ta hensyn til brannfare og eventuelt olje/drivstoffsløst samt eksosluft/annen luft, og ikke minst støy inne i/ved huset.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet. Dette er nødvendig også for at dine naboer i huset ikke skal få skader hos seg.

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

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

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

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

FORBUD MOT PARABOLANTENNER

Det er vedtatt forbud mot montering av parabolantennar i borettslaget.

VASKERIER OG TØRKEPLASSER

For bruk av vaskerier, vaskemaskiner og tørketromler gjelder regelen om nattero. For bruk av maskiner finnes bruksanvisning i vaskerom.

Tørkeplassen skal bare brukes til tørking av vasketøy og til lufting. Utendørs felles tørkestativ må ikke brukes på søn- og helligdager og heller ikke på offentlige høytidsdager. Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen.

Klær som henges til tørk på loftet i 8-manns-boligene må sentrifugeres før opphenging, for å unngå at det drypper vann ned på gulvet, som trenger inn i treverket og på sikt ødelegger gulvet.

Brukere av vaskerom plikter å holde rommet ryddig og rent. Dette innbefatter rensing av filtere etter bruk for vaskemaskin og tørketrommel, samt fjerning av utsølt pulver/væske.

Bruk av borettslagets vaskerom er forbeholdt beboere, det skal altså ikke vaskes for utenforstående.

BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER

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

VEGGDYRSKONTROLL, RÅTE/SOPPSKADER

Andelseieren må straks melde fra til borettslaget hvis det merkes veggdyr, kakerlakk e.l. i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet må andelseieren for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom andelseieren ikke foretar seg det nødvendige har borettslaget anledning til å få satt desinfeksjonen i verk for andelseierens regning.

Ved råte/soppskader og liknende – meld fra til vaktmester dersom du er i tvil hvor problemet har sin opprinnelse og/eller om fellesskapets eiendom er i fare.

DØR, VINDU OG LÅS

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

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

GRILLING

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

OBSERVERING AV SKADER OSV.

Hvis du som andelseier har observert en skade, lekkasje, farlig gods, branntilløp osv. vær snar med å melde ifra til riktig instans samt vaktmester slik at tiltak kan iverksettes.

Enhver ekstrakostnad for borettslaget vil belaste andelseierne som er borettslaget. Derfor bør vi være tidlig ute for å hindre store skader.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i boligselskapet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i og følge reglene for ro og orden.

Andelseiers brudd på forpliktelser overfor boligselskapet utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra boligselskapet, kan boligselskapet pålegge eieren å selge boligen.

Trondheim, mai 2012

NARDOSLETTA BORETTSLAG

Nardosletta Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		6 178 464	8 044 128	6 178 350	6 487 300
Felleskostnader kapitaldel		2 331 072	0	2 331 000	4 157 137
Inntekter garasjer		39 000	39 000	39 000	39 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		937 728	817 920	937 080	937 728
Andre tillegg	1	405 504	364 032	405 500	405 500
Andre driftsinntekter	2	80 145	83 665	44 575	48 853
Sum driftsinntekter		9 971 913	9 348 745	9 935 505	12 075 518
Drifts kostnader					
Personalkostnader	3	-1 381 371	-1 015 398	-1 305 952	-1 357 066
Styrehonorar		-270 000	-270 000	-270 000	-290 000
Avskrivninger		-111 727	-159 210	-111 726	0
Forretningsfjrrerhonorar		-235 959	-229 617	-235 960	-243 750
Honorar administrative tjenester		-137 730	-123 123	-125 950	-136 740
Eksterne honorar	4	-121 316	-90 721	-116 200	-118 750
Kontingent boligbyggelag		-68 250	-63 300	-69 000	-73 150
Drifts- og serviceavtaler	5	-19 028	-18 440	-19 800	-20 500
Renholdstjenester		-386 700	-348 832	-405 500	-406 000
Ljpende vedlikehold	6	-160 524	-142 450	-186 000	-950 000
Periodisk vedlikehold	7	-14 890 505	-61 731	-416 400	-67 000 000
Elektroniske fellesavtaler		-891 860	-882 626	-937 080	-883 386
Forsikring		-665 771	-589 774	-646 260	-766 360
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 209 317	-686 819	-765 000	-1 145 000
Eiendomsavgifter		-536 947	-526 818	-554 000	-563 000
Festeavgift	8	-36 300	-30 676	-30 676	-44 000
Energi, felles		-210 788	-166 525	-100 000	-201 000
Andre driftsutgifter	9	-192 462	-263 354	-188 500	-241 000
Sum driftskostnader		-21 526 555	-5 669 414	-6 484 004	-74 439 702
DRIFTSRESULTAT		-11 554 642	3 679 331	3 451 501	-62 364 184
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		425 425	287 960	135 000	209 000
Finanskostnader		-1 589 317	-1 197 974	-1 486 000	-3 355 664
Netto finansposter		-1 163 892	-910 014	-1 351 000	-3 146 664
Resultat fjr skattekostnad		-12 718 534	2 769 317	2 100 501	-65 510 848
Ordinrt resultat etter skatt		-12 718 534	2 769 317	2 100 501	-65 510 848
i RSRESULTAT	10, 14	-12 718 534	2 769 317	2 100 501	-65 510 848
Disponering av totalresultat:					
Overfjrt til annen egenkapital		0	2 769 317	0	0
Overfjrt fra annen egenkapital		-7 535 684	0	0	0
Overfjrt til udekket tap		-5 182 850	0	0	0

Nardosletta Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 15	29 313 416	25 812 765
Andre anleggsmidler	11	0	111 726
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10, 13	710 154	682 619
Sum anleggsmidler		30 023 570	26 607 110
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	36 195	7 154
Periodiserte kostnader	12	233 333	259 605
Andre fordringer	12	2 713	0
Mellomregning Klare Finans	12	167 364	138 189
Opptjente renter	12	366 023	223 763
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	37 359 944	5 794 257
Sum omløpsmidler		38 165 573	6 422 968
SUM EIENDELER		68 189 143	33 030 077

Nardosletta Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	19 200	19 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-5 182 850	7 535 684
Sum egenkapital		-5 163 650	7 554 884
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15, 16	62 606 715	23 734 047
Borettsinnskudd	15, 17	1 048 000	1 048 000
Sum langsiktig gjeld		63 654 715	24 782 047
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 167 206	375 390
Skyldig off. myndigheter		172 477	70 286
Forskudd kunder		206 788	150 481
Pålypt lønn, honorarer og feriepengar		116 355	80 445
Pålypte renter		12 131	0
Pålypte kostnader		23 121	16 545
Sum kortsiktig gjeld		9 698 078	693 147
Sum gjeld		73 352 793	25 475 194
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 189 143	33 030 077
Pantstillelser	15	63 654 715	24 782 047

Sted: _____, dato: _____

Rune Øfsti Melhus
Leder

Johan Henni Olsen Bjørntomt
Styremedlem

Oda Dagsland Høyvik
Styremedlem

Harald Prjsinger
Styremedlem

Hans Daniel Bernhardsen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da innpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler er verdsett til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Driftsmidler er klassifisert som anleggsmidler, og annen gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forsikterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne, men har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For annen gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Garasjeregnskapet: Alle tall i avdelingsregnskapet for garasjene er også inkludert i hovedregnskapet.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	405 504	364 032
Sum andre tillegg	405 504	364 032

Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2024	2023
Strømvavgift elbil	1 824	30 899
Strømvavgift eluttak	16 023	14 379
Kompensasjon/erstatning	30 275	8 250
Inntekt brøyting/strøying	28 200	28 178
Salg av nøykler, lås, adgang, etc.	3 600	1 710
Viderefakturerering	223	250
Sum andre inntekter	80 145	83 665

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	969 628	670 377
Arbeidsgiveravgift	208 714	157 483
Feriepenger	116 355	80 445
Pensjonskostnader	43 694	72 477
AFP-premie	20 461	17 449
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	1 875	2 197
Personalopplýring	0	4 250
Reisekostnader	3 348	3 124
Andre lønnskostnader	17 296	7 595
Sum personalkostnader	1 381 371	1 015 398

Samlet antall ³ rsverk: 1,16

Obligatorisk tjenestepensjon

Etter lov om OTP er laget pliktig til ³ ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	19 313	17 449
Fakturerte tjenester	21 546	72 528
Juridisk rådgivning	25 406	0
Teknisk rådgivning	55 051	744
Sum eksterne honorarer	121 316	90 721

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	2 993	3 765
Avtale om drift og kontroll port/garasje	4 410	3 600
Avtale om skadedyrbekjempelse	11 625	11 075
Sum drifts- og serviceavtaler	19 028	18 440

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	30 467	68 985
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	3 957	34 903
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	93 996	14 360
Reparasjon og vedlikehold uteområde	19 278	7 918
Reparasjon og vedlikehold annet	12 826	16 285
Sum vedlikehold	160 524	142 450

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	499 604	0
Prosjektvedlikehold	14 390 901	61 731
Sum periodisk vedlikehold	14 890 505	61 731

Periodisk vedlikehold gjelder graving og skifting av kloakk.

Prosjektvedlikehold gjelder rehabilitering fasader og montering av ventilasjonssystem.

Note 8 - FESTEAVGIFT

En del av borettslagets tomt er festet, og det er betalt kr 36 300 i festeavgift i regnskaps³ ret. Festekontrakt ble inngått i 10.10.1964, og festetiden er satt til 150 ³ r.

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	18 666	17 522
Verktøy, driftsmateriell, inventar	45 934	87 513
Kontorrekvisita, trykksaker	2 006	529
Drift maskiner	52 487	105 759
Gaver	2 207	4 186
Kostnader vedr. styrearbeid	13 715	8 634
Generalforsamling ³ rsmøte	15 609	17 581
Kurskostnader	8 140	0
Bankgebyrer	1 333	1 274
Andre gebyrer	9 696	7 758
Tilskudd bomiljø	8 191	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	14 197	11 454
Dagligvarer	281	1 140
Sum andre driftsutgifter	192 462	263 354

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	5 729 821	4 055 875
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	-12 718 534	2 769 317
Tilbakeført avskrivning	111 727	159 210
Tilgang av anleggsmidler	-3 500 652	0
Opptak p n	40 000 000	0
Avdrag p n	-1 127 332	-1 216 083
Overført nremerkede midler	-27 535	-38 498
i rets endring i disponible midler	22 737 674	1 673 946
Disponible midler i periodens slutt	28 467 495	5 729 821
 dremerkede midler garasjer 01.01.	682 619	644 121
Endring nremerkede midler:		
i rets overføring til garasjer	27 535	38 498
Totale nremerkede midler i periodens slutt	710 154	682 619
 Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	29 177 648	6 412 440

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Vaskerianl.	Vaskerianl.	Maskiner	Maskiner	Inventar	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	418 900	398 860	11 300	1 489 645	13 200	302 805
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	418 900	398 860	11 300	1 489 645	13 200	302 805
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	418 900	398 860	11 300	1 489 645	13 200	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	302 805
 Antatt levetid i 3 r :	3	5	3	5	5	

	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Byggmes. anl.	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	8 269 527	1 161 130	16 244	629 219	267 688	16 972 745
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	8 269 527	1 161 130	16 244	629 219	267 688	16 972 745
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	1 161 130	16 244	629 219	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 269 527	0	0	0	267 688	16 972 745
i rets avskrivninger :	0	72 221	0	39 505	0	0
 Antatt levetid i 3 r :		10	3	5		

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas ³ opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningssmassen.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i ³r 1964.

Rehabiliteringsprosjekt er på begynt i 2024, på l pte på kostninger pr 31.12.24 er balanseført på konto 1130 Anlegg under utførelse, og aktiveres ved ferdigstilling.

Note 12 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest³ ende fordringer er gjennomg³ tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 13 - BANKINNSKUDD OG ð REMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
ð merkede bankinnskudd		
ð merkede bankinnsk. garasjer	710 154	682 619
Sum ð merkede bankinnskudd	710 154	682 619
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	111 265	27 846
Bankinnskudd	37 248 679	5 766 411
Sum bankinnskudd	37 359 944	5 794 257

Note 14 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	7 554 884	4 785 567
Andelskapital 01.01	19 200	19 200
Andelskapital 31.12	19 200	19 200
Annen egenkapital 01.01	7 535 684	4 766 367
i rets resultat	-12 718 534	2 769 317
Annen egenkapital 31.12	-5 182 850	7 535 684
SUM EGENKAPITAL 31.12	-5 163 650	7 554 884

Andelskapitalen er kr 19 200,- fordelt p³ 192 andeler ~ kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

Boligselskapet har negativ egenkapital, dette skyldes et st³rrre vedlikeholdsprosjekt med oppstart i 2024. Prosjektet er l³ nefinansiert og borettslaget har god likviditet. Det er budsjettert med positivt resultat etter endt prosjekt, samt at nedbetaling av l³ n vil bidra til positiv egenkapital.

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokf ³ rt verdi pantsatte eiendeler 31.12	29 313 416
Restgjeld 31.12	63 654 715

P³ lydende pantstillelser var 97 048 000,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLI N

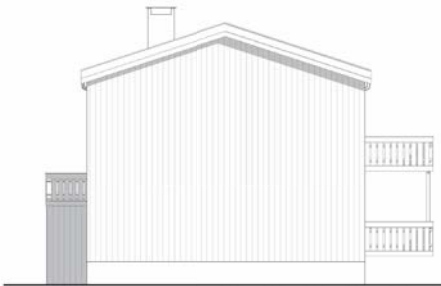
Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF
Form ³ l:	Byggesl ³ n rehab.prosjekt	Sammensl ³ ing av fire l ³ ppende l ³ n i Handelsbanken
L ³ nenummer:	90517391920	90517303916
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2024	2021
Rentesats:	%	6.00 %
Betingelser:		Flytene rente
Beregnet innfridd:	30.12.2024	30.12.2041
Opprinnelig l ³ nebeln ³ p:	67 500 000	31 395 286
L ³ nesaldo 01.01:	0	23 734 047
Avdrag i perioden:	0	1 127 332
Opptak i perioden:	40 000 000	0
L ³ nesaldo 31.12:	40 000 000	22 606 715
Saldo 5 ³ r frem i tid:	40 000 000	18 117 544

PANTE- OG GJELDSBREVSLI N

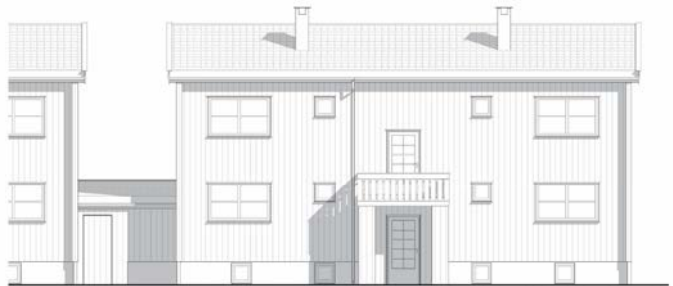
	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 90517303916	48	138 982	6 671 136
	24	130 234	3 125 616
	24	120 427	2 890 248
	48	108 234	5 195 232
	48	98 427	4 724 496
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 90517391920	48	245 912	11 803 776
	24	230 435	5 530 440
	24	213 082	5 113 968
	48	191 508	9 192 384
	48	174 155	8 359 440

Note 17 - INNSKUDD

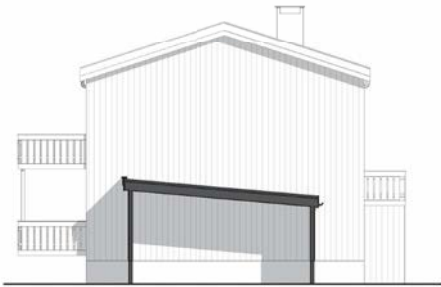
	2024	2023
Borettsinnskudd	1 048 000	1 048 000
Sum innskudd	1 048 000	1 048 000



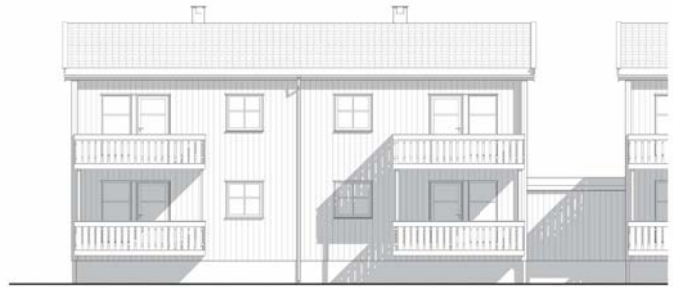
Hustype B_Fasade nord



Hustype B_Fasade øst



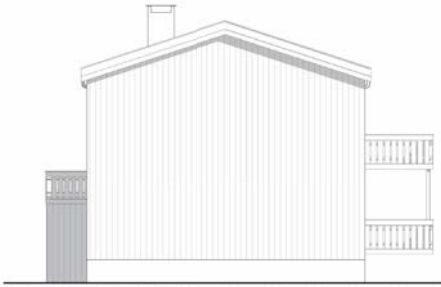
Hustype B_Fasade sør



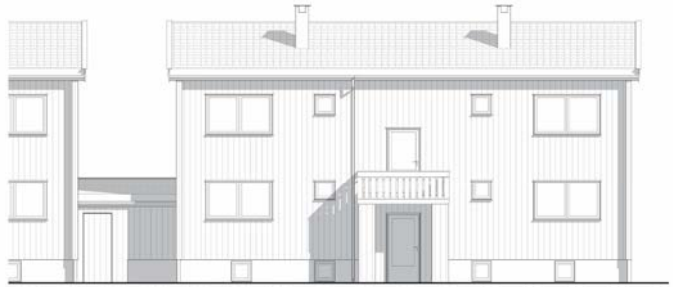
Hustype B_Fasade vest

Gjeldende adresser (12stk.):		Rev.	Revisjonen gjelder	Uffert	Kontr.	Dato
Balders veg 13	Othilienborgvegen 20	IKON	ARKITEKT INGENIØR	TFS Entreprenør AS Nardosletta BRL	Målestokk	Dato
Balders veg 11	Othilienborgvegen 18				1 : 100	21.06.2024
Balders veg 9	Othilienborgvegen 16				Tegnet	SHA
Othilienborgvegen 24	Othilienborgvegen 14				Prosjekt	PP
Othilienborgvegen 22	Othilienborgvegen 12				Arkitektur	
Balders veg 7	Othilienborgvegen 10				A3	1281
NB! Denne teikning kan ikkje kopierast eller nyttast på anna måte enn det som framgår av avtalen.		Hustype B_Fasader eksisterende Søknadstegning		Tekningnr.		Rev.
				A421		

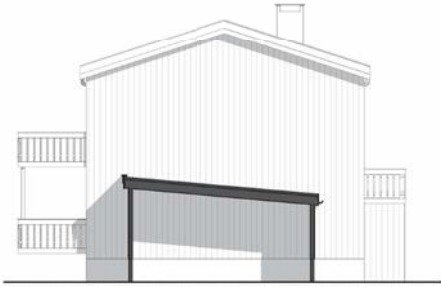
NB! Denne teikning er for byggesøknad og skal ikkje brukast som arbeidsteikning.



Hustype B_Fasade nord



Hustype B_Fasade øst



Hustype B_Fasade sør



Hustype B_Fasade vest

Gjeldende adresser (12stk.):

Balders veg 13	Othilienborgvegen 20
Balders veg 11	Othilienborgvegen 18
Balders veg 9	Othilienborgvegen 16
Othilienborgvegen 24	Othilienborgvegen 14
Othilienborgvegen 22	Othilienborgvegen 12
Balders veg 7	Othilienborgvegen 10

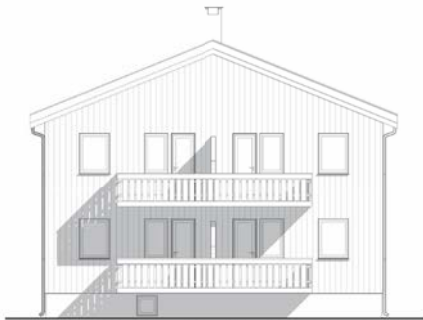
IKON ARKITEKT
INGENIØR

NB! Denne teikning kan ikkje
kopierast eller nyttast på anna
måte enn det som framgår av
avtalen.

NB! Denne teikning er for byggesøknad og skal ikkje brukast som arbeidsteikning.

A	Lagt til midtdeler på en type vindu.	SHA		08.08.24
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
		Målestokk	Dato	21.06.2024
		Tegnet	SHA	Gm./Bnr.: 79/18
		Kontr.	PP	
		Arkistortek	A3	
		Prosjektnr	1281	
		Teikningsnr	A420	
		Rev.	A	

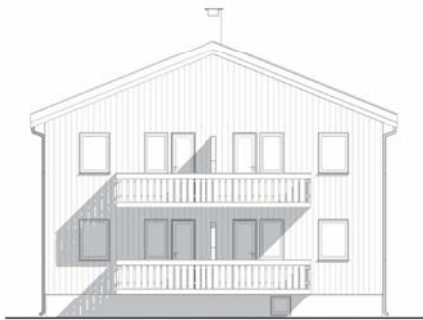
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12



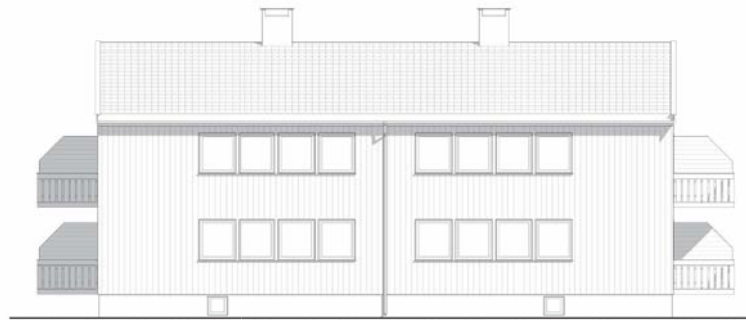
Hustype C_Fasade nord



Hustype C_Fasade øst



Hustype C_Fasade sør



Hustype C_Fasade vest

Gjeldende adresser (6stk.):

Einar Øfstis veg 33
Einar Øfstis veg 35
Einar Øfstis veg 37
Einar Øfstis veg 39
Einar Øfstis veg 41
Einar Øfstis veg 43

IKON ARKITEKT
INGENIØR

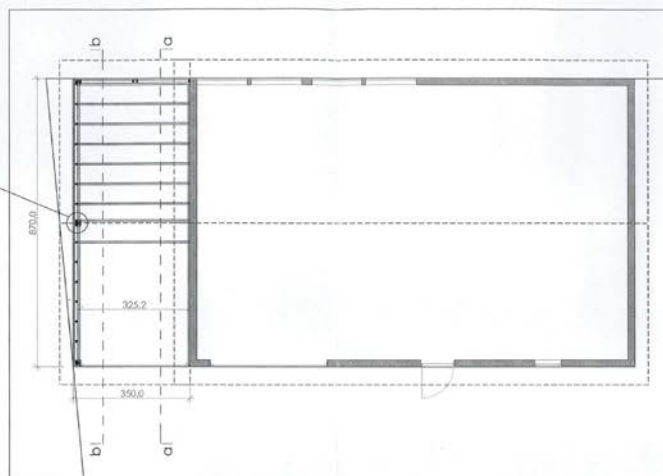
NB! Denne teikning kan ikkje
kopierast eller nyttast på anna
måte enn det som framgår av
avtalen.

A Endret dør og vindu på lufteballong.		SHA	11.09.24
Rev.	Revisjonen gjelder	Ufført	Kontr.
TFS Entreprenør AS		Dato	21.06.2024
Nardosletta BRL		Tegnet	SHA
		Kontr.	PP
		Gm./Bnr.:	79/22
		Arkstørrelse	1281
		Prosjektnr.	
Hustype C_Fasader		Tekningens	A430
Søknadstegning		Rev.	A

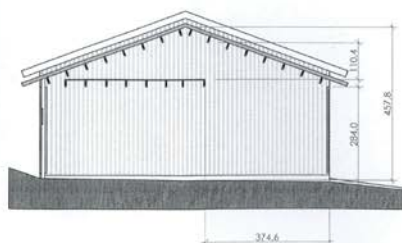
NB! Denne teikning er for byggesøknad og skal ikkje brukast som arbeidsteikning.

11.09.2024 12:51:44

2stk
48x148mm



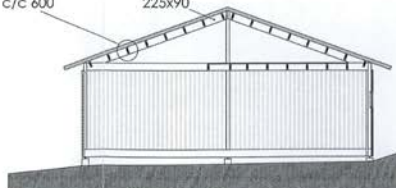
Plan



Snitt a-a

48x198mm,
c/c 600

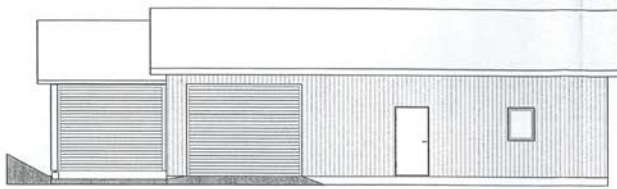
limtre
225x90



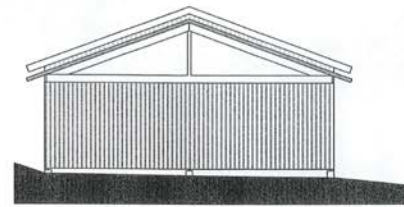
Snitt b-b



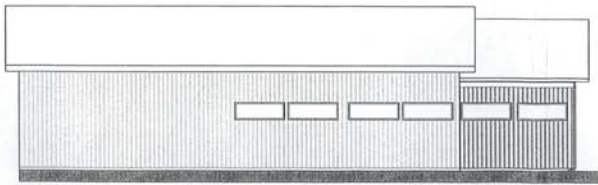
REV.	ENDRING	DATO	DRG.	KTR.
FORPROSJEKT				
EILTAKSHAVER				
NARDOSLETTA BORETSLAG				
PROSJEKT				
CARPORT - NARDOSLETTA BORETSLAG				
TEGNING			MÅLSTOKK	
PLAN, SNITT OG FASADER			1:100	
Saksbehandler:	AL	DATO	TEGNING	REV.
PROSJEKTANSV.	PKB	13.06.2005	1.02	
PROSJEKTLEDER	PSA			
hsø arkitektkontor as				
Arkitektkontor med rpg og utvunnet i byggesaksregisteret, og i saksnummer: 104 vilger				
Mønsternummer: 51 - 7511 Trondheim - 17 7507440				



Fasade nord



Fasade øst

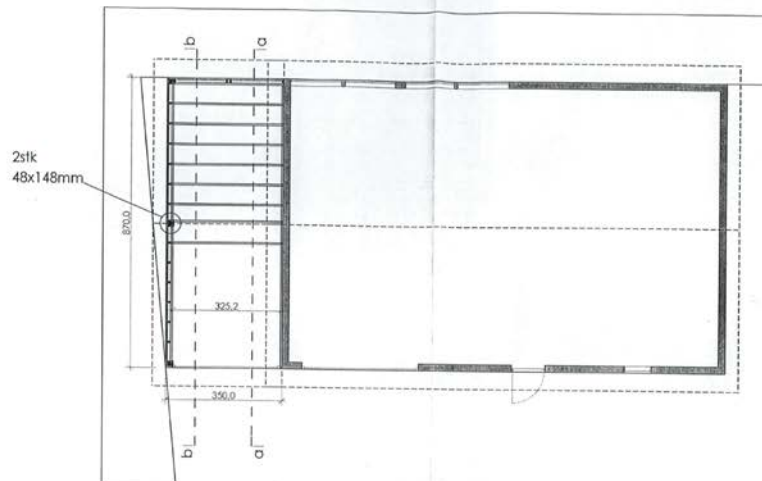


Fasade sør

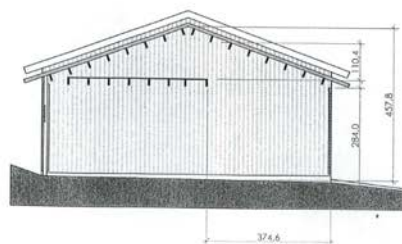


REV.	ENDRING	DATE	BYG	BYG
TILFØJELSE				
NARDOSLETTA BORETTLAS				
PROSJEKT				
CARPORT - NARDOSLETTA BORETTLAS				
TEGNING			MÅLSTOKK	
SNITT OG FASADE			1:50	
SÅKSBEHANDLER:	AL	DATE	TEGN. NR.	REV.
PROSJEKTANSV.	PR	13.06.2005	1.03	
PROSJEKTNR.	754			
HSP arkitektur AS				
Selskapsvei 1100 1100 Oslo 0407 0407 0407 0407 0407				
Kjøpmannsgata 51 - 7011 Trondheim - 91 73607440				

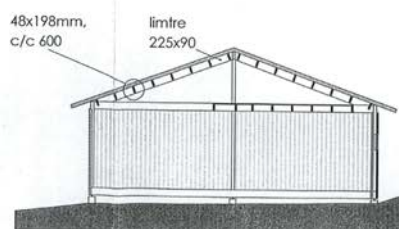
E-3



Plan



Snitt a-a



Snitt b-b



REV.	ENDRING	DATO	IGN.	NTK.
RELATSHAVER				
NARDOSLETTA BOREITSLAG				
PROSJEKT				
CARPORT - NARDOSLETTA BOREITSLAG				
TEGNING				MÅLSTOKK
PLAN, SNITT OG FASADER				1:100
SATSBEMERKING	AL	DATO	TEGN. NR.	REV.
PROJEKTERING	PROJ.	13.06.2005	1.02	
hnsø arkitektkontor as				
Informasjonen er utarbeidet på grunnlag av opplysninger som er gitt av kunden. Ingen ansvar for feil eller mangler.				
Sjemenningstid 31 - 7011 Sandness - 01 7387480				

Sør-Trøndelag fylkes Bygge- og Eiendoms-
kontor,
Her.

F E R D I G A T T E S T .

Søsterboligen på Einar Øfstis vei 33-35-37-39-41 og 43 er fullført
og det bevitnes herved at byggearbeidet er lovlig utført.

(Byggesakene er tidligere behandlet under navnet Steindal nordre
og søndre, A-1, A-2, A-3, A-4, A-5 og B-1).

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 22.11.67

N. Gravåsen



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

KOPI

Delegasjonssak nr: FBR FER 2707/08

Byggmester Geir O Furunes AS
Astri Aasens veg 7

FERDIGATTEST

N-7051 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Bjørn Ådland

Vår ref.
05/34496
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
22.07.2008

Einar Øfstis veg 33, ferdigattest for tilbygg garasje

Byggested: **Einar Øfstis veg 33** Gnr.: 79 Bnr.: 22
Bygningsnummer: **10540062**
Ansvarlig søker: **Byggmester Geir O Furunes AS**
Tiltakshaver: **Nardosletta Borettslag**
Tiltaksart: **Tilbygg**
Bygningstype: **Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 14.07.2008.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR < FBR-nummer på ev. rammetillatelse og igangsettingstillatelse(r) >.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Vår referanse
05/34496

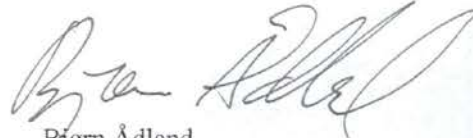
Vår dato
22.07.2008

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE



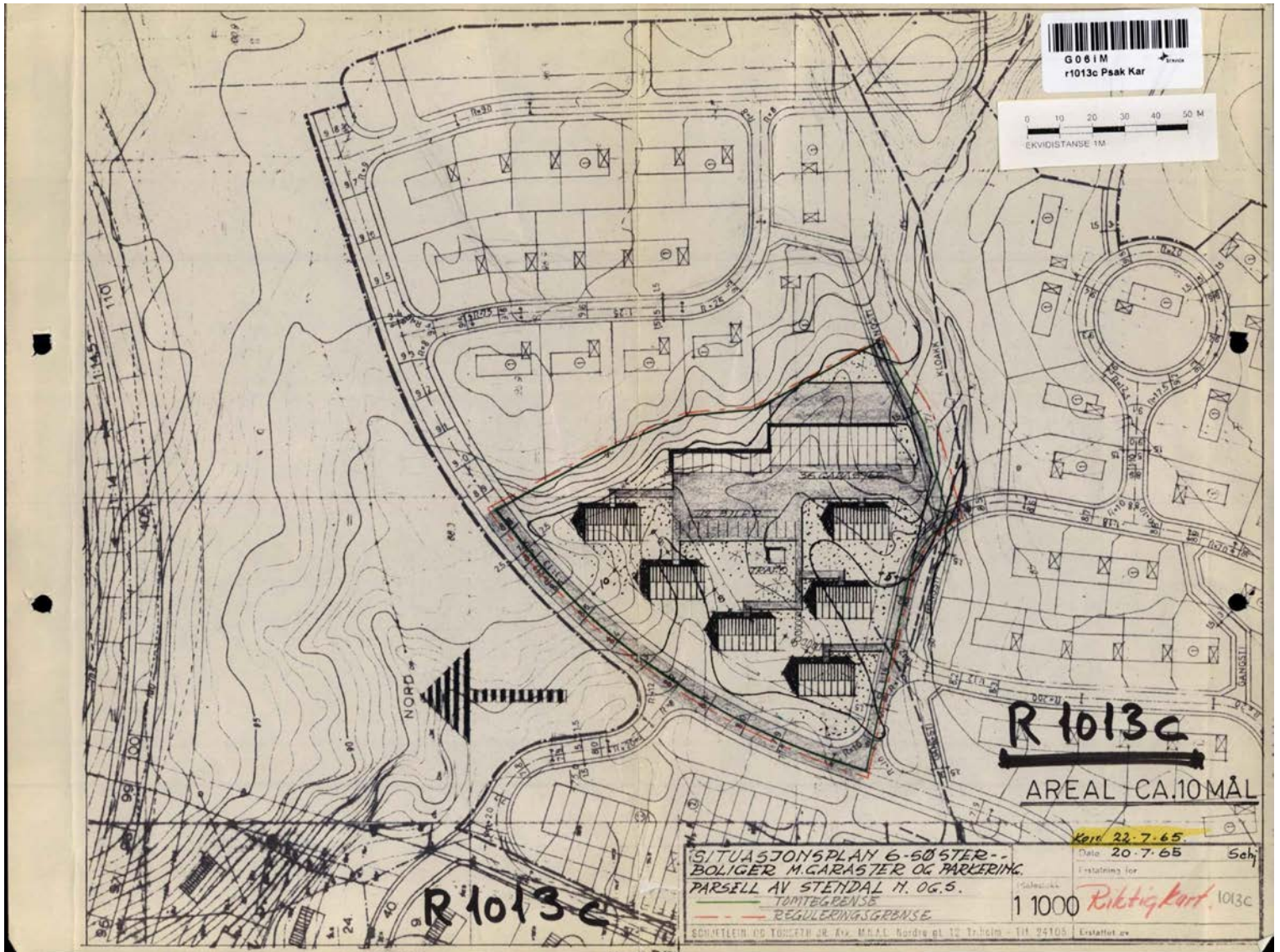
Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef



Bjørn Ådland
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Nardosletta Borettslag, Einar Øfstis veg 33, 7033 TRONDHEIM



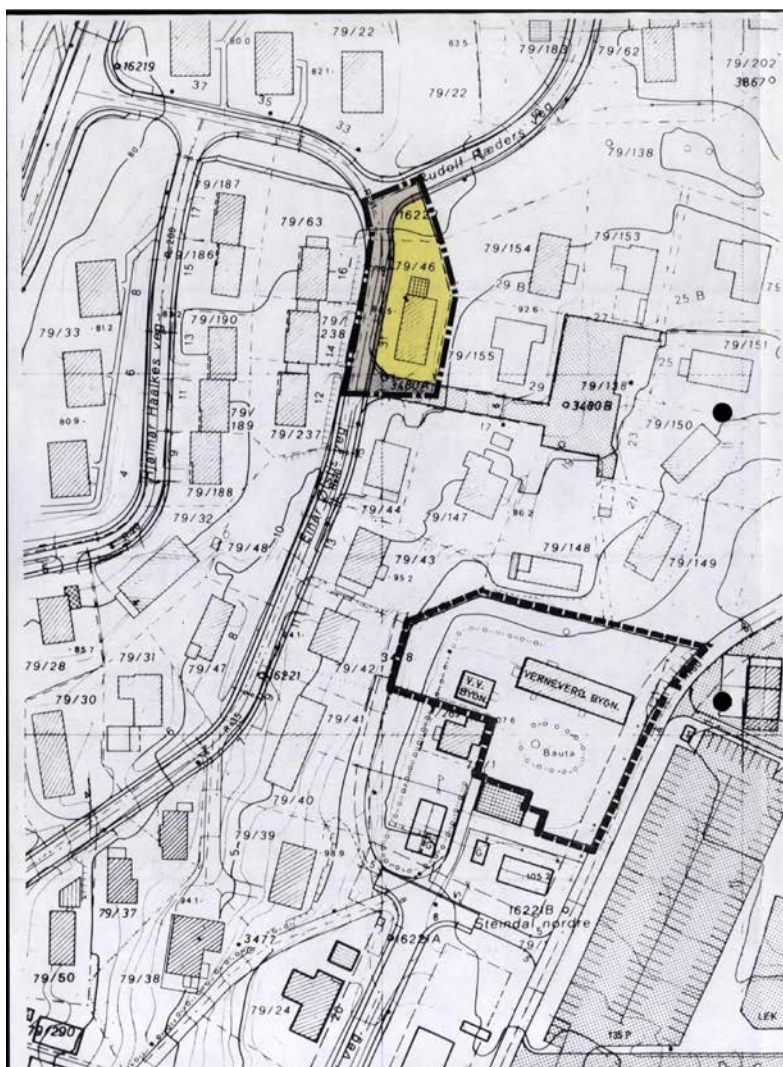
G 0 6 1 M
r1013c Psak Kar

0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M

R 1013c
AREAL CA. 10 MÅL

SITUASJONSPLAN 6-605TER--
BOLIGER, M.GARASJER OG PARKERING
PARSELL AV STENDAL H. OG S.
TOMTEGRENSE
REGULERINGSGRENSE

Kart 22.7.65
Date 20.7.65
Schj
1:1000 Riktig kart 1013c
Erfattet av



TEGNFORKLARING

jfr. plan- og bygningslovens § 25



1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER
- FORRETNINGER, KONTOR
- INDUSTRI

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU (inkl. skulder, snøopplag o.l.)
- TRAFIKKDELER, SNØOPPLAG, SKJÆRING/FYLLING, ANNET

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER

5. FAREOMRÅDER

- HØYSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON

7. FELLESONRÅDER

- FELLES AVKJØRSEL, PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEAREAL
- GÅRDSPLASS, ANNET FELLESAREAL

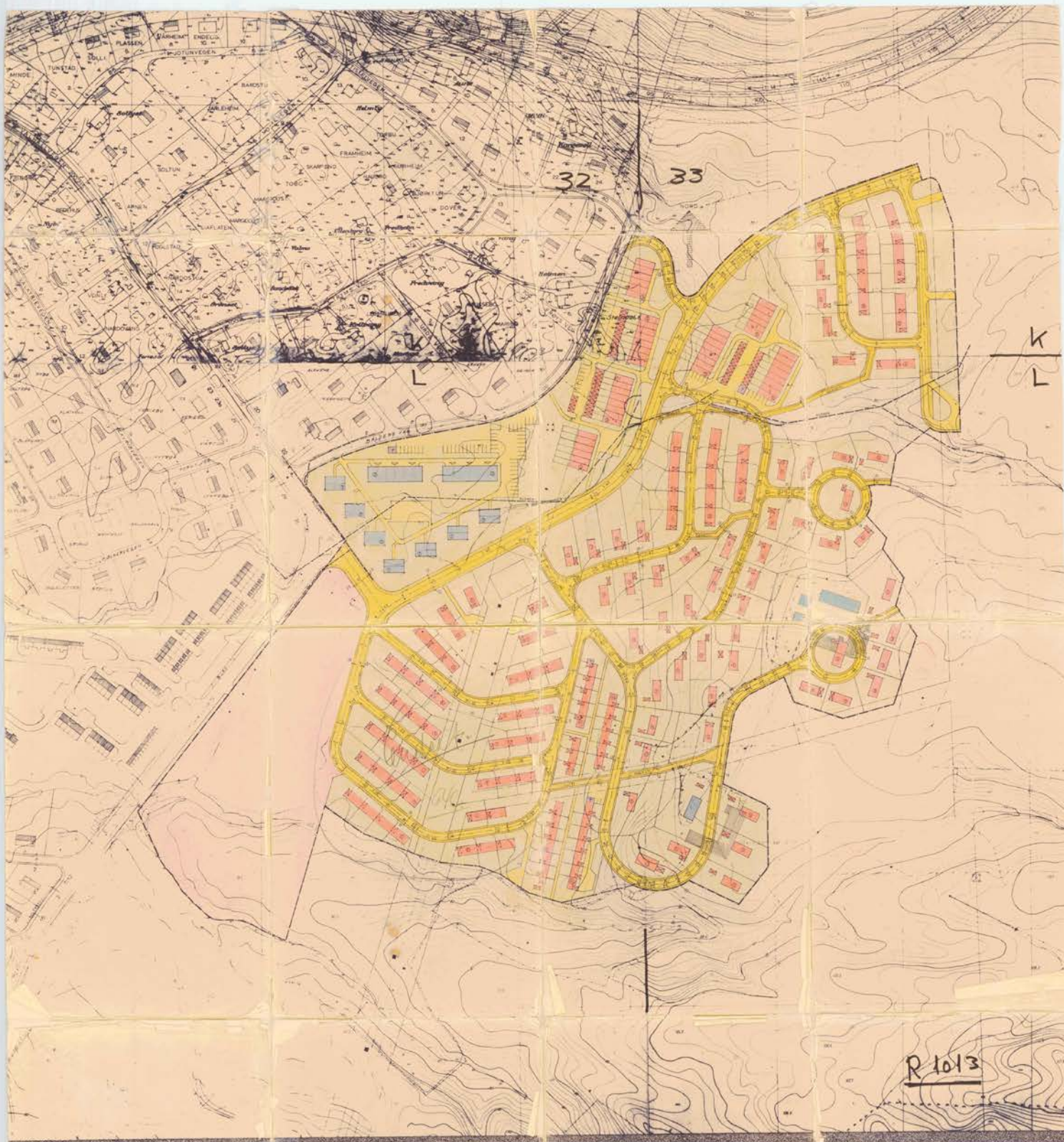
ANNET

- G U PLANLAGTE BOLIGER, GARASJE, UTHUS
- EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN
- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert / eksisterende tomtgrense
- anvisning av avkjørsel



MINDRE VESENTLIG ENDRING AV
REGULERINGSPLAN 1013 K.

Nr.	Dato	Nr.	Endringsdato
TRONDHEIM KOMMUNE TEKNISK AVDELING, PLANKONTORET 05.12.91 R-1013 p			
Saksbehandler: S.T.		M = 1:1000	Kartblad L33



REGULERINGS OG BEBYGGELSESPÅN FOR DELER AV EIENDOMMENE STENDAL NORDRE OG SÖNDRE

målestokk 1:1000

TEGNERKLARING

- OFFENTLIG KJÖRVEI OG PARKERINGSPÅN
- OFFENTLIG SANDSTI OG FOTSTI (MARKERT)
- PRIVAT KJÖRVEI OG PARKERINGSPÅN
- AREAL FOR OFFENTLIG FOTSTI, FOTSTIAREAL, PARK, LEKEPÅN
- PRIVAT TOMTEAREAL
- BEKKELOPP OG TÅNNELOPP
- FOTSTIAREAL OG BEKKELOPP
- AREAL FOR FOTSTIAREAL OG BEKKELOPP
- PRIVAT SANDSTI

- EXISTERENDE BYGG OG HÅNDET I PLANEN
- TRÅ-VEI
- PRIVAT SANDSTI
- REGULERINGSPÅN
- BEDEGNING AV LAGE BEBYGGBART AREAL I SAMMENHANG MED KOMPLIKASJONER
- KLOPP
- TOMTEAREAL
- AREAL STÅNDEAREAL (EN ETASJE, TO ETASJER, EN ETASJE + SÖNDELSTÅN)

Planen er laget etter oppdrag fra O. Lenes A/S, Trondheim

Prosjektør arkitekt maa Herman Krag, Trondheim

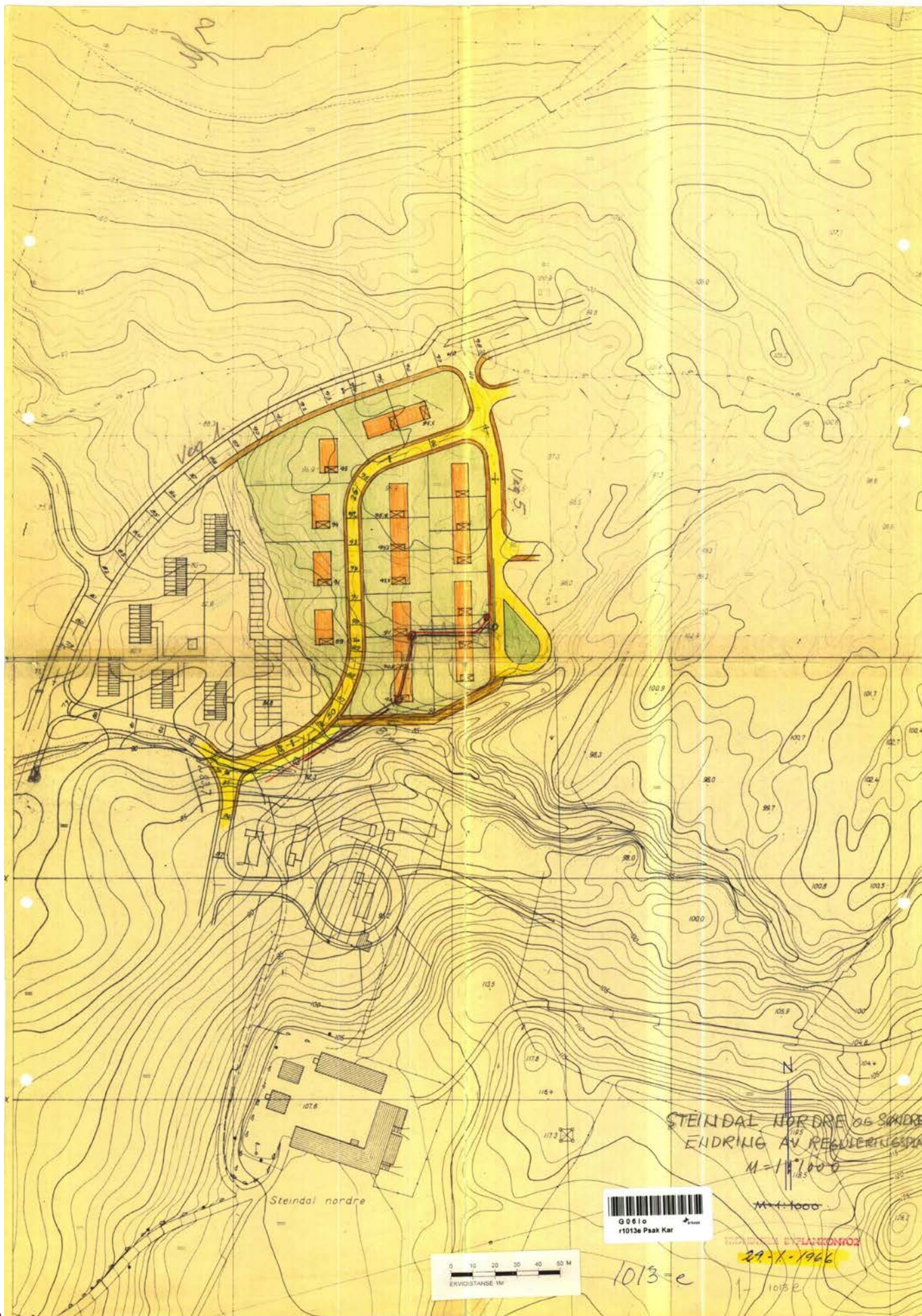
30. AUG. 64

R 1013

R 1013

R 1013

Stempel
på baksida
CBS!



V E D T E K T E R

til

REGULERINGSPLAN FOR DELER AV EIENDOMMENE NORDRE OG SØNDRE
STENDAL I TRONDHEIM KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense. Det kreves utarbeidet særskilt bebyggelsesplan med vedtekter for arealet avsatt til forretningsvirksomhet og serviceanlegg. For de øvrige arealer gjelder de følgende § 2 - 13.

§ 2.

Tomtedelingen skal foregå etter delinger som er vist på planene og husene skal legges i et slikt forhold til de regulerte vegger og tomtegrenser som bebyggelsesplanen viser.

Hvor byplanmyndighetene finner at det ikke forstyrrer helhetsvirkningen kan endringer av husplassering og tomtegrenser tillates.

§ 3.

De viste vegger skal bygges etter de lengde- og tverrprofiler planen forutsetter.

Byplanrådet kan innenfor rammen av vedtekt til bygningelovens § 28.2 for Trondheim kommune, tillate mindre vesentlige justeringer av vegføringer og veghøyder.

§ 4.

Det skal avsettes areal for 2 bilplasser pr. leilighet på egen grunn. Hvor parkeringen anordnes som fellesanlegg, kan det avsatte areal reduseres til 1,5 bilplass pr. leilighet.

Parkeringsplassene skal anordnes slik at de kan bygges ut med garasjer eller takoverbygg i et antall som svarer til en garasje pr. leilighet.

Garasjeporter mot offentlig kjøregate skal ligge minst 5 m fra regulert gatekant.

§ 5.

Etasjeantall for de enkelte hus er påført planen. Byplanmyndighetene kan i samsvar med vedtekt til bygningelovens § 104 for Trondheim kommune, tillate sokkeletasje i tillegg i enetasjes hus der terrengformen gjør dette naturlig.

§ 6.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 15° og 30°.

§ 7.

Utvendige farger skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

§ 8.

Forhager og mellomrom mellom husene må gis en tiltalende ut-

- 2 -

forming og behandling. Bygningsmyndighetene kan kreve utarbeidet felles plan for flere tomter som viser den detaljerte behandling av det nevnte terreng.

§ 9.

Innhegning må ikke være høyere enn 0,8 m.

§ 10.

Det tillates ikke igangsatt industriell, eller annen virksomhet som etter bygningsmyndighetenes skjønn virker sjenecende for boligbebyggelse.

§ 11.

Fra foranstående bestemmelser i § 2 - 10 kan byplanrådet tilte unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslov og vedtekter.

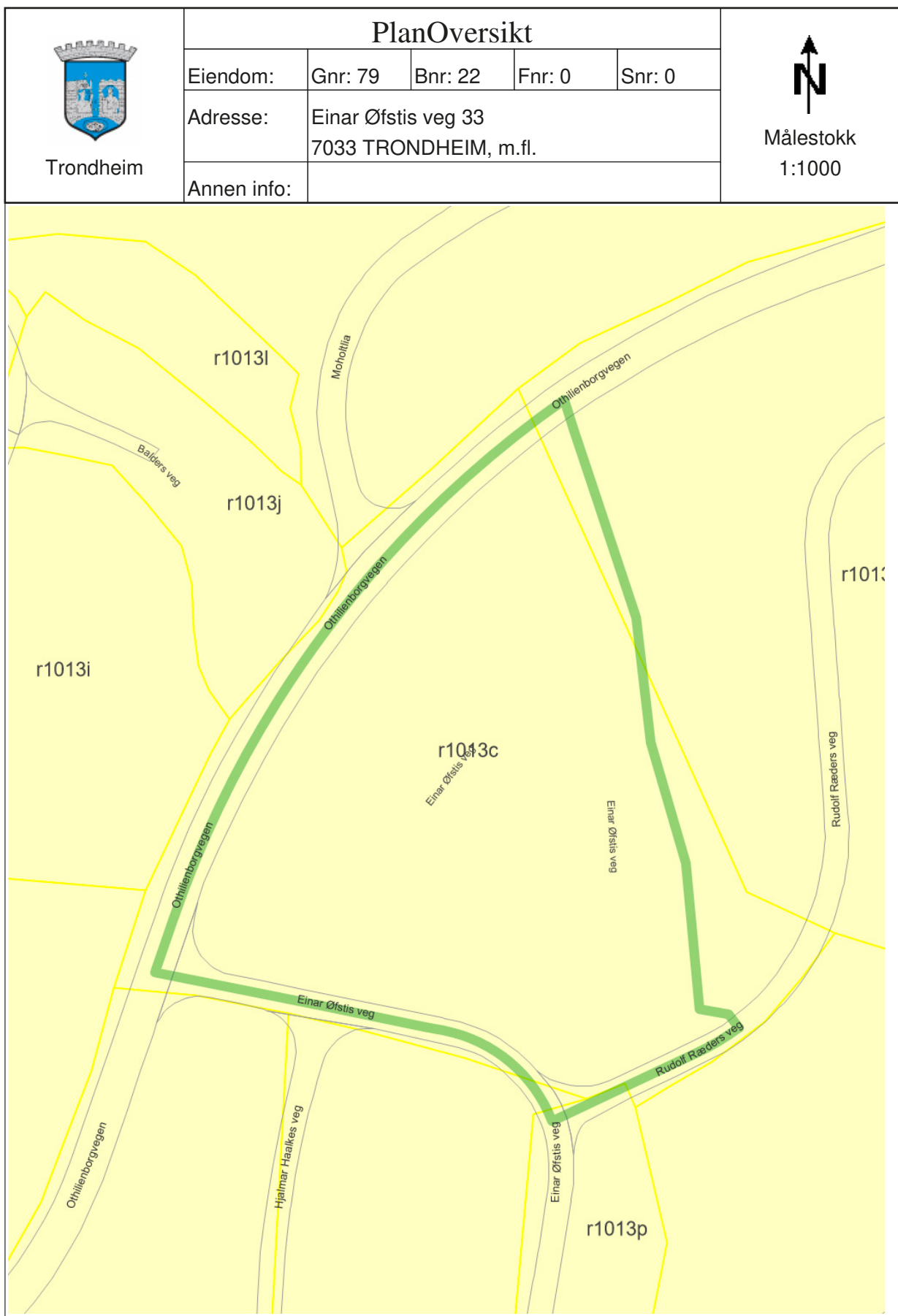
§ 12.

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 13.

Ved siden av disse vedtekter gjelder bestemmelsene i bygningsloven, vegloven og de alminnelige vedtekter for Trondheim by og bymark.

--ooOoo--





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Einar Øfstis veg 39
7033 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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre