

PROAKTIV

FOSSEGRENDA

Lys og delikat
selveierleilighet med
fredelig beliggenhet

NORDSLETTVEGEN 287



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Nordslettvegen 287, 7038 TRONDHEIM

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 92, bnr. 328, snr. 2 i Trondheim kommune

Prisantydning: 2.190.000,-

Omkostninger: 68.740,-

Totalpris: 2.258.740,-

Kommunale avgifter: 13.024,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1981

Rom/soverom: 1/0

BRA: 35 m²

BRA-i: 33 m²

BRA-e: 2 m²

Garasje/Parkering: Det medfølger ingen fast parkeringsplass. Det er mulighet for parkering på anviste og merkede plasser i velforeningens område.

Tomt: 134.8 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.267,-

Felleskostnader inkl.:
Velforeningskontingent kr 935,- og tillegg elektroniske fellesavtaler kr 332,-.

Energimerke: E.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Intervju med selger
12	16	30	32
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegning	Kjerneinformasjon
38	39	46	63
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
68	97	109	111
Opplysninger fra kommunen	Nordslettvegen Velforening	Kontorets side	Budskjema



”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmeglerfullmektig:
Aurora Marie Fredriksen



Aurora Marie Fredriksen
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 482 93 929
E-post: aurora@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Moholt
Telefon: 73 20 26 50
Trondheim Øst Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 912 437 493

EN NY HVERDAG

Lys og delikat selveierleilighet med fredelig beliggenhet. Solrik uteplass vendt mot grøntområde. Lave felleskostnader.

Proaktiv Eiendomsmegling ved Aurora Marie Fredriksen har gleden av å ønske velkommen til visning av Nordslettvegen 287.

Det er ikke vanskelig å la seg overbevise om at Fossegrenda er et fint sted å bo. Her bor man med kort avstand til dagligvarebutikk, et godt kollektivtilbud og flotte turområder.

Leiligheten har en tilbaketrukket beliggenhet i et fredelig og veletablert boligområde. I tillegg har den en sørvendt, solrik og skjermet terrasse med utsyn mot grønne friområder. Her kan man nyte solen fra morgen til sen ettermiddag.

Innendig holder leiligheten en gjennomgående lys og tiltalende standard, da den ble betydelig oppgradert av tidligere eier i 2018.

Blant de innvendige kvalitetene nevnes bl.a. et lekkert kjøkken, lyse overflater og et hyggelig oppholdsrom med store vindusflater.

Aurora M.F.

Eiendomsmeglerfullmektig
Aurora Marie Fredriksen



FOSSEGREENDA

Kommune: Trondheim / **Område:** Fossegrenda

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et meget fredelig boligområde med tilbaketrukket, solrik og skjermet beliggenhet. Området fremstår som rolig og veletablert, med gangavstand til dagligvarebutikk, kollektivtilbud og flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. De trygge omgivelsene gjør dette til et attraktivt område for alle aldersgrupper, samtidig som beliggenheten legger til rette for en enkel og aktiv hverdag.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av rekkehus, men også eneboliger, terrasseblokker og tomannsboliger.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Nordslettvegen snuplass Linje 10	2 min 0.2 km
🚶 Selsbakk Linje R60	7 min 4.5 km
🚶 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min 7.3 km
✈️ Trondheim Værnes	32 min

DAGLIGVARE

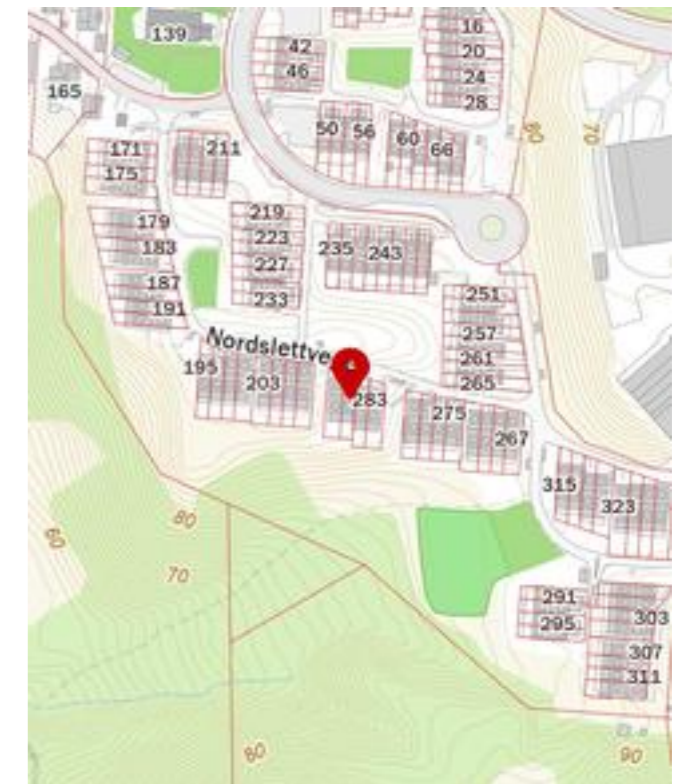
Rema 1000 Fossegrenda	9 min
Bunnpris Stubban PostNord	23 min 1.9 km

VARER/TJENESTER

📦 Fossegrenda Senter	9 min
🏪 Boots apotek Risvollan	6 min

SPORT

⚽ Saturnvegen nærmiljøanlegg - ballba... Ballspill	23 min 1.8 km
⚽ Utleira idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	23 min 1.9 km
🏊 3T-Fossegrenda	16 min
🏊 Impulse Tr.senter Lerkendal	8 min



Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningskilt under annonserte visninger.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Barnehage/Skole/Fritid

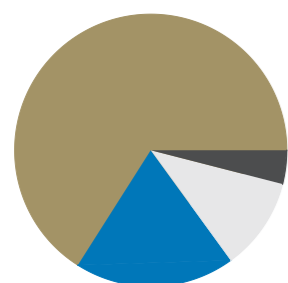
Fra boligen ligger Fossegrenda senter kun en kort spasertur unna. Senteret inneholder dagligvarebutikk Rema 1000, frisør og treningssenteret SKY Fitness Fossegrenda. For den som setter pris på et bredere utvalg av ferskvare ligger Bunnpris & Gourmet Nidarvoll innen gangavstand. Nærområdet byr i tillegg på flere sosiale arenaer og spisesteder som Pizzabakeren og Austmann Bryggeri og Taproom. I tillegg finner man Lager 11 på Sluppen med egen scene og et bredt utvalg av street food.

For den treningsinteresserte er det kort avstand til et bredt utvalg av både inne- og utendørsaktiviteter. Blant annet har man gangavstand til 3T Fossegrenda, 3T Sluppen, Padelon Fossegrenda og Grip klatresenter Sluppen. For den turglade vil Nedre Leirfoss være en fin turdestinasjon. Fra Nedre Leirfoss kan man følge Nidelvstien langs idyllisk natur inn til Trondheim sentrum. Alternativt vil Estenstadmarka være et flott turmål, med et rikt rekreasjonstilbud, helårs turterreng og Estenstadhytta med god servering.

Skolekrets

Nidarvoll / Sunnland

BOLIGMASSE



11% enebolig
66% rekkehus
19% blokk
4% annet



Offentlig Kommunikasjon

Leiligheten ligger i et område med et godt utarbeidet kollektivtilbud. Nærmeste bussholdeplass "Nordslettvegen snuplass" ligger kun få minutters gange fra boligen. Herfra passerer bussrute nr. 10 med hyppige avganger til og fra bykjernen og øvrige steder i Trondheim. Med bil tar man seg enkelt til bykjernen, og tilsvarende til Tillerområdet, som tilbyr et rikt utvalg av kjøpesenter. Utover dette har man sykkelavstand til både NTNU Gløshaugen og St. Olavs Hospital.



Livet i Nordslettvegen

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



Når kjøpte du boligen?

Jeg kjøpte boligen høsten 2018.

Hva var avgjørende for at du valgte å bosette deg her?

Jeg begynte å studere ved NTNU.

Hva har du likt spesielt godt med boligen?

Hvor rolig og privat det er.

Har du gjort noe med boligen etter at du kjøpte den?

Nei, bare bytting av toalett nå i mars.

Hvorfor skal du flytte/selge?

Jeg begynner i ny jobb i Mo i Rana.

Hvordan er solforholdene på balkongen?

Veldig gode solforhold, lyst og fint hele dagen, spesielt om sommeren.

Hvordan er naboene?

Naboen som bor over meg på samme adresse (nr. 287), er veldig trivelig og lett å ha med å gjøre. Utover dette er det en variert sammensetning av mennesker i området, som generelt oppleves som hyggelige og rolige, med en stor andel barnefamilier.



Hva har du likt best med området?

Kombinasjonen av rolige og naturlige omgivelser med kort reisetid til Trondheim sentrum.

Vinter, vår, sommer og høst – hvordan oppleves de ulike årstidene i boligen og området?

Man får Trondheim sine mange og tydelige sesonger rett på kroppen med tilgangen ut til hagen. Det er koselig å se og føle sesongene, og om våren og sommeren er det ofte rådyr i hagen. Det er gode turforhold i nærheten, med snarvei rett ned til elvepromenaden (Leirfossen). Når det blir veldig varmt om sommeren så har mur-sokkelen på huset en naturlig kjølede effekt, og å åpne døren ut til gangen fungerer nesten som aircondition.

Beskriv boligen med tre ord.

Praktisk, rolig, hjemmekoselig

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL NORDSLETTVEGEN 287

Vi starter utendørs - Leiligheten har en sørvendt terrasse og en tilbaketrukket beliggenhet i feltet. Det er pent opparbeidede fellesarealer i området.

Parkering

Det medfølger ingen fast parkeringsplass. Det er mulighet for parkering på anviste og merkede plasser i velforeningens område.

Tomtestørrelse

134 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet fellestomt for sameiet på 134,8 kvm, iht. matrikkelbrev mottatt fra kommunen.

I henhold til seksjonsbegjæringen har denne seksjonen (seksjon 2) terrassen på sørsidensiden av boligen som tilleggsareal, og seksjon 1 har terrassen ved sitt inngangsparti som tilleggsareal. Utover dette har seksjonseierene rett til forholdsmessig bruk av eiendommens uteareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leilighet i rekkehus oppført i trekonstruksjon over støpt grunnmur. Liggende kledning av trepanel, saltaksform teknet med takstein. Vinduer er gjennomgående med 2-lags glass.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TGO) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TGO er best.

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TGO: 0
TG1: 5
TG2: 1
TG3: 0
TG-IU: 1

Følgende bygningsdeler har fått TG2:

Vinduer / dører: Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Følgende bygningsdeler har fått TG-IU (ikke undersøkt):

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking mot dusjsone og innvendig





inspeksjon/fuktmåling.

Lovlighet:

Det registreres ingen brannklassifisering på entrédøren som er etablert mot felles gang.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig

Christer Prestmo Laugen (befaringsdato: Torsdag, 16. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Svar: "Ja, i 2026 av faglært. Toalett ble byttet og tilkoblingen til toalettet ble fikset."

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Aurora Marie Fredriksen har gleden av å ønske velkommen til en lys selveierleilighet i Fossegrenda. Leiligheten har en attraktiv plassering i feltet, med en tilbaketrukket og solrik beliggenhet vendt mot grønne friområder. Boligområdet fremstår som godt etablert, og det er nærhet til dagligvarebutikk, gode kollektivforbindelser og flotte turområder.

Leilighetens terrasse vender mot sør, og har følgelig gode solforhold gjennom store deler av dagen. Her kan man nyte fine sommerdager med flott utsyn mot grønne friområder.

Via felles gang tar man seg inn til leiligheten. Innvendig ble leiligheten oppgradert i 2018 av tidligere eier, med blant annet nytt kjøkken, nye gulv i oppholdsrom og entré, ny varmtvannsbereider, oppgradert sikringskap, nye baderomsplater, samt ny baderomsinnredning.

Innenfor inngangsdøren møtes du av en lysmalt entré med romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter. Det er også en bod i felles yttergang som gir gode oppbevaringsmuligheter. Gangen leder videre til leilighetens bad og et innbydende oppholdsrom, som består av stue, kjøkken og sovealkove.

Kjøkkenet fremstår med et moderne uttrykk og har delvis integrerte hvitevarer. De integrerte hvitevarene består av oppvaskmaskin og kjøleskap. Innredningen har slette fronter, og det er godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenøya gir ekstra benkeplass og er et ypperlig sted å nyte frokosten.

Stuen har plass til både sofa og mediemøblement. Gjennomgående for oppholdsrommet er oppgraderte, lyse overflater som gjør det enkelt å innrede med egne møbler og tekstiler. Store vindusflater gir godt lysinnslipp og bidrar til et trivelig oppholdsrom. Den interne beliggenheten sørger i tillegg for minimalt med innsyn. Fra stuen er det utgang til terrassen. Sovealkoven har en gjennomtenkt plassering i rommet og har plass til en større seng.

Baderommet har våtromsbelegg på gulv og våtromsplater på veggene. Innredningen består av dusjkabinett, toalett og servant med innredning. Vaskemaskinen på baderommet medfølger handelen.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 33 kvm
BRA-e: 2 kvm
Total BRA: 35 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Kjeller: 10 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.



**Oppvarming**

Elektrisk.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på cirka 5 781 kWh i (2025). Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

- Oppvaskmaskin
- Komfyr med platetopp
- Kjøleskap
- Vaskemaskin på bad

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

2018 (av tidligere eier):

- Nytt kjøkken med kjøkkenøy/barbenkløsning
- Nye gulv i entré, kjøkken, stue og sovealkove
- Montert skyvedørgarderobe med speilfronter i entré
- Ny varmtvannsbereder og oppgradert sikringssskap med automatsikringer
- Nymalte vegger og tak i hele leiligheten
- Nytt dusjkabinett, nye baderomsplater på vegg samt ny baderomsinnredning (servant med underskap, speil og belysning)

2026:

- Toalett ble byttet og tilkoblingen til toalettet ble fikset

Gjennomgående for oppholdsrommet er oppgraderte, lyse overflater som gjør det enkelt å innrede med egne møbler og tekstiler. Store vindusflater gir godt lysinnslipp og bidrar til en trivelig atmosfære.







Kjøkkenet ble oppgradert i 2018 og har et moderne uttrykk. Innredningen har slette fronter og god skap- og benkeplass. Kjøkkenøya er et ypperlig sted å nyte frokosten.



Sovealkoven har plass til en større seng, og ligger praktisk til i oppholdsrommet.





PLANTEGNING

Nordslettvegen 287
Underetasje



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

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

TOBB Eiendomsforvaltning AS

Felleskostnader pr. mnd

1.267,-

Felleskostnader inkluderer

Velforeningskontingent kr 935,- og tillegg elektroniske fellesavtaler kr 332,-.

Formuesverdi primær

617.361,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.469.442,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyrer forfaller månedlig. For perioden mars 2025 til og med februar 2026 beløp de kommunale avgiftene seg til kr 13 024,-.

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt samt gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

13.024,-

Eiendomsskatt

1.812,- for 2023

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Velforening

Nordslettveien Velforening
Organisasjonsnr: 975 730 247

Velforeningens økonomi per 31.12.2024:
Årsresultatet var på kr - 68 781,-, og ble overført fra annen egenkapital. Disponible og øremerkede midler var kr 1 266 385,-.

Fellesskjeld og lånevilkår for velforeningen:
Velforeningens samlede fellesskjeld er i følge rapport fra forretningsfører per 25.03.2026 kr 3 110 261,-. Gjelden er fordelt på to lån med følgende vilkår:

Lånenummer: 42137150373, Sparebank 1 SMN
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.03.2026: 11.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 18
Saldo per 25.03.2026: 223 811
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 05.10.2022 (siste termin 05.09.2027)
3 mnd Nibor + 7,15% margin

Lånenummer: 40686590471, Sparebank 1 SMN
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.03.2026: 11% pa.
Antall terminer til innfrielse: 55
Saldo per 25.03.2026: 2 886 450
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 01.11.2025 (siste termin 01.10.2030)

Frosikring:
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr: SP625619
Forsikringen omfatter garasjer og ansvarsforsikringer for velforeningen.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Påregnelige kostander for denne boligen vil være månedlige felleskostnader til velforeningen, kommunale avgifter, innboforsikring, husforsikring og strøm.

Strøm
Årlig forbruk (2025): 5 781 kWh
Årlig kostnad (2025): kr 3 355,- ekskl. nettleie

Innboforsikring
Leverandør: If
Årlig kostnad: kr 3 420,-

Beløpene tar utgangspunkt i nåværende eiers forbruk og avtaler og kan derfor variere.

Diverse

Boligsameiet Nordslettvegen 287:
Boligen består av 2 seksjoner og er organisert som et sameie. Denne seksjonen har en sameiebrøk på 37/192. Sameiet har ikke forretningsførsel. I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av

lov om eierseksjoner samt eventuelle vedtekter og husordensregler i sameiet. Sameiets vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtekter kan inneholde rådighetsbegrensninger. For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Gressklipping og snømåking:
Selger har i sin eiertid stått for vask og kosting av fellesgangen, klipping av plenen utenfor leiligheten og snømåking av trappen ned til inngangsdøren, ettersom det i hovedsak har vært selger som har benyttet disse områdene.

Velforening:
Det opplyses for ordens skyld om at det er pliktig medlemskap i Nordslettvegen Velforening, kontingenten er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Ny avfallshåndtering fra 2026:
På årsmøtet i 2024 ble det vedtatt å etablere en ny løsning for avfallshåndtering med nedgravde containere for beboerne i Nordslettveien velforening. I den forbindelse ble det også vedtatt å ta opp et lån på 3 millioner kroner. Dette medførte en økning i velforeningskontingenten fra november 2025. Ifølge fremdriftsplanen på velforeningens hjemmeside er prosjektet planlagt ferdigstilt i løpet av våren 2026.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det foreligger imidlertid byggetillatelse datert 28.10.1980, samt at boligen er registrert som "tatt i bruk" 28.11.1981 i kommunens matrikkelregister.

Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endinger som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger en seksjonering tinglyst 07.05.2018.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

Tinglyst: 07.05.2018 | Dokumentnummer: 734073
Seksjonering.
Seksjonsnummer: 2
Formål: Bolig:

Kjerneinformasjon

Tilleggsareal: Ja
Sameiebrøk: 37 / 192

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg av kommunaepianens arealdel 2022-2034. Videre er eineodmmen regulert til bolig av reguleringsplan r1014 og r1014c.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Eierskifte og utleie av bolig skal meldes til Velforeningens styre eller forretningsfører for registrering.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 190 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
54 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

55 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
68 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 245 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 258 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtakelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan

Kjerneinformasjon

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysning. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysning av kjøte må det tas

forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonser på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmeidler 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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løssøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løssøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det er avtalt at følgende medfølger handelen:
- Hvitevarer på kjøkken
- Vaskemaskin på bad

- Rammemadrass i sovealkove (120 x 200 cm)

Eier

Jan Arild Martinsen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 45 400 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 40 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 23 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 6 990, Salgsgaranti kr 0, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 950. Sum faste vederlag kr. 61 440.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180, Utlegg fotograf kr 3 000, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 642, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 1 293, Utskrift av heftelser/servitutter kr 300, Eierskiftegebyr selger kr 1 293, Tilstandsrapport kr 7 595. Sum utlegg og andre utgifter kr. 17 848.

Totale kostnader kr. 124 688.

I tillegg kommer det evt. kostnader for boligselgerforsikring.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige -

formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Om meglerforetaket

Ansvarlig megler: Christian Schjetne
Eiendomsmeidlerfullmektig: Aurora Marie Fredriksen

Legalpant

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Dato salgsoppgave
4.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Nordslettvegen 287, 7038 TRONDHEIM

24 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nordslettvegen 287	Nordslettvegen 287	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Hosten 2018 (august eller september)

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen selv hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Martinsen, Jan Arild

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

2.1.2 Årstall
 2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Toalett ble byttet og tilkoblingen til toalettet ble fikset

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Trondheim VVS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

**Sopp og skadedyr**

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

**32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 83700540

Side 5

Egenerklæringskjema

Name: **Jan Arild Martinsen** Date: **2026-03-24**

Identification:
 Jan Arild Martinsen

Egenerklæringskjema

Signed by:
Jan Arild Martinsen 24/03-2026 01:16:17 BankID OIDC High

 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Nordslettvegen 287

7038 TRONDHEIM

5001/92/2/328/0/0

Rapportdato

20.04.2026

TG 0  0TG 1  5TG 2  1TG 3  0TG IU  1

NORDSLETTVEGEN 287 - 5001/92/2/328/0/0

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningsakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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







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

NORDSLETTVEGEN 287 - 5001/92/2/328/0/0

Befaring utført den 16.04.2026 av:

Christer Prestmo Laugen
Witsø og Svea Takst ASTravbanevegen 1
7044 Trondheim+4792492286
christer@wstakst.no

Takstmann og tømresvenn med over 15-års erfaring i byggebransjen.

 Tilstandsgradene	
TG 0 	Ingen avvik Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 	Mindre eller moderate avvik Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2 	Vesentlige avvik Tilstandsgrad 2 gis når 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 	Store eller alvorlige avvik Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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 	Ikke undersøkt Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

NORDSLETTVEGEN 287 - 5001/92/2/328/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

3/17

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningsakkverdige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

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

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

NORDSLETTVEGEN 287 - 5001/92/2/328/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

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

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

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

4/17

i Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

i Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

i Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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

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

5/17

i Om boligen

Adresse: Nordslettvegen 287 , 7038, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/92/2/328/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1981

Tomt: 134.80 m²

Hjemmelshaver(e): Jan Arild Martinsen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighet i rekkehus oppført i trekonstruksjon over støpt grunnmur. Liggende kledning av trepanel, saltaksform teknet med takstein. Vinduer er gjennomgående med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selger opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringdagen

Ingen hindringer på befaringdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Selger informerer om at leiligheten ble seksjonert ut i 2018.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekkning, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

6/17

i Areal/oppmåling

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

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

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

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

Underetasje.

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
33 m ²	2 m ²	0 m ²	10 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entrè, bad, stue/kjøkken og alkove.	Beskrivelse av BRA-e Bod.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Terrasse.

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
35 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

NORDSLETTVEGEN 287 - 5001/92/2/328/0/0

7/17

i Oppsummert

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

1 Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Vinduer / dører: Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

0 Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1 Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking mot dusjone og innvendig inspeksjon/fuktmåling.

NORDSLETTVEGEN 287 - 5001/92/2/328/0/0

1 Dokumentasjon

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

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Mottatt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

24.03.2026

8/17

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt godkjenning av seksjonering av leiligheten datert 08.03.2018.

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

Ja

Kommentar:

Det registreres ingen brannklassifisering på entrédøren som er etablert mot felles gang.

NORDSLETTVEGEN 287 - 5001/92/2/328/0/0

9/17

3 Vinduer / dører

TG 2 

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

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Entrédør av tre/finer.

Balkongdør med 2-lags glass.

Innvendige lettdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostempler fra: 2007.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.

Det anbefales bytte av vinduer på sikt.

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

NORDSLETTVEGEN 287 - 5001/92/2/328/0/0

10/17

Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtromsbelegg på gulv. våtromsplater på vegg. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renoveret etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25mm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

11/17

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

⌚ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⌚ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

⌚ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørbord og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

⌚ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⌚ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⌚ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

⌚ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

12/17

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner. Tilstøtende mot dusjsone er kjøkken, samt naboileighet.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU 

Kommentar:

Ved bruk av fuktøkter i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking mot dusjsone og innvendig inspeksjon/fuktmåling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

NORDSLETTVEGEN 287 - 5007/92/2/328/0/0

13/17

5

Kjøkken

TG 1 

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate. Plater på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:


Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Tettehylsen mangler. Den skal tette mellom ytterrøret og innerrøret og føre eventuelle lekkasjer tilbake til fordelerskap. Om fordelerskapet er korrekt montert vil en slik lekkasje oppdages der, og utbedres.

Levetid:

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

NORDSLETTVEGEN 287 - 5007/92/2/328/0/0

14/17

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Lokale oppgraderinger i samsvar med seksjonering i 2018.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Sikkerhetsventilen er koblet til i lukket avløp under oppvaskbenk.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

① Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

① Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

① Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

NORDSLETTVEGEN 287 - 5001/92/2/328/0/0

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringskapet lokalisert?

Sikringskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert i 2018 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag. Dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

NORDSLETTVEGEN 287 - 5001/92/2/328/0/0

Bilde




NORDSLETTVEGEN 287 - 5001/92/2/328/0/0


17/17




Energiattest




Adresse Nordslettvegen 287, 7038 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 22.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-284953
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 182737593
Gårdsnummer 92	Bruksnummer 328
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer U0101






Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1981	Bygningstype Annet småhus
Bruksareal 33,0 m²	Oppvarmet bruksareal 33,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
399,73 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 416,16 kWh/m²	Totalt levert pr. år 13 733 kWh
---	---



Nordslettvegen 287, 7038 TRONDHEIM

Detaljer	
Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Nordslettvegen 287, 7038 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD HOLTERMANN SV. 1 - TLF. 99 000		25	ROJO
G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.	Nordslettveien Bolig område	den 28.10.80	Sak nr. B 1619/80

Melding fra Mesterhus Trondheim A/L om bygging av rekkehus på området F i Nordslettveien boligområde. Etter at nedplaneringen i området var ferdig i juli mnd. viser det seg at det på området F er plass til ytterligere et rekkehus på en "ledig tomt" Når det opprinnelig ikke ble plassert et hus med denne tomten har det sammenheng med forsiktighet fra geoteknisk rådgiver som av flere årsaker var betenkt på utplassering av hus på dette stedet. Etter at den geotekniske rådgiver, siv.ing. Ottar Kummeneje har vurdert forholdene på nytt ser han ikke lenger noen teknisk hindring for å bebygge tomten. Tomten er en av de fineste i hele Nordslettveien boligområde med en ren sydvent orientering. Planene viser innpassing av et rekkehus med 4 større og 4 mindre leiligheter av samme type som det Mesterhus tidligere har latt oppføre i området. Huset får en bebygd flate på ca. 326 m², og skal oppføres i 1 1/2 etasje med sokkeletasje mot syd. Hybelleilighetene får således en rent sydvent orientering. Bygningskontrollen ser for sin del positivt på denne bedrede utnyttelse av arealene i Nordslettveien. Bebyggelsen legger ikke beslag på regulert friområde da disse er sikret andre steder i planen. Planene bør kunne godkjennes.

Forslag til vedtak.

Ad. Situasjonsskartet.

Tomta ansees som byggeklar. Kloakkavløpet er basert på separatsystem. Før byggetillatelse blir gitt skal tilknytningsavgift for vann og kloakk være innbetalt til Trondheim kommune.

Ad. Byggemeldingen.

Planene godkjennes på de vilkår som er satt i bygningsrådets vedtak av 3.10.78. Skillevegg mellom leilighetene må lyd-isoleres slik at at byggeforskriftenes krav på dette punkt er tilfredsstillt. Skilleveggen må oppføres som brannherdig vegg minst klasse B-30 opp til taktro. Pipe med ildsteder må utføres etter gjeldende forskrifter. Samtlige våte rom skal ventileres over tak. Statiske beregninger og tegninger av de bærende konstruksjoner skal sendes bygningskontrollen i to eksemplarer for godkjenning. Utstikking av huset skal rekvireres ved bygningskontrollen og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygnings sjefen før arbeidet tar til.

INNSTILLINGEN VEDTATT
Arntveit Elias

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD HOLTERMANN SV. 1 - TLF. 99 000		27	ROJO
G.nr. 92	Br.nr. 53, 108, 130	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Nordslettveien Bolig område	138 m ²	den 3.10.1978	Sak nr. B 1642/78

Saksbehandling:

Det foreligger byggemelding fra Mesterhus Trondheim A/L om bolighus i rekke på 2 av feltene i Nordslettveien boligområde, g.nr. 92, deler av b.nr. 53, 108, 130, 138 m². Reguleringsplan for området ble stadfestet 5.7.1978. Utformingen er basert på et bebyggelsesforslag fra arkitekt N.N.A.L. Erik Dogger. Arealen skal stort sett disponeres til rekkehusleiligheter i 1 1/2 etasje, med sokkelleiligheter i underetasje der terrengholdene ligger til rette for dette. I den vestlige del av området er plassert 12 frittliggende småhus. Totalt tomtareal blir ca. 112 dekar. Bokkhusfeltene inneholder i store trekk 4 forskjellige hus typer.

Leilighetstype I kan beskrives som følger:
Boligen går gjennom 1 1/2 etasje og har ikke kjeller. Den forutsetter tilnærmet flatt terreng den har i 1. etasje inngangsparti, kjøkken, v.c., vaskerom, stue, samt et bodtilbygg med matbod og sportsbod. I 2. etasje ligger 3 soverom og bad/v.c. Etasjen har ikke egen klesbod, men meget rikelig med skaplass. Leilighetens bredde er 1 modul på 510 cm, leieareal 100 m².

Leilighetstype II:
Boligen går gjennom 1 1/2 etasje, og har kjeller. Den er ellers svært lik type I, men har i kjeller vaskerom, bod og disponiblerom. Hus typen krever også flatt terreng. Leilighetsbredde 1 modul på 510 cm, leieareal 100 m².

Leilighetstype III:
Boligen går gjennom 1 1/2 etasje, og har bod, hobbyrom og vaskerom i en indre del av en sokkeletasje under huset. Stua i 1. etasje har en balkong/terrasse opp på taket av en egen sokkel-leilighet. Leiligheten er gjennom 1. og 2. etasje lik type II. Leilighetsbredde 1 modul på 510 cm, leieareal 100 m².

Leilighetstype IV:
Boligen er en ren sokkelleilighet over 2 moduler (1020 cm) med inngangsparti, kjøkken, stue, 1 soverom, bad, vaskerom, v.c. og bod. Boligens leieareal er 34 m².

Garasjeringen er lagt til underetasjen i de rekkehusblokkene som terrengholdet ligger best til rette for dette. Det er anviset 1 garasjeplass og 1/2 biloppstillingsplass pr. leilighet. Det oppnås 4 parkeringsplasser pr. modulenhet på 510 cm i underetasjene. Bygningskontrollen er noe bekymret over den til dels lange avstand mellom garasje og bolig i området.

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRAD		2.
HOLTERMANNVEI 1 - TLF. 32 000		ROJO
G.nr.	B.nr.	Bygningsråds møte
Matr.nr.	den 3.10.1978	Sak nr. B 1642/78

Kjeller- og sokkeletasje skal føres opp av armert betong, innvendig tilleggsisolert. Sokkel-ytterveggen skal monteres som lett isolert trevegg. Dekke over denne etasjen skal støpes i betong.

Husene er forøvrig tenkt utført som lette bindingsverkshus, med liggende panel i hovedetasjen, og stående panel på gavlsplissene. Etasjeskilleene er av trebjelkelag. Ytterveggene har 4" tykkelse og skal isoleres med 10 cm mineralull. Vinduene er av 2-lags isolerglass. Skilleveggene mellom leilighetene er planlagt som doble pipe-plattekledninger på bindingsverk, utført i tråd med forskriftene. Taket er en bratt saltakform (med vinkel 40°) som skal tekkes med takstein (H-panner).

Husene skal oppvarmes elektrisk. Piper vil ikke bli montert, men det er i planene anvist plass for disse.

Samlet leieareal i hele feltet utenom de 12 frittliggende småhusene blir på ca. 19040 m². Totale kostnader inklusive ca. kr. 10.000.000,- for tomtområdet, honorarer, bygge- og anleggskostnader, renter, gebyrer og forsikring er beregnet til ca. kr. 70.500.000,-. Dette gir en kvadratmeterpris på ca. kr. 3.700,-, noe som må sies å være akseptabelt med det forholdsvis gode tillegg av ytre rom som følger boligene. Bygningskontrollen finner prosjektet interessant, særlig i sammenheng med bebyggelsen i nordre kvadrant av Heimdals-byen.

En har ingen spesielle innvendinger mot husenes planløsning og utseende.

Prosjektet omfatter 214 boligenheter. Av disse er 170 familie-leiligheter med 100 m² leieareal + birom, 34 hybel-leiligheter i sokkelplan på 34 m² leieareal + birom, og 12 ikke detaljplan-lagte frittliggende småhus, delvis med sokkeletasje. Reguleringsplanen viser området delt opp i feltene A, B, C, D, E og F. Den foreliggende byggemelding omfatter feltene A og B. Planen forutsetter store terrenginngrep og -arrangeringer. Grunnen består stort sett av leire, og det er foretatt omfattende geotekniske undersøkelser. Flere rygger i og skal nedplaneres, og raviner skal fylles opp. Disse arbeider er allerede i gang. Vegg-, vann- og avløpsanlegg skal opparbeides av firmaet. Før byggetillatelse kan gis må disse arbeider være godkjent av kommunens anleggs- og driftskontor.

Forslag til vedtak:
Bygningsrådet godkjenner i prinsippet bebyggelsen i Nordslettvegen boligområde som omsøkt.
Santlige hus må bygges med pipe.
Plan for fargesetting og utomhusarbeider må sendes bygningskontrollen.
Separate byggemeldinger for hver av husene sendes for sluttbehandling av bygningschefen.
Byggetillatelse kan ikke gis før vegg-, vann- og avløpsanleggene er godkjent av kommunens anleggs- og driftskontor.

INNSTILLINGEN VEDTATT

Arvid Eide

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

Kommunalforvaltningen

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

Til bygningsrådet i Trondheim

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
 MOTTAFT
 22 SEPT 1980

Byggeplass (adresse)	Matr.nr. 92	G.nr. 108	B.nr. 130	Parsell nr. del av bruksnr. 53 108-130-138
Eier/Fester av tomt	Adresse			Telefon
Mesterhus Trondheim, Prinsensgt. 2a3				
Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin. Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningschefen.				
Bl. § 93 F.kap. 14	Arbeidets art <input checked="" type="checkbox"/> Nybygg <input type="checkbox"/> Tilbygg <input type="checkbox"/> Påbygg <input type="checkbox"/> Underbygging <input type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____			Skriv ikke her
Bl. §§ 70-86	Byggets art <input checked="" type="checkbox"/> Boligbygg <input type="checkbox"/> Skole <input type="checkbox"/> Forsamlingslokale <input type="checkbox"/> Kontor/industrilokale <input type="checkbox"/> Driftsbygg for jordbruk <input type="checkbox"/> Bilverksted <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Uthus <input type="checkbox"/> Hytte <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ Bygningen brukes nå til _____			127 2631 697
F.kap. 14 Bl. § 94.3	Vedlegg til søknaden <input checked="" type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema) <input checked="" type="checkbox"/> Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).			3355 269
F.kap. 51 og 52	<input checked="" type="checkbox"/> Etasjeplaner <input checked="" type="checkbox"/> Snitt <input checked="" type="checkbox"/> Fasader <input type="checkbox"/> Statiske beregninger <input type="checkbox"/> Konstruksjonstegninger <input type="checkbox"/> Rapport om grunnundersøkelser Andre tegninger eller særskilte bilag (bylle) _____ <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"> 28.10.80 * 01619 BYGNINGSRAD </div>			8602.6 8602.6 208/9.2
Bl. § 7	Dispensasjonssøknad Grunnlagt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i <input type="checkbox"/> bygningslov <input type="checkbox"/> forskrift <input type="checkbox"/> vedtekt <input type="checkbox"/> reguleringsplan <input type="checkbox"/> rapport om grunnundersøkelser			
Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon. Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).				
Trondheim den <u>20</u> , <u>9</u> 19 <u>80</u>				
Mesterhus Trondheim,		Prinsensgt. 2a3		21792
Byggherrens underskrift		Adresse		Telefon
<i>[Signature]</i>		MESTERHUS TRONDHEIM A.S.		Telefon
Anmelders underskrift		Adresse		Telefon


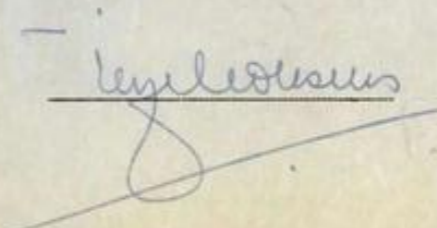
K-blankett 51 01 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget, A/S, Oslo

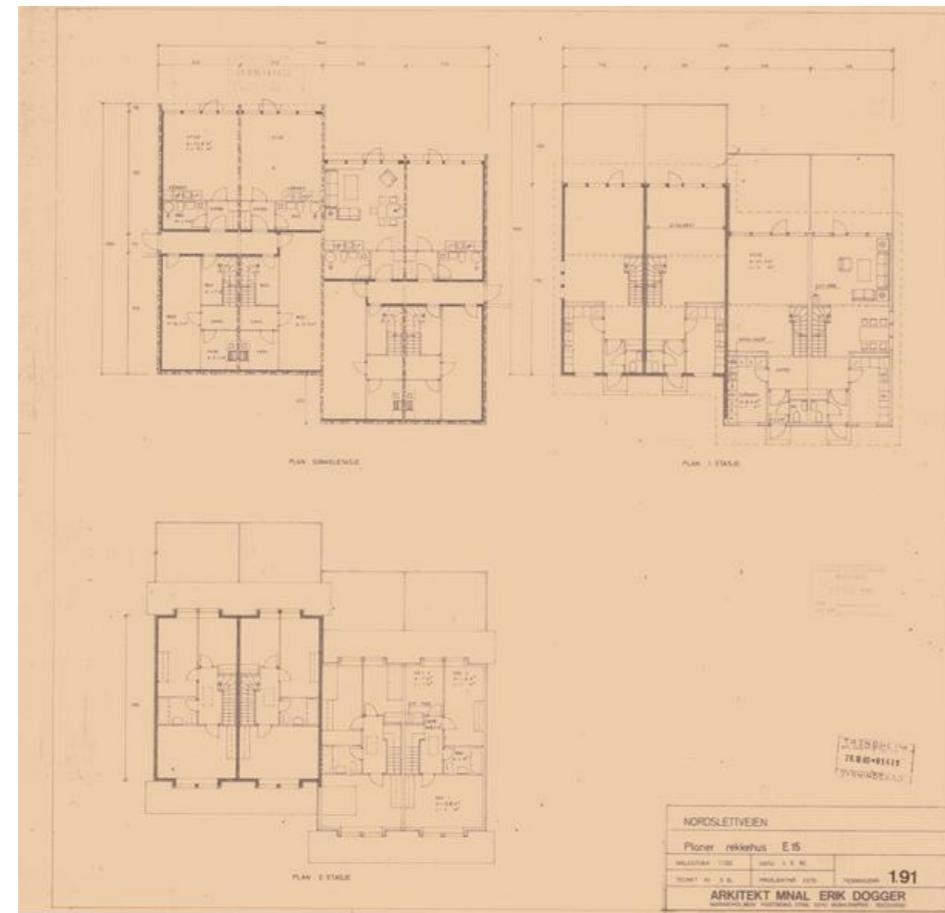
E. B. A/S, Oslo.

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN		2
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen		
Bl. §§ 22-33	Reguleringsplan og bestemmelser Området er <input checked="" type="checkbox"/> regulert <input type="checkbox"/> ikke regulert	Skriv ikke her
Bl. §§ 62-64	Tomten er <input type="checkbox"/> oppmålt <input checked="" type="checkbox"/> ikke oppmålt For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.	
Bl. §§ 70-77 og 81	Minste avstander fra det planlagte bygg Til nabogrense <u>2</u> m Til midte av vei <u>7</u> m	
F.kap. 26	Til annen bygning på samme tomt <u>4</u> m <input type="checkbox"/> Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen Går det høyspent kraftlinje over tomten <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Bl. §§ 70-77 F.kap. 26	Bebyggelsen Bebygget grunnareal for eldre bygg <u>0</u> m ²	
F.kap. 55	Bebygget grunnareal for ny bebyggelse <u>326,4</u> m ² Sum bebygget grunnareal <u>326,4</u> m ² Antall etasjer <u>1½ + sokkeletasje</u> Antall leiligheter <u>4+4</u> hybler Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse <u>594</u> m ²	
Bl. § 66	Atkomst Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel <input type="checkbox"/> Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er <input type="checkbox"/> gitt <input type="checkbox"/> ikke gitt. <input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg <input type="checkbox"/> Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Bl. § 65	Vann og kloakk Vannforsyning skaffes fra <input checked="" type="checkbox"/> offentlig vannverk <input type="checkbox"/> privat fellesvannverk <input type="checkbox"/> egen/felles brønn <input type="checkbox"/> takvannanlegg Annen (beskriv) _____ Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.	
Bl. § 66.2	Kloakkavløp tilknyttes <input checked="" type="checkbox"/> offentlig kloakk <input type="checkbox"/> privat kloakkanlegg Det skal installeres <input checked="" type="checkbox"/> vannklosett <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknnett krever særskilt godkjenning. <input type="checkbox"/> Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.	
F.kap. 31	Bygningens innretning Tegningene er påført <input checked="" type="checkbox"/> romareal <input checked="" type="checkbox"/> lysflate <input checked="" type="checkbox"/> romhøyde <input type="checkbox"/> romvolum <input checked="" type="checkbox"/> bodareal	
F.kap. 56	<input type="checkbox"/> Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.	
Bl. § 68	Byggegrunn, drenering og overvann Grunnen består av <input type="checkbox"/> fjell <input type="checkbox"/> grus <input type="checkbox"/> sand <input checked="" type="checkbox"/> leire <input type="checkbox"/> annet (beskriv) _____	
F.kap. 42:5	Drenering baseres på <input type="checkbox"/> selvdrenering <input type="checkbox"/> kultgrøft <input type="checkbox"/> rør Drensvann føres til <input type="checkbox"/> offentlig avløpssystem <input type="checkbox"/> terreng	
F.kap. 45:2	Takvann, overvann føres til <input type="checkbox"/> offentlig avløpssystem <input type="checkbox"/> terreng	
F.kap. 42:1-3	Fundamentering <input checked="" type="checkbox"/> Grunnmur <input type="checkbox"/> Bankett/såle <input type="checkbox"/> Peler <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____	

3		Skriv ikke her
F.kap. 42:4 F.kap.31:24 F.kap. 54:3	Kjellergulv, gulv på terreng <input checked="" type="checkbox"/> Betong på grunnen <input type="checkbox"/> Lettbetongelementer med luftrom under <input type="checkbox"/> Trebjelkelag med luftrom under <input type="checkbox"/> Annen utførelse (beskriv) <u>Plastfolie, 6 cm mineralull og 22 mm sponplate</u> Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: _____ <input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag.	
F.kap. 42:3 F.kap. 54:3	Kjelleryttervegger <input checked="" type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Betongblokk <input type="checkbox"/> Blokk av lettgregatbetong <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: _____ <input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte <u>4</u> henv.nr. <u>11</u> <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 43 F.kap. 54:3 F.kap. 55	Yttervegg, dør og vindu Veggmateriale: <input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Tegl <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) _____ <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ Veggutførelse: <input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: _____ <input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte <u>4</u> henv.nr. <u>16</u> <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag <input type="checkbox"/> Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene (f = vindus- og dørflater, F = total ytterveggflate).	
F.kap. 43 F.kap. 53 F.kap. 55	Skillekonstruksjoner mellom leiligheter Materiale: <input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Tegl <input checked="" type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) _____ <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ Utførelse: <input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: _____ <input type="checkbox"/> Utførelse er angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte <u>4</u> henv.nr. <u>18</u> <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 44 F.kap. 53 F.kap. 54:3 F.kap. 55:41	Etasjeskiller og balkong Materiale: <input checked="" type="checkbox"/> Tre <input checked="" type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) _____ <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ Utførelse: <input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: _____ <input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte <u>4</u> henv.nr. <u>13-22 og 23</u> <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag	

F.kap. 45 F.kap. 55	Tak Takhelning: (oppgi helningsvinkel) <u>40°</u> Tekning: <input checked="" type="checkbox"/> Takstein <input type="checkbox"/> Takpapp <input type="checkbox"/> Asbestementplater <input type="checkbox"/> Naturskifer <input type="checkbox"/> Metallplater <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ Materiale: <input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) _____ <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ Utførelse: <input type="checkbox"/> Luftet tak <input type="checkbox"/> Brannseksjonert <input type="checkbox"/> Massivtak <input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte <u>4</u> henv.nr. <u>26-30</u> <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag	Skriv ikke her	4
Bl. § 106 F.kap. 47	Ventilasjon <input checked="" type="checkbox"/> Naturlig avtrekk <input type="checkbox"/> Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene <input checked="" type="checkbox"/> Mekanisk ventilasjon <input type="checkbox"/> Tegninger innsendes senere		
Bl. § 106 F.kap. 49	Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for <input type="checkbox"/> oljefyringsanlegg <input type="checkbox"/> oljefyrt ildsted <input type="checkbox"/> tank for flytende brensel Røykpipen utføres av <input type="checkbox"/> tegl <input checked="" type="checkbox"/> fabrikkfremstilte elementer (oppgi fabrikk og type) _____ <input type="checkbox"/> Annet utførelse (beskriv) _____ <input type="checkbox"/> Ildsteder og feiedører er vist på tegningene <input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk oppvarming, type _____		
F.kap. 55 F.kap. 55:41	Brannvern Bygningen er <input type="checkbox"/> branntrygg <input type="checkbox"/> brannherdig <input type="checkbox"/> trebygning <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ For større bygg besvares: Tegningene viser: <input type="checkbox"/> brannvegger <input type="checkbox"/> brannceller <input type="checkbox"/> bygningsdelers branntekniske klasse <input type="checkbox"/> dørenes branntekniske klasse og slagretning <input type="checkbox"/> Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller		
F.kap. 55:522	Trapp er: <input type="checkbox"/> åpen <input type="checkbox"/> lukket <input type="checkbox"/> branntrygg og røykfri For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46		
F.kap. 46:2 Bl. § 93	Særskilt søknad innsendes for <input type="checkbox"/> personheis <input type="checkbox"/> vareheis <input type="checkbox"/> forstøtningsmur <input type="checkbox"/> innhegning mot veg		
Tilleggsopplysninger: 			

 TRONDHEIM KOMMUNE TEKNISK AVDELING SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL Holtermanns veg 1 – 7000 Trondheim Telefon 99 000	SAK NR.: <u>B 1619/80</u> Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.																		
Mesterhus Trondheim A/L Prinsensgt. 2a3 7000 TRONDHEIM	BYGGETILLATELSE GJENPART Må sammen med anmeldelsen og de godkjente tegninger til en hver tid oppbevares på byggeplassen.																		
<table border="1"> <tr> <td>BYGGESTED</td> <td>Nordslettveien Boligområde</td> </tr> <tr> <td>BYGGHERRE</td> <td>Mesterhus Trondheim A/L</td> </tr> <tr> <td>BYGGEARBEIDETS ART</td> <td>Bygging av rekkehus på området F</td> </tr> </table>	BYGGESTED	Nordslettveien Boligområde	BYGGHERRE	Mesterhus Trondheim A/L	BYGGEARBEIDETS ART	Bygging av rekkehus på området F													
BYGGESTED	Nordslettveien Boligområde																		
BYGGHERRE	Mesterhus Trondheim A/L																		
BYGGEARBEIDETS ART	Bygging av rekkehus på området F																		
Byggetillatelse meddeles i samsvar med vedtak og de betingelser som der er satt av bygningsrådet i møte den <u>28.10.1980</u>																			
Før byggearbeidet påbegynnes må seksjon for bygningskontroll varsles og ansvarhavende må være godkjent av bygningssjefen.																			
Godkjennelsen står ved makt inntil 1 år fra bygningsrådets behandling av saken. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigstilt eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99 i bygningsloven. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93 i bygningsloven.																			
En gjør videre oppmerksom på at seksjon for bygningskontroll må gis varsel i god tid (minst tre dager i forveien) om når tomten er utgravd (1), drenering lagt (2), råbygget reist (3), før isolasjon dekkes (4) og før huset tas i bruk (5).																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Inspisert den</th> <th>Bygningskontrollørens underskrift</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>3</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>4</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>5</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>		Inspisert den	Bygningskontrollørens underskrift	1			2			3			4			5			SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL den <u>9.2.81</u> Bygningssjef
	Inspisert den	Bygningskontrollørens underskrift																	
1																			
2																			
3																			
4																			
5																			
																			





Bygningsnr 182737593
Nordslettvegen 287

Tsnr = tilleggsareal seksjon
KJELLER/SOKKEL

Eierseksjonering
Gnr: 92 Bnr: 328 i Trondheim kommune
Saksnr.: 201810999
Dato: 5.04.2018 Side 2 / 5

Bygningsnr 182737593
Nordslettvegen 287




1. ETASJE

Eierseksjonering
Gnr: 92 Bnr: 328 i Trondheim kommune
Saksnr.: 201810999
Dato: 5.04.2018 Side 3 / 5

Bygningsnr 182737593
Nordslettvegen 287



2. ETASJE

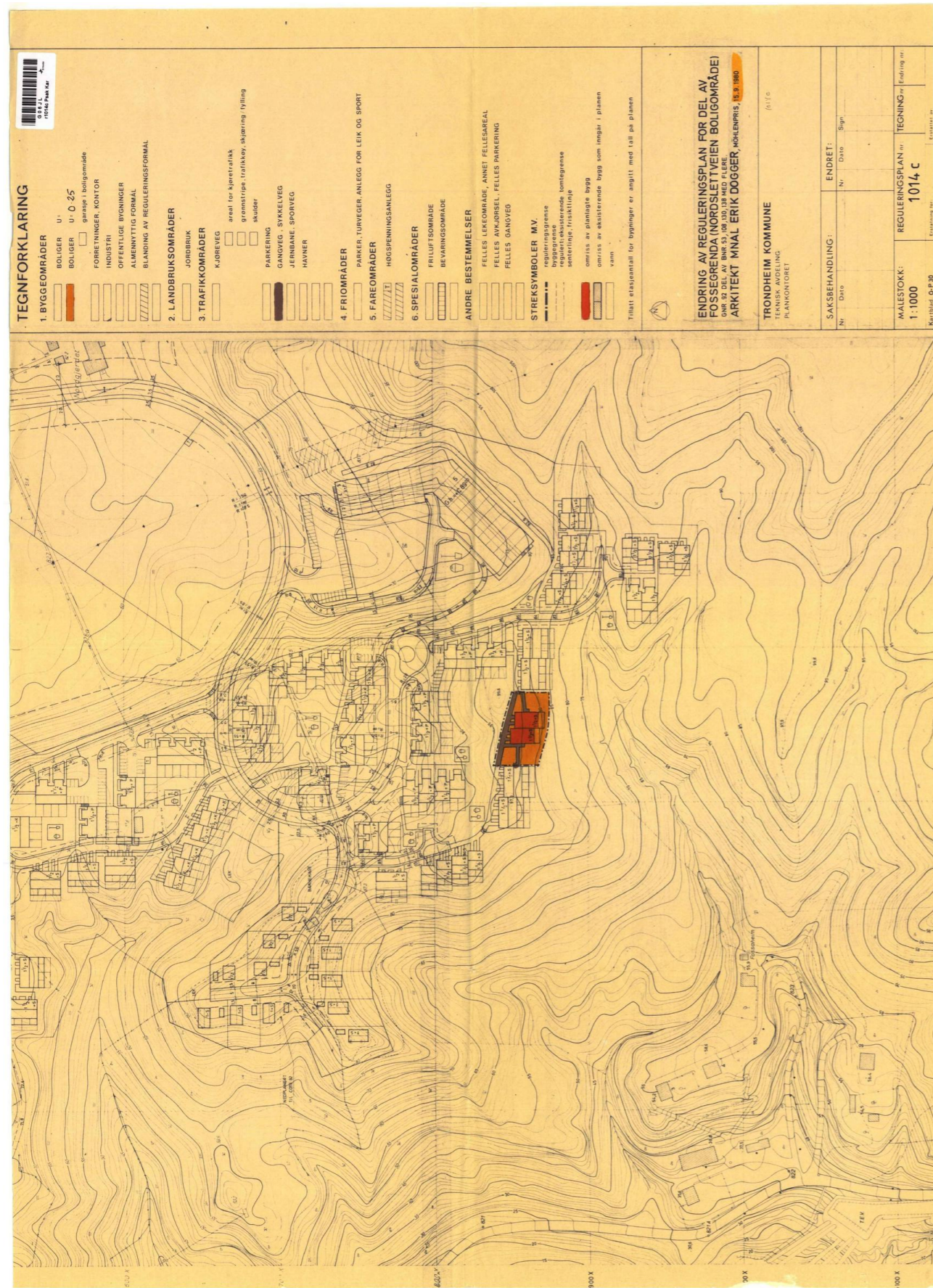
Eierseksjonering			
Gnr: 92	Bnr: 328		i Trondheim kommune
Saksnr.: 201810999			
Dato: 5.04.2018	Side 4 / 5		

Bygningsnr 182737593
Nordslettvegen 287












LOFT

Eierseksjonering			
Gnr: 92	Bnr: 328		i Trondheim kommune
Saksnr.: 201810999			
Dato: 5.04.2018	Side 5 / 5		



Tegnforklaring

-  RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
-  Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
-  Privatveg gatenavn .
-  RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
-  Veg
-  Plan dispensasjon punkt
-  Eiendomsgrense god nøyaktighet
-  Kommunalveg gatenavn .
-  RpGrense



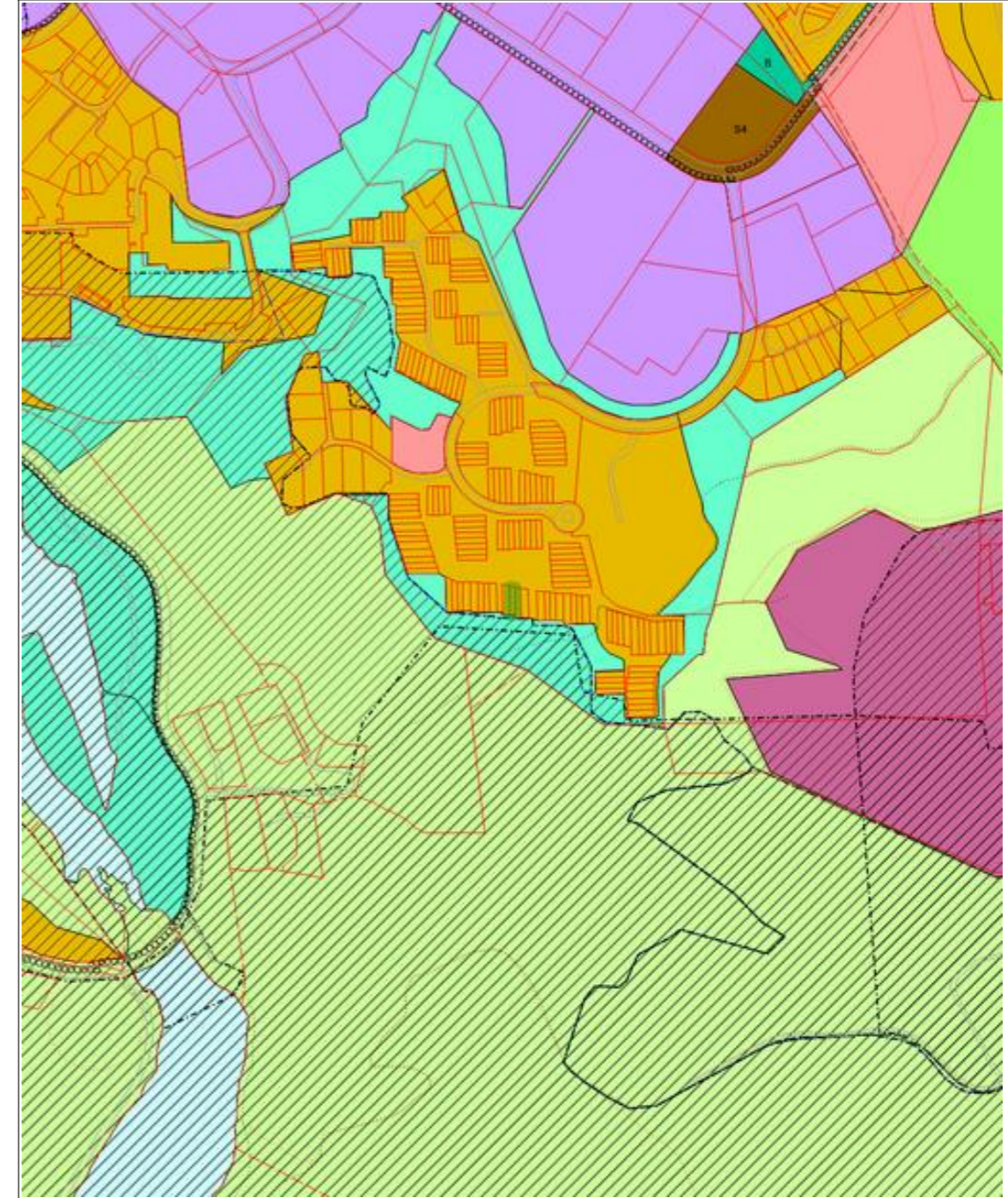
Trondheim


























Kommuneplanens arealdel

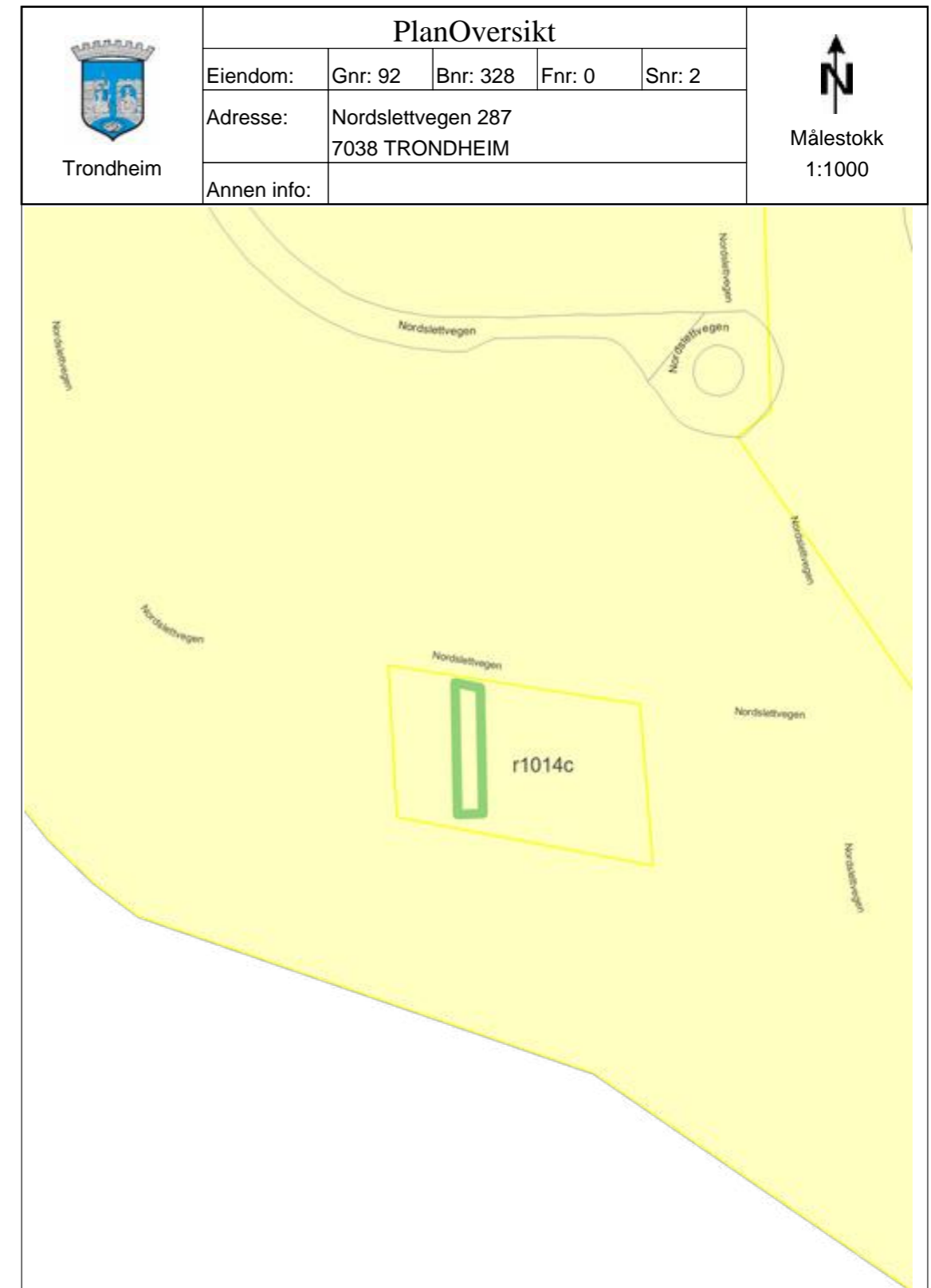
Eiendom:	Gnr: 92	Bnr: 328	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Nordslettvegen 287 7038 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring					
	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Hensyn landbruk (grønn strek)		Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø
	Forbudsgrense vassdrag		Byggegrense - grønn strek		Turveg / turdrag
	Framtidig turveg / turdrag		Kollektivtrase		Hovedvegnett sykkel
	Byggesone 1		Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Næringsbebyggelse		Grav og urnelund		Blå/grønnstruktur
	Framtidig blå/grønnstruktur		LNFR		Framtidig LNFR
	Bruk og vern av sjø og vassdrag mm				



Tegnforklaring

- Veg
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .



Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak















































Eiendom:	Gnr: 92	Bnr: 328	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Nordslettvegen 287 7038 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrensepunkt		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Flaggstang
	Steingjerde		Gjerde		Loddrett mur
	Skjerm		Annet vegareal avgrensning		Vegbom
	Vegdekkekant		Sti		Takoverbygg
	Bolig		Bygning under bakken		Garasje og uthus
	Husnummer		Matrikelnummer		Overkjørbart areal avgrensning
	Annet vegareal avgrensning		Vegbom		Vegdekkekant
	Sti		Kommunalveg gatenavn		Privatveg gatenavn
	Høydekurve		Forskningskurve		Forskningskurve
	Høydekurve		Gang- og sykkelveg		Veg
	Parkeringsområde		Trapp		Seksjonert grunneiendom
	Eiendomsinfo				

VEDTEKTER
for
Boligsameiet Nordslettvegen 287
Gnr. 92 /Bnr. 328 Trondheim kommune
Vedtatt ved seksjoneringen i medhold av Lov om eierseksjoner
16 juni 2017 nr. 65

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 92, bnr. 328 i Trondheim kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 2 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Eierbrøken angir forholdet mellom seksjonseierne.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens BRA.

§ 3. RETSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon og tilhørende tilleggsareal. Den andre seksjonseieren har likevel panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonsloven § 31 .

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet.

Det presiseres at tilhørende garasje plass i parkeringskjeller følger seksjon nr. 1.

Uteareal og terrasse i forbindelse med inngang til seksjon 1, og terrasse/ takterrasse over sokkel med utgang fra 1.etg i seksjon 1 ansees som del av bruksenhet for seksjon nr. 1.

Seksjon nr. 2 skal ha mulighet til å etablere og benytte en terrasse/ markterrasse tilpasset husets bredde og 3 meter ut ifra yttervegg med utgang fra stue/ allrom i sokkel.

Utover dette har seksjonseiere rett til forholdsmessig bruk av eiendommens tilhørende uteareal mot sør på baksida av boligen til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av den andre seksjonen.

Det skal sikres en løsning mellom seksjonseiere som gir mulighet til adekvat adkomst dersom det oppstår svikt eller umiddelbart behov for tiltak på tekniske installasjoner, herunder vann og strøm, og hvor adkomst til disse er avhengig av tilgang til naboseksjon.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan ved enighet fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, oppsett av antenner, parabol etc, skal godkjennes av styret. Seksjonseiere plikter til medlemskap i velforening, og til å følge de regler og retningslinjer som er vedtatt i velforeningens vedtekter.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for den andre seksjon, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøtet til avgjørelse. Dette innebærer at det må gis samtykke fra den andre seksjon.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Innvendig vedlikehold av hoveddel og tilleggsdel av bruksenheten påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier.

Utvendig vedlikehold og utskiftinger på bygningskropp eller bygningsdeler som omslutter seksjon nr. 1, eller tjener funksjon for denne seksjonen alene skal dekkes av seksjon nr. 1. På samme måte skal kostnaden for sådan vedlikehold og utskiftinger tilknyttet seksjon nr. 2 dekkes av eier av seksjon nr. 2.

Det presiseres at kostnader forbundet med drenering skal dekkes av seksjon nr 1. Takterrassen med utgang fra stue i 1.etg danner tak over sokkelleilighet. Denne tjener således felles funksjon.

Fremtidige kostnader for tekking, vanntetting og avrenning av vann fra denne skal dekkes av seksjon nr.2. Konstruksjoner knyttet til terrassen over ink. terrassebord, rekkverk og behandling/ vedlikehold av dette skal dekkes av seksjon nr. 1.

Hva gjelder øvrig vedlikehold (kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet), herunder eiendommens fellesrom, fellesarealer og utearealer er dette sameiets felles ansvar og skal kostnadmessig fordeles på de enkelte seksjoner i henhold til seksjonenes sameiebrøk.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsikret. Den enkelte seksjonseier har selv ansvaret for egen innbo forsikring. For det tilfelle at en seksjonseier utløser sameiets forsikring, og det påløper sameiet egenandel, vil den seksjonseier som har utløst forsikringen være ansvarlig for egenandelen.

§ 9. VEDLIKEHOLD (vedlikeholdsplikt)

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Vedlikehold på den enkelte bruksenhet for egen regning omfatter også fullverdig indre og utvendig vedlikehold og fornyelse av boligen, derunder vinduer og vinduskarmer inn og utvendig, balkongdører, eventuelt egen ytterdør og for øvrig alt som er til eksklusivt bruk. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av den enkelte bruksenhet, er seksjonseieren ansvarlig.

§ 10. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier tiltross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan den andre i sameiet pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens andre bruker i sameiet, kan den andre i sameiet kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdsloven, jfr. eierseksjonsloven § 39

§ 11. STYRET

Styret i sameiet skal bestå av to medlemmer, en fra hver seksjon, jf. Eierseksjonsloven § 38, sjettede ledd. Sameiet tegnes av 2 styremedlemmer i fellesskap. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Begge seksjoner skal være representert i styret.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

I felles anliggender forplikter begge styremedlemmene i fellesskap, sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 12. ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd bli enige om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når en av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn på kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsmøtet skal ledes av begge partene i sameiet med mindre styret velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Partene skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Årsmøtet kan ikke fatte vedtak i andre saker enn det som er nevnt i innkallingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med felles enighet mellom begge i sameiet.

Det kreves felles enighet i årsmøtet for vedtak om:

- A) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- B) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- C) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom. (Dette gjelder kun sameiets fellesareal.)
- D) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går utover vanlig forvaltning.
- E) Samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- F) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

§ 13. FORRETNINGSFØRER

Sameiet kan ha forretningsfører eller regnskapsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 14. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

§ 15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes, ved at begge i sameiet er enige om dette.

§ 16. GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Sameiet har forholdsmessig bruksrett og vedlikeholdsplikt til området fellesarealer Retten og plikten blir ivaretatt ved at sameiet vil stå som hjemmelshaver for sin forholdsmessige andel.

Vedtekter for Nordslettveien Velforening

Vedtatt på årsmøte 24.4.2014,
revidert på årsmøtet 11.4.2018 og
sist på årsmøtet 24. april 2025.

§ 1 Navn

- 1.1 Foreningens navn er Nordslettveien Velforening.

§ 2 Formål og virkemidler

2.1 Velforeningens formål er, på vegne av sine medlemmer, drive og vedlikeholde velforeningens område med installasjoner, innretninger, parkeringsplasser og friarealer. Velforeningen skal også ivareta medlemmenes interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø.

2.2 Velforeningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

2.3 Velforeningen kan ivareta områdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

2.4 Å administrere den eksklusive rett som Velforeningen har i følge tinglyst klausul på hver enkelt eiendom til å benytte garasjearealene til garasje eller benytte disse arealer til andre formål i den utstrekning dette er i samsvar med fellesinteressene i boligområdet.

§ 3 Geografisk område

- 3.1 Velforeningens område ligger på Nardo i Trondheim Kommune og har gårds- og Bruksnummer 92/167

§ 4 Juridisk person

4.1 Velforeningen er selveiende og en frittstående juridisk person, med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld for medlemmene. Velforeningen skal registreres i Brønnøysundregistrene.

§ 5 Pliktig medlemskap

5.1 Samtlige eiere til enhver tid av bo- eller bruksenheter innenfor reguleringsplanens felt B1-B5 er pliktige medlemmer. Medlemmene må forholde seg til foreningens vedtekter og formål, og må også betale den til enhver tid fastsatte medlemskontingent.

De eiendommer det gjelder er følgende: 9-11-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35- 36-37-38-39-40-41-4-243-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63- 64-65-66-67-68-69-77-79-81-83-85-87-89-

91-93-95-97-99-101-103-105-107-109-111-113- 115-117-119-121-123-125-127-129-131-143-145-147-149-151-153-155-157-159-161-163- 165-171-173-175-177-179-181-183-185-187-189-191-193-195-197-199-201-203-205-207- 209-211-213-215-217-219-221-223-225-227-229-231-233-235-237-239-241-243-245-247- 249-251-253-255-257-259-261-263-265-267-269-271-273-275-277-279-281-283-285-287- 289-291-293-295-297-299-301-303-305-307-309-311-313-315-317-319-321-323-325-327- 329-331-333-335-337. Samtlige eiendommer beliggende til Nordslettveien.

§ 6 Betaling av medlemskontingent

6.1 Styret vedtar budsjett og fastsetter medlemskontingent. Kostnadene fordeles flatt med lik kontingent på alle pliktige medlemmer, jfr 5.1.

Kontingenten betales fra overtakelsesdato av bolig eller eierseksjon.

6.2 Som felleskostnader på velforeningens område, anses blant annet:

- Kostnader til drift og vedlikehold
- Eiendomsskatt
- Kabel-tv/internett
- Kostnader ved forretningsførsel, evt. Revisjon og styrehonorar ☐ Evt. Forsikring

6.3 Boliger som ikke har andel i felles bilplass i kjelleren skal ikke belastes for vedlikeholdet av disse.

§ 7 Medlemmenes bruk av eiendommen

7.1 Velforeningens område skal tjene som fellesareal for samtlige medlemmer, og samtlige medlemmer har rett til å benytte området til det som det er beregnet og vanlig benyttet til.

7.2 Fellesarealer og interne veier og plasser skal til enhver tid vedlikeholdes av velforeningen. Dette gjelder også nødvendig opprensning av sluk og bekkinntak, samt snørydding og sandstrøing når forholdene tilsier det. Drift, renhold og vedlikehold av parkeringskjellere med nedkjøringer bekostes av velforeningen, mens utvendig vedlikehold av garasjekjellere bekostes av eierne av de respektive leiligheter over garasjene. Den enkelte eier i rekkehusbebyggelsen er forpliktet til å bære sin del av felles garasjeomkostninger og om man ikke har egen bil. Eventuelt framleie av garasje plass skal godkjennes av Velforeningens styre.

7.3 En bolig kan fritt utleies. Pensjonatdrift eller total hybelutleie av eierandelen er ikke tillatt. Eierskifte skal meldes til Velforeningens styre eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuell utleie av bolig, men ikke for enkeltrom eller hybelleilighet. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen.

7.4 Ved bytte av tak i rekkehusbebyggelsen skal det benyttes den type takstein som til enhver tid er fastsatt av styret. Styret skal velge en type som er mest mulig lik den opprinnelige.

§ 8 Anskaffelse, vedlikehold og drift av elbilladeanlegg mv.

8.1 Velforeningen har ansvar for å etablere tilstrekkelig infrastruktur for elbillading i fellesgarasjene. Dette gjelder, bl.a. oppgradering av strømnnett, etablering av ladestruktur til hver parkeringsplass, nettdekning, inkl wifi, mv. Infrastruktur ble etablert høsten 2022 til de fleste parkeringsplasser. Etablering av infrastruktur til nye parkeringsplasser må betales av beboer som disponerer p-plassen. Endring av infrastruktur ved f.eks. flytting av ladeboks fra betongsøyle til bakvegg, betales av beboer som disponerer p-plassen.

8.2 Anskaffelsen finansieres ved bruk av egenkapital, opptak av lån, engangstilskudd fra beboerne eller ved en kombinasjon av disse finansieringsformer.

8.3 Den enkelte beboer har ansvar for å anskaffe og betale for selve laderen med ladekabel samt oppkobling mot felles ladeanlegg, enten ved kjøp eller leie av lader. Anskaffelse av lader skal foretas i samråd med velforeningens styre slik at det er én felles ladertype som benyttes i alle garasjene.

8.4 Velforeningen har ansvar for vedlikehold av infrastruktur for ladeanlegget, men ikke av laderne. Velforeningen har også ansvar for drift av ladeanlegget, herunder å inngå avtale med leverandør for drift av denne type anlegg.

8.5 Den enkelte beboer med egen eid lader, har ansvar for vedlikehold av lader, f.eks. ved ladeproblem hvor årsak mest sannsynlig er lader, ladekabel eller bil.

Vedlikehold av ladere som leies, enten dette er leie fra velforeningen eller andre, er ladeeiers ansvar. Leier av lader plikter å varsle ladeeier om eventuelle ladeproblem.

8.6 Den enkelte beboer med installert lader, enten denne eies eller leies, belastes for eget strømforbruk inkl nettleie til lading samt eventuelt abonnement for lading.

§ 9 Årsmøte

9.1 Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april måned.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

9.2 Medlemmene innehar en stemme for hvert gårds- og bruksnummer/seksjon. Stemmegiving kan skje ved fullmakt. En fullmektig kan kun representere inntil to medlemmer.

9.3 Et medlem har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

9.4 Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

9.5 Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- Regnskap for foregående kalenderår
- Godtgjørelse til styret

- Planer for kommende år og informasjon om budsjett
- Valg

9.6 Det velges en møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i velforeningen. Årsmøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i velforeningens protokoll.

9.7 Stemmegivning på årsmøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

9.8 Årsmøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på velforeningens område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

9.9 Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 10 Ekstraordinært årsmøte

10.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller revisor finner det påkrevet, eller når minst 10 prosent av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 11 Velforeningens styre

11.1 Velforeningen skal ha et styre bestående av 5 styremedlemmer og 1 varamedlem.

Det skal holdes direkte valg av leder, sekretær og kasserer

11.2 Alle velges for to år av gangen. Samtlige kan gjenvelges.

11.3 Styret skal blant annet:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte velforeningens område, herunder vedta budsjett og føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Etter beste evne søke å oppfylle velforeningens formål.

- Representere foreningen utad.
- Utarbeide årsmelding som beskriver minimum styret, økonomisk status og hva styret har jobbet med siste driftsår. Årsmeldingen inngår i dokumentasjon som sendes ut i forbindelse med årsmøtet.

11.4 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

11.5 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives og godkjennes av de frammøtte styremedlemmer.

11.6 Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder eller kasserer.

11.7 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

11.8 Styret representerer velforeningen og forplikter den med underskrift av to styremedlemmer.

§ 12 Diverse bestemmelser

12.1 Ved salg av eiendommer eller eierseksjoner på velforeningens område plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

Trondheim den 24. april 2025

Nordslettveien Velforening - Resultatregnskap 2024

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter				
	1 500 750	1 409 249	1 497 000	1 569 600
	619 788	597 148	593 808	642 168
	872 040	763 769	800 000	889 812
	0	50 508	0	0
1	369 179	609 258	259 072	258 640
	3 361 757	3 429 932	3 149 880	3 360 220
Driftskostnader				
2	-44 675	-43 515	-45 380	-51 328
	-160 000	-125 000	-170 000	-192 000
	-646 920	-646 920	-646 919	-646 920
	-66 651	-65 035	-70 000	-68 850
	-518	-500	0	-1 000
3	-56 556	-64 250	-50 000	-58 590
	-554 323	-461 500	-510 000	-475 000
4	-244 019	-109 700	-450 000	-350 000
5	-307 119	-351 938	-250 000	-250 000
	-882 168	-846 761	-800 000	-938 625
	-57 515	-53 873	-65 000	-66 200
	-12 090	-34 085	0	-21 400
	-378 260	-345 938	-330 000	-415 000
6	-49 633	-37 106	-61 700	-77 700
	-3 460 446	-3 186 121	-3 448 999	-3 612 613
	DRIFTSRESULTAT	243 810	-299 119	-252 393
Finansinntekter og kostnader				
	81 395	60 709	20 000	48 000
	-51 487	-76 499	-57 000	-38 000
	29 908	-15 791	-37 000	10 000
	Resultat før skattekostnad	228 020	-336 119	-242 393
	Ordinært resultat etter skatt	228 020	-336 119	-242 393
7, 11	ÅRSRESULTAT	228 020	-336 119	-242 393
	Disponering av totalresultat:	228 020	-336 119	-242 393
	Overført til annen egenkapital	228 020	0	0
	Overført fra annen egenkapital	0	0	0

Org.nr: 975 730 247 - 528

Side 9 av 27

Nordslettveien Velforening - Balanse 2024

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Varige driftsmidler		
8, 13	631 774	1 263 548
8	36 604	51 751
Finansielle anleggsmidler		
7, 10	812 958	812 958
	1 481 337	2 128 257
OMLØPSMIDLER		
Fordringer		
9	24 109	23 130
9	39 583	466 550
9	6 245	0
9	74 970	59 920
Bankinnskudd og kontanter		
10	1 321 270	1 166 673
	1 466 178	1 716 273
	SUM EIENDELER	3 844 530

Org.nr: 975 730 247 - 528

Side 10 av 27

Nordslettveien Velforening - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 593 752	1 662 533
Sum egenkapital		1 593 752	1 662 533
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	7, 12	800 000	800 000
Sum avsetninger og forpliktelser		800 000	800 000
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	14	341 012	543 054
Sum langsiktig gjeld		341 012	543 054
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		142 873	766 980
Skyldig off. myndigheter		-68	0
Forskudd kunder		32 448	20 751
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	480
Påløpte renter		3 028	4 854
Påløpte kostnader		34 469	45 791
Annen kortsiktig gjeld		0	88
Sum kortsiktig gjeld		212 750	838 944
Sum gjeld		1 353 762	2 181 998
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 947 514	3 844 530

Sted: _____, dato: _____

Magnus Aastrøm
LederØystein Andreas Aarflot
StyremedlemSteinar Skjjetne
StyremedlemChrister Nævdal
StyremedlemTimo Petteri Laru
Styremedlem

Org.nr: 975 730 247 - 528

Side 11 av 27

Nordslettveien Velforening - Noter 2024

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	877 330	239 993
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-68 781	228 020
Tilbakeført avskrivning	646 920	646 920
Avdrag lån	-202 042	-225 084
Overført øremerkede midler	0	-12 519
Årets endring i disponible midler	376 098	637 337
Disponible midler i periodens slutt	1 253 427	877 330
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	812 958	800 439
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	0	12 519
Totale øremerkede midler i periodens slutt	812 958	812 958
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-800 000	-800 000
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-800 000	-800 000
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 266 385	890 288

Note 8 - ANLEGGSMIDLER

	Andre anl.m.	Byggmes. anl.	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	75 733	1 895 322	196 600
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	75 733	1 895 322	196 600
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	39 128	1 263 548	196 600
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	36 604	631 774	0
Årets avskrivninger :	15 146	631 774	0
Antatt levetid i år :	5	3	5

Andre anleggsmidler gjelder bordtennisbord og Grillprinsen. Byggningsmessig anlegg gjelder el-bil anlegg og infrastruktur. Avskrivningssatsene som er brukt for andre eiendeler 20-33 %.

Det er benyttet lineær avskrivningsmetode for boligselskapets anleggsmidler. Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket. Årets avskrivninger gjelder ladeinfrastruktur for elbil, bordtennisbord og grill.

Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Org.nr: 975 730 247 - 528

Side 14 av 27

Informasjon fra styret i Nordslettveien Velforeningen

Vedlegg til innkalling til årsmøte i april 2025

Styret vil med dette informasjonsbrevet informere om noen viktige saker for beboerne

Renovasjon – NY felles avfallsløsning

Ny løsning for avfallshåndtering med 3 punkter for henting av avfall og med nedgravde containere ble vedtatt på årsmøtet i april 2024. Styret har jobbet mye med dette etter vedtaket på årsmøtet. Vi har bl.a. fått tilsagn fra Sparebank 1 SMN om lån på 3,0 mill, ref vedtak på årsmøtet den 15. april 2024.

Det har vært en del utfordringer med plassering av avfallscontainerne. Det er ikke enkelt å finne god plassering i et etablert boområde med vannledninger, kloakksystem, fiber mv. Den ene plasseringen av nedgravd løsning som vi i utgangspunktet ønsket, ble nektet fordi det ikke ble tilstrekkelig avstand til de nedgravde vannledningene. Etter «noen runder» med entreprenør og Trondheim Kommune, ser det nå ut til vi har en løsning rundt plassering og som vi forventer et vedtak fra Trondheim Kommune på i løpet av april.

Plassering blir i så fall slik, dvs på plen ved husnr 9, ved parkeringsplass garasje E 9-12, ved rundkjøring husnr 68:



Vi er i dialog med entreprenør om tidspunkt for oppstart for graving til containere og vi håper at oppstart blir i mai 2025. Nærmere orientering gis på årsmøtet.

Vedtatt økning av velforenings-kontingent i forbindelse med låneopptak for dette prosjektet, iverksettes når prosjektet påbegynnes og lånet realiseres. Økning i kontingenten blir på kr 320 pr medlem per mnd.

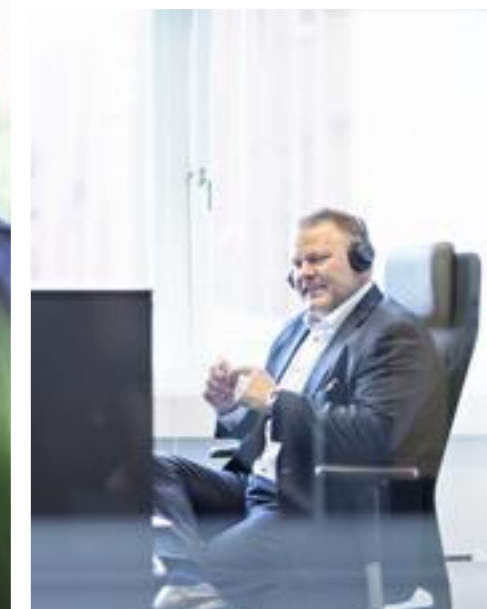
A series of horizontal lines provided for taking notes during the meeting.

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Brøsetvegen 168 som er nærmeste nabo til Strinda / Moholt kirke.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

Proaktiv Moholt

Brøsetvegen 168, 7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: moholt@proaktiv.no

Vi åpnet kontoret i april 2013. Siden da har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. I tillegg har vi mottatt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Moholt kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisopptakelse i markedet - vi overlater ingenting til tilfeldighetene.

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har utmerket seg i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger på tilfredshet i flere år. Både i 2023, 2022 og 2021 var kontoret nest best på landsbasis, og i 2024 ble det også pallplass.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubban. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene - og vi skal berike kundene.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmeistring gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Nordslettvegen 287, 7038 Trondheim. Gnr. 92, bnr. 328, snr. 2 i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1310260113
Megler: Christian Schjetne, mobil: 47860103, e-post: cs@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

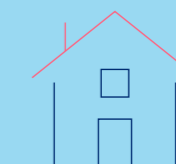
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILER 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, krokhengete 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 monterte 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er monterte.
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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

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 MiniID.

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.



proaktiv.no



Aurora Marie Fredriksen
Eiendomsmeglerfullmektig
48 29 39 29
aurora@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no