

PROAKTIV

Nydelig oppusset 3-roms i øverste etasje

Med gangavstand til alt du trenger.



FERNANDA NISSENS VEG 17



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
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.liier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



FERNANDA NISSENS VEG 17

En nydelig oppusset 3(4)-roms toppleilighet i et veldrevet og populært borettslag. Flytt rett inn og nyt et stilrent bad, separat vaskerom, stor stue og en solrik balkong. 3 boder. Mulighet for garasje/p-plass.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Fernanda Nissens veg 17, 7046 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 13, bnr. 51, andelsnr. 35, org.nummer 947854798 i Baldershage Borettslag

Prisantydning: 3.890.000,-

Omkostninger: 16.715,-

Andel fellesgjeld: 999.256,-

Totalpris: 4.905.971,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1964

Rom/soverom: 3/2

BRA: 109 m²

BRA-i: 90 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering:
P-plass/garasje følger ikke andelen, men tildeles etter ansiennitet. Ta kontakt med forretningsfører for tildeling av p-plass/garasje.
Borettslaget har 10 gjesteplasser.

Tomt: 19104.9 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.560,-

Felleskostnader inkl.:
Kapitalkostnader: kr 2 150,40
Felleskostnader: kr 5 409,60

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Velkommen hjem	Nærområdet	Intervju med selger
14	18	40	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
49	92		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Å selge huset vårt med hjelp fra Proaktiv, har vært en meget positiv opplevelse for oss. Megler Oscar Kirkevollen har vært en trygg og seriøs partner under dette boligsalget, og vi har følt oss særdeles godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Vi nøler ikke med å engasjere ham på nytt, ved behov."

Selger av Rypevegen 60, Katterm

Turid & Jeroen Van Unnik, 15.01.26

"Oscar og Proaktiv har vært en stor trygghet gjennom hele boligsalget. Han har fulgt opp tett i alle ledd og vært svært tilgjengelige i en omfattende prosess. Profesjonell, ryddig og til å stole på. Jeg følte meg godt ivaretatt hele veien."

Selger av Skogaromvegen 12, Buvika

Kasper Eliassen, 11.01.26

"Ryddig, effektiv og seriøs megler."

Kjøper av Fremovegen 844, Klæbu

Silje Hansen Røvik, 24.11.2025

Oscar og resten av teamet i Proaktiv har vært enestående å ha på laget i forbindelse med salgsprosessen. Han strekker seg særdeles langt i å sørge for høy kvalitet til rett tid – uansett."

Selger av Alfred Larsens gate 4, Tempe

Martin Sollie Nåtedal, 21.12.2025

"Jeg opplever Proaktiv som et nytenkende – effektivt – moderne – serviceinnstilt og seriøst firma, som jeg kan anbefale til venner."

Selger av Ivar Reitens veg 18, Tiller

Bodil Blokkum, 29.09.2025

"Veldig hyggelig megler som svarte raskt ved henvendelse og alt foregikk uten problemer. Hyggelig å få blomster ved overtakelsen!"

Kjøper av Egganvegen 3, Sjetnemarka

Ann Iren Nergård, 10.07.2025

"Engasjert, profesjonell og hjelpsom. Vi fikk god oppfølging hele veien fra visning til overtakelse. Megler var tilgjengelig for spørsmål, noe som opplevdes veldig betryggende."

Kjøper av Klemmets Veg 170, Gimse

Tore & Miriam Horvli Isbrekken, 23.12.2024

"Kunne ikke vært mer fornøyd. Selvfølgelig veldig gøy når man får solgt over prisantydning. Men når megler tar oppgaven seriøst og ikke minst veldig profesjonelt i alt han foretar seg. Vi hadde flere privat visninger og megleren tok alle like seriøst. Kjempefordel ikke bare for oss som selger, men god følelse for de som skal kjøpe også. Proaktiv har de fineste og mest profesjonelle prospektene for boligen uten tvil."

Selger av Klemmets veg 170, Gimse

10.12.2024

”

"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."

Eiendomsmegler MNEF: **Oscar Kirkevollen**



Oscar Kirkevollen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 416 02 095
E-post: ok@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Heimdal
Telefon: 72 59 92 40
Trondheim Syd Eiendom AS
Org. nummer: 989 716 816

VELKOMMEN HJEM

På utkikk etter et innflytningsklart hjem? Leiligheten er en totalrenovert 3 (4)-roms leilighet i byggets øverste etasje med en romslig og solvendt balkong hvor solen skinner inn i stuen fra tidlig formiddag til sen kveld.

Leiligheten ble totalrenovert i 2020 og kan by på bl.a.:

- Nytt kjøkken, bad, vaskerom, flislagt entré, nye gulv og nymalte vegger i alle rom. Arbeid utført av fagfolk.
- 3 boder i kjelleretasje.

Følgende arbeider ble utført i 2020 i regi av borettslaget:

- Balansert ventilasjon.
- Rehabiliter fasade, utvidet stue, ny balkong på ca. 14 kvm mm.
- Borettslaget drenerte tre sider av blokkene i 2022.

En klar visjon om hva et "hjem" var. Det tok ikke lang tid etter overtakelsen av Fernanda Nissens veg 17 før arbeidsbuksa var på og malekosten skapte et nytt uttrykk.

Da huseier tok over leiligheten var det mye arbeid som måtte gjøres. Leiligheten holdt en gjennomgående, men velholdt standard fra ca. 80/90-tallet. Med profilerte fronter, strietapet på vegger og et trangt baderom med vinylbelegg og blå baderomsplater på veggene. Toalettrommet, det var separat den gangen.

Det var mye planlegging og arbeid som sto for tur. Samtidig hadde borettslaget bestemt seg for å rehabilitere fasade og med det utvidet stuen, monterte nye 3-lags vinduer og balkongdører og en helt ny balkong på 14 kvm som er perfekt for deg som vil nyte vakre solnedganger i sommervarmen.

Rørleggere, snekkere og elektrikere sto klare og resultatet ble en totalforvandlet leilighet med nytt kjøkken fra IKEA, et flislagt baderom som gir en herlig spafølelse med eksklusive fliser, et eget vaskerom/teknisk rom, et slitesterkt 1-stav laminatgulv på kjøkken/stue og soverom, og gipsplater på alle veggoverflater som sammen skaper en rød tråd der ingen valg har vært tilfeldige. Her får man en moderne og lettstelt leilighet man kan flytte rett inn i uten å tenke på oppussing.

Eiendomsmegler MNEF **Oscar Kirkevollen**



DITT NYE NABOLAG

Kommune: Trondheim / Område: Persaunet/Bromstad

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.

Det er store og flotte grøntområder rett utenfor døren, og beliggenheten er svært sentral med gangavstand til dagligvarebutikker, bussholdeplasser, kjøpesentre og sentrum. Her bor man særdeles godt, med forutsigbare bokostnader og et borettslag som tar vare på sine beboere. Leiligheten ligger i tredje etasje og med sine 90 kvm inneholder den en romslig, flislagt gang med gulvvarme, to soverom med svært god plass (muligheter for å dele av soverom 1 - om en har behov for tre soverom), et nyere flislagt bad fra 2020, separat vaskerom, en stor stue hvor man kan sette inn peisovn om man ønsker, et kjøkken fra IKEA og en solvendt balkong på ca. 14 kvm som byr på svært gode solforhold!

Parkering er mulig på felles biloppstillingsplass - og man kan søke styret om garasjeplass eller p-plass med lader. I kjelleren er det totalt tre boder som til sammen utgjør 19 kvm.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Bromstadvegen Linje 13, 70, 102	3 min  0.2 km
 Leangen stasjon Linje R60, R70	14 min  1.2 km
 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 min  3.4 km
 Dronningens gate 62 Linje 9	11 min  4.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bromstad PostNord, søndagsåpent	2 min  0.1 km
Coop Prix Persaunet PostNord	4 min  0.3 km

VARER/TJENESTER

 Sirkus Shopping	11 min 
 Apotek 1 Strindheim	3 min 

SPORT

 Tingssletta, ballløkke Ballspill	7 min  0.5 km
 Strindheim skole Aktivitetshall, ballspill	7 min  0.6 km
 Fresh Fitness Valentinlyst	13 min 
 Impuls Treningssenter Leangen	14 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Uno-X Bromstad	3 min 
 Puls Owesens borettslag	12 min 



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Rett utenfor døren har man et godt utvalg av både butikker og ulike servicefasiliteter. I kort veg fra boligen ligger både Coop Prix og Rema 1000, der Rema 1000 har søndagsåpen avdeling. Ved Baldershage senter finnes også Plantasjen, Apotek 1, grill & pizza restaurant og bensinstasjonen Esso rett ovenfor (merk at Esso vil omsider bli fjernet til fordel for nytt leilighetsbygg. Les mer om prosjektet under "regulerings- og arealplaner).

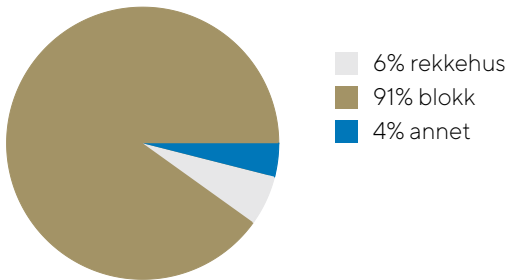


Ytterligere tilbud finnes ved Valentinlyst senter og Sirkus shopping. Sistnevnte har et rikt innhold med rundt 100 butikker og en rekke spisesteder, i tillegg til helse- og servicefasiliteter som renseri, bilvask og helsesenter med bla. tannlege og kiropraktor i forbindelse med senteret. Det er også kort vei til IKEA ved Leangen travbane, samt store varehus, og møbel- og detaljforretninger ved Lade Arena.

Om man er av den friluftsglade typen som liker å oppholde seg i skog og mark, så har man et godt utgangspunkt fra Fernanda Nissens veg. 20 minutter til fots ligger Kuhaugen utsiktspunkt, som er et av byens mest kjente utsiktspunkter med panoramautsikt over byen og fjorden. Enten du går til fots eller tar bilen - er det kort vei ned til Lade og Ranheimsfjæra som byr på fine turstier langs vannkanten, og flotte turmuligheter i Strindamarka. Ladestien er antageligvis den mest populære turstien på denne siden av byen. Ladestien går fra Grilstadfjæra til Ladehammeren, og langs stien ligger flere badeplasser, store friområder, samt serveringsstedene Sponhuset, Ladekaia og Flipper.

Estenstadmarka utgjør den nordlige delen av Strindamarka og har et fantastisk turterreng året rundt. I vinterhalvåret er det oppkjørte skiløyper, og på sommerstid kan Estenstaddammen by på et friskt bad. For mange er Estenstadhytta et naturlig turmål, og her er det anlagt en natursti som inneholder nesten 30 tavler med informasjon om alt fra planter til dyr.

BOLIGMASSE



Boligen sogner til Strindheim barneskole og Rosenborg ungdomsskole. Beliggenheten er svært sentral og lettvinnt med gåavstand til barneskole, ungdomsskole og videregående. De minste kan gå til og fra skolen alene, da det er trygg skolevei. Barneskolen har tilknyttet SFO-ordning. Nærområdet byr på blant annet Tyholttunet barnehage, Leangen kulturbarnehage, Rønningen barnehage, Majorstuen barnehage, TIP musikkbarnehage med flere.

Boligen har en flott beliggenhet i forhold til Trondheims studiesteder for høyere utdanning. Kort avstand til Dronning Mauds minne høyskole, NTNU Gløshaugen/Dragvoll/Rotvoll samt institutt for marinteknikk. Man tar seg fort frem med etablerte sykkelstier og et godt busstilbud.

I nærområdet har flere treningssentre etablert seg og kan tilby innendørs aktivitet. På Leangen ligger 3T, rett nedenfor Sirkus Shopping finnes Impuls Treningssenter, og på Valentinlyst senteret har Fresh Fitness lokaler. Dersom man ønsker å være aktiv utendørs kan det anbefales løpeturer i naturskjønne omgivelser langs Ladestien eller gå- og trilleturer i nærområdet, slik som opp til Kuhaugen.

Det lokale idrettslaget Strindheim IL har klubbhus og aktivitetspark i tilknytning til Leangenhallen. Idrettslaget tilbyr organisert idrett for barn og voksne i håndball, fotball, langrenn, friidrett, allidrett og dametrim.

Skolekrets
Strindheim barneskole (1. - 7. klasse) og Rosenborg ungdomsskole.

SKOLER

Strindheim skole (1-7 kl.) 561 elever, 31 klasser	7 min 0.6 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	21 min 1.7 km
Eberg skole (1-7 kl.) 382 elever, 21 klasser	23 min 1.9 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	4 min 1.9 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 85 elever, 3 klasser	22 min 1.9 km
Cissi Klein videregående skole	13 min
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	5 min 2.4 km

BARNEHAGER

Aurora Baldershage barnehage (0-5 år) 60 barn	4 min 0.3 km
Tyholttunet barnehage (0-6 år) 39 barn	6 min 0.5 km
Majorstuen barnehage (1-5 år) 48 barn	7 min 0.5 km



Offentlig Kommunikasjon
Kollektivtilbudet ved og rundt Baldershage borettslag er ansett som veldig bra. Nærmeste bussholdeplass er "Bromstadvegen" som ligger ca. 200 meter fra boligen, hvor bussrute nr. 13 passerer med hyppige avganger til og fra sentrum - perfekt om du skal til Lerkendal/Studentersamfundet/Gløshaugen. Like bortenfor stopper bussrute nr. 10/12 ved "Strindheim hageby" - som tar deg til Sirkus shoppingsenter, Trondheim S og Prinsens gate på kort tid. Rett utenfor kjøpesenteret Sirkus shopping har flybussen fast holdeplass, i tillegg til at det er et viktig kollektivknutepunkt for bussruter både i og utenfor Trondheim. Dersom man benytter bil har utbyggingen av Strindheimtunnelen gitt en enklere og effektiv adkomst ned til sentrum. For mer informasjon om rutetider se www.atb.no.

Bebyggelse
Borettslagets eiendom er beliggende i etablert boligområde på persauet, hovedsakelig bestående av leilighetsbygg.

Livet i Baldershage brl.

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgeren. I intervjuet har hun besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



”
"Det er vemodig å skulle selge hjemmet jeg har brukt så mye tid på å skape – men jeg er sikker på at den nye eieren vil elske å bo her!"

Selger: Margrethe G. Lysholm

Når kjøpte du leiligheten i Fernanda Nissens veg 17?
Kjøpte i januar 2020, overtok i februar 2020

Hva var avgjørende for valget ditt den gang? Hvorfor havnet valget på nettopp denne boligen?
Beliggenheten, stor balkong med gode solforhold, størrelsen, god bodplass, vaskerom, bilparkering og stort potensiale i leiligheten med tanke på oppussing.

Hvordan har du opplevd årene i borettslaget? Hvem er naboene og menneskene rundt?
Kjempefint. Mange hyggelige naboer, et velfungerende styre og en rolig og fin plass å bo.

Hva har du satt mest pris på her i området? Hvilke kvaliteter får man når man bor her? Hvordan er uteområdene, avstanden til ulike servicefunksjoner og aktiviteter/tuområder.

En ting Baldershage borettslag har, som mange nybygde leiligheter ikke har, er stor avstand mellom blokkene og mye grøntarealer, lekeplass og uteområder for barn og voksne. Borettslaget har flere sykkelboder. Det er kjempefint å lagre sykler «innendørs» under tak og føle at det er en trygg plass å låse inn sykkelen sin.

Nærheten til mange gode bussforbindelser, deiblant er kort gåavstand til knutepunktet ved Sirkus Shopping gull verdt. Området er relativt bynært, samtidig som det ikke er midt i byen. Det går fint an å både gå og sykle til sentrum.



Det er heller ikke langt å gå til Lade. Man må ikke ha bil for å bo her, da man kan komme seg til alt man har behov for enten ved bruk av kollektivtransport eller ved å sykle/gå. Det er også fint at det bare tar noen få minutter å gå til apotek og to ulike matbutikker (coop prix og rema 100).

Dersom man ønsker å kjøre til marka, er det kort vei til både Estenstadmarka (det går forøvrig også buss dit) og via Strindheimtunnelen til bymarka.

Hva har vært din favorittplass i boligen? Det har gått med mye arbeid etter du flyttet inn – hva er du mest fornøyd med?

Det er flere rom, så det blir for vanskelig å velge ett. Den røde tråden for totalrenoveringen var at det skulle være funksjonelt, praktisk og fint.

Jeg er veldig fornøyd med kjøkkenet, som har gjennomtenkte, praktiske løsninger med ekstra finesser. Disse ble spesialbestilt og kostet litt ekstra, men det var verdt kostnaden, da de var både finere og mer praktisk enn de billigste løsningene. Kjøkkenet er romslig, har mye benkeplass, skaplass, et helt fryseskap og et helt kjøleskap. Jeg fikk spesialbestilt to vaskekummer (tilsammen 1,5 vaskekum), hvor den største har plass til et helt stekebrett, noe som gjør oppvasken mye enklere. Den lille er også veldig praktisk til å skylle ting i, eller brukes som «tørkestativ» for oppvask. I tillegg har kranen bevegelig slange, som har både vanlig vannstråle og spylefunksjon.

I tillegg er jeg veldig glad for at jeg valgte å kjøpe både dampstekeovn og kombiovn med stekeovn/mikro. Det gjør matlaging og baking mye enklere og effektivt. For eksempel kan noe stekes i en stekeovn samtidig som noe holdes varmt i den andre, eller at baking av gjærbakst effektiviseres ved å heve baksten i en ovn, samtidig som ferdighevede brett kan stekes forløpende i den andre.

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.



Et annet rom som er fint å trekke frem, er vaskerommet. Det har flere funksjoner, da det også fungerer som en passasje fra gang til kjøkken, slik at man ikke må gå via stua. Stua har en utenpåliggende skyvedør, som er veldig praktisk for å skjerme aktivitet mellom kjøkken og stue. Hvis man vil sitte uforstyrret på stua, er passasjen på vaskerommet ypperlig å bruke for andre i leiligheten. Det å ha et eget vaskerom med vaskemaskin og tørketrommel i leiligheten, er utrolig deilig. Der kan alt av vaskemidler, tørkestativ, strykebrett, vaskebøtte, etc. oppbevares.

Det rommet jeg oppholder meg mest når jeg er hjemme og vil slappe av eller ha besøk av venner og familie er stua. Den er koselig og romslig, og jeg er veldig glad for at det er plass til både stor sofagruppe og et stort spisebord.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området rundt?

Det er i Trondheim, vi vet jo alle hvordan trønderværet er. Årstidene kan være ulike fra år til år, eller ikke oppstå i det hele tatt. Borettslaget har egen vaktmester, noe som merkes svært godt på vinteren med tanke på snømåking. I tillegg oppleves borettslaget som velstelt, med hage og gress som klippes jevnlig. Dersom vaktmester er syk/sykemeldt, leies det inn vikar og det oppfordres til dugnadsarbeid/hjelp til f.eks. snømåking ved behov. Dette har fungert bra.



Hvordan er solforholdene? Når får du sola på balkongen og når forsvinner den (ca. klokkeslett)?

På sommerstid kommer sola rundt kl. 13 på en del av balkongen og fra ca. kl. 14 den på hele. Sola forsvinner rundt kl 22/23. Det har vært så lite sol i sommer når jeg har vært hjemme, så jeg husker ikke helt nøyaktig.

Personlig har jeg ikke brukt uteområdene så mye, da jeg stort sett har brukt balkongen eller vært andre steder ved finvær.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Lekker, praktisk og stor.

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

Lord Philip Chesterfield

BALDERSHAGE BORETTSLAG

Baldershage Borettslag er et mellomstort borettslag på Persaunet/Bromstad, i dag en del av Strindheim. Borettslaget består av 90 leiligheter og eiendommen har grønne uteområder, pent opparbeidet med prydbusker og lekeplass for de minste.

Parkering

Alle nye andelseiere, ved behov, blir tildelt leie av 1 stk. parkeringsplass.

P-plass/garasje følger ikke andelen, men tildeles etter ansiennitet. Ta kontakt med forretningsfører for tildeling av p-plass/garasje. Baldershage borettslag har 58 stk garasjeplasser og 46 stk. parkeringsplasser fordelt på sine 90 andelseiere. Alle garasjer har opplegg for elbillading, samt at 20 stk. parkeringsplasser har opplegg for elbillading. Ventetid på 1 stk. parkeringsplass: 2 stk på venteliste. Ventetid på 1 stk. garasjeplass: ca. 2-6 måneder - 1 stk på venteliste. Per 01.06.25 koster garasjeplass kr. 750,-/mnd. og p-plass kr. 100,-/mnd.

Borettslaget har 10 parkeringsplasser for gjester. Parkeringsbevis må være synlig i frontrute.

Tomtestørrelse

19 104 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leilighet i 3. etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i mur og tre, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er flatt tekket med papp, Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

Bygningssakskyndig

Jan Arve Ræder (befaringsdato: Torsdag, 9. juli 2026)

Rehabilitering av borettslaget

I årene 2020-2022 gjennomførte borettslaget en stor renovering. Stuene ble utvidet, det ble bygget nye og større terrasser, nye vinduer og balkongdør, etterisolering av hele bygget, ny drenering på 3 sider av blokkene, nytt tak, 4 nye sykkelboder ble satt opp samt det ble satt inn nye sensorstyrte armaturer og varmeovner i fellesarealene. Borettslaget er dermed oppgradert til de nye energikravene (klasse C) som EU har ment å implementere i Norge fra 2030.

Husdyrhold

Det må søkes styret om dyrehold.

TV/Internett

Borettslaget har kollektiv avtale med Altibox (NTE) som leverandør av internett- og bredbåndstjenester. TV og internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene.





SAKER FRA BEBOERMØTE 12.05.2025/21.04.2026

Sak 1: Varmepumpe.
Det har nå kommet en Tingretts dom som sier at styret/andelseierne i et borettslag ikke kan nekte montering av varmpumpe.
MEN det styret i borettslaget kan gjøre er å lage betingelsene for at den enkelt andelseier kan montere varmpumpe. Her kommer det inn viktige punkter som plassering av utedelen, uten at det endrer på fasaden samt hvordan man håndterer vannet som en varmpumpe produserer. Betingelsene styret har laget for installasjon av varmpumpe kan fås ved henvendelse.

Sak 2: Endring av søppelsortering.
Baldershage Borettslag skal i løpet av mai/juni innføre sortering av matavfall. Vi får byttet ut våre plastcontainere med en 2 delt container for matavfall og glass/metall. Nye plastcontainere vil bli plassert ved enden av garasje nr 33.

Sak 3: Støyskjerm mot Kong Øysteins veg.
Fylkeskommunen er veieier i Kong Øystein veg og ansvarlig for event. støyskjerm. Vi står på lista over prosjekter de ønsker å gjennomføre, men prosjektet har foreløpig ikke fått finansiering gjennom Miljøpakken. Første mulighet for det er etter 2029.

Sak 4: Rørfornyng.
Vi har sjekket pristilbud på en event. rørfornyng i borettslaget. Dette er en kostnad vi vanskelig kan se at vi kan gjennomføre de første årene, men behovet for rørfornyng vil komme i løpet av de nærmeste årene. Rørene våre er, på stikkprøve basis, blitt sjekket og ingenting er akutt.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

VÅTROM

Pkt. 2 - Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Separat toalettrom ble slått sammen med bad hvorav også planløsningen til toalettrom, vaskerom, bad og gang ble endret. Toalett, fliser, dusj, servant og øvrig innredning ble installert nytt i 2020. Badet ble også utvidet med cirka 1 kvm ved å fjerne en sjakt som ikke er i bruk lenger. Det er varmekabler under flis på bad og i gang. Leiligheten har to sluk på hhv bad og vaskerom. Dokumentasjon mangler dessverre fra Emaus Estate.

TAK, YTTERVEGG OG FASADE

Pkt. 4 - Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Borettslaget hadde en rehabilitering i 2020. Fasaden ble pusset opp med etterisolering utvendig, ny utvendig kledning, nytt tak, utskiftning av vinduer, bygging av ny balkong, ny balkongdør, utvidelse av stuen, innstallering av balansert ventilasjon.

KJELLER

Pkt. 8 - Er det utført arbeid med drenering? Det ble drenert på 3 sider av blokkene. Styret i borettslaget har oversikt over hvem som utførte arbeidet, samt dokumentasjon.

ELEKTRISITET

Pkt. 10 - Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? I forbindelse med total renovasjon av leiligheten, var det elektrikere i leiligheten som la skjulte kabler bak gips veggene, samt foretok alt av det elektriske arbeidet for øvrig i forbindelse med oppussingen.

RØR

Pkt. 13 - Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Alle innvendige rør i hele leiligheten ble byttet ut i forbindelse med totalrenoveringen i 2020. Dvs. rørene på kjøkken, bad og vaskerom.

VENTILASJON OG OPPVARMING

Pkt. 16 - Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Borettslaget installerte balansert ventilasjon i alle leiligheter i 2020. Borettslaget har dokumentasjon.

PLANER OG GODKJENNINGER

Pkt. 28 - Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Det er planlagt eiendomsbygg på tomten hvor Esso holder til. Uvisst hvorvidt planene er godkjent og når evt. bygging vil igangsettes.

Pkt. 29 - Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? Det er en pågående plan om gradvis økning etter borettslagets renovasjon i 2020-2022. I tillegg har det vært økte kostnader på kommunale avgifter, renholdsverket osv. Som resten av byen, blir det trolig rørfornyng i borettslaget i løpet av de neste 3-5 år. Jeg vet ikke om dette vil føre til en økning i felleskostnadene utover den faste økningen.

ANDRE OPPLYSNINGER

Pkt. 32 - Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Leiligheten er opprinnelig en 4-roms. Det som nå er det største soverommet var to mindre soverom da blokka ble bygd. Da jeg kjøpte leiligheten var disse soverommene slått sammen til ett. Jeg valgte å beholde det slik da jeg renoverte. Den opprinnelige døra er fortsatt inne i veggen, så det er mulig å sette opp en vegg og dele av til to mindre soverom igjen dersom man ønsker det.

Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er en grundig og detaljert beskrivelse av boligens status med hensyn til teknisk tilstand og vedlikehold. Den beskriver avvik fra bestemte referansenivåer, det vil si byggeforskriftene og normale forventninger om tilstand etter slitasje og elde. Rapporten kan omfatte hele bygningen eller bare deler av den.

VELKOMMEN INN!

Leiligheten har en romslig og fin planløsning hvor leiligheten oppleves lys og luftig. Gangarealet har store og flotte fliser som er utstyrt med deilig gulvvarme og har godt med oppebevaringsplass.

Areal

Bruksareal:
3. etasje
BRA-i: 90 kvm
BRA-e: 19 kvm
Total BRA: 109 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 14 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig 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.

Standard

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 4 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
- Våtrom, bad (Dokumentasjon): Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.
- Våtrom, vaskerom (Overflate gulv): Svakt fall mot sluk.
- Våtrom vaskerom (Membran, tettesjikt og sluk): Sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold - ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør.
- Våtrom vaskerom (Dokumentasjon): Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Våtrom, vaskerom (Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)): Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom.

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.





Info strømforbruk

Ca. 11 500 kWh/året.

Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler på bad, vaskerom og gang. Balansert ventilasjon. Mulighet for å sette inn peis. Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

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 riktig. 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

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Leiligheten ble renoveret i 2020, der planløsningen ble endret i gang/bad/vaskerom, og separat toalettrom ble fjernet og bygd inn på badet. Veggene hadde strietapet. De ble lektet ut og det er nå gipsvegger i alle rom på vegger og i tak. Alle vinduer og balkongdør ble også byttet i regi av borettslaget i 2020, i tillegg til nybygg balkong i 2020 og utvidelse av stua.

Selger informerer om følgende oppgraderinger og vedlikehold i leiligheten i sin eiertid (2020 -):

- Alle plassbygde skap ble fjernet og erstattet med Ikea Pax-garderobe.

- Alle dører i leiligheten, bortsett fra ytterdør ble kjøpt nytt og installert i 2020 i fargen klassisk hvit.

- Utenpåkliggende skyvedør i klassisk hvit, fra Tore Ligaard.

- Nytt gulv i alle rom: 1-stavs laminat av typen Swiss Ascona Oak 10mm wide & long plank - et eikefarget laminat med 24,4 cm brede planker av høy kvalitet. Gulvet har 30 års garanti.

- Nytt kjøkken i 2020 fra Ikea, med håndtak fra Epoq (Lizzie håndtak). Kvalitets dampstekeovn og kombinert mikro/stekeovn fra IKEA.

- Sorte kjøkkenplater fra Obs bygg, 2124-KM99 HG New york sort.

- Fliser fra right price tiles:
- Bad og gang: urban wood white 60x60.
- Dusjsonen har stein, Hexagon lava stone grey.

- Rehabiliteringsskrap, samt alt annet elektrisk arbeid utført av El-eksperter.

- Nye downlights i gang og på bad.

- Øvrige lyslister på stue, kjøkken og soverom er fra Elektroimportøren.

- Alle vegger og tak i leiligheten ble malt i klassisk hvit.

- Soverom (13,5kvm), kontrastvegg malt, Fargenavn; «Oslo»
Fargekode 5180 / S7010-B10G.

- Soverom (10,5kvm), kontrastvegg malt, Fargenavn: statement blue. Fargekode: 4863 / S325-R84B.

- Panelovn fra Mill heat i alle rom, generasjon 2 med wifi-styring.

Notater

BO ENKELT & GODT

Leiligheten holder en meget høy og moderne standard hvor alle overflater er oppgradert siden 2020. Den romslige stuen måler ca. 30 kvm og kan enkelt innredes i naturlige soner.





EN HERLIG ROMFØLELSE

De store vindusflatene sørger for rikelig med verdifullt lysinnslipp og en luftigere romfølelse. Balansert ventilasjon skaper et godt inneklima og man kan sette inn en peisovn for de kalde vinterkveldene.







EN UTEPLASS SOM VARMER

Direkte utgang via skyvedør til en romslig balkong på ca. 14 m².
Her kan du nyte en sen frokost og sene sommerkvelder i rolige omgivelser. Størrelsen på balkongen gjør at man enkelt kan invitere venner og familie til koselige stunder.



FAVORITTPLASSEN I BOLIGEN

Et nydelig og moderne kjøkken som er utformet med hensikt å gi en mest mulig sømløs opplevelse. Godt med arbeidsrom på flere benkeflater, oppbevaring i skuffer og skap og et lysinnslipp som virkelig gjør det til et trivelig oppholdsrom.



TO GODE SOVEROM

Hovedsoverommet måler ca. 13,5 m². Her får du mulighet for stor garderobeløsning, stor dobbeltseng med nattbord på begge sider og et arbeidshjørne for hjemmekontoret. Ved behov kan soverommet deles i to for et tredje soverom - tilbake til sin opprinnelige løsning.



SOVEROM II

Det andre soverommet er perfekt for gjesterom/kontor og måler ca. 10,5 m². Leiligheten bindes sammen av en høy og moderne standard, med 1-stav laminatgulv og slette overflater.





FÅ SPAFØLELSEN HJEMME

Fra gangen er det adkomst til badet som måler ca. 7 m². Store og eksklusive 60x60 fliser og et dusjhjørne med regndusj skaper en herlig atmosfære. Badet er også utstyrt med vegghengt toalett.



SEPARAT VASKEROM

I leiligheten får du også et separat vaskerom med gode muligheter for å holde orden i klesvasken.



PLANTEGNINGER

Fernanda Nissens veg 17
1. Etasje



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

19 104 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/bepantning.

ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Om borettslaget

Baldershage Borettslag er et mellomstort borettslag på Persaunet/Bromstad, i dag en del av Strindheim. Borettslaget har en eiendom på 19 mål (19000 kvadratmeter) og består av 90 andeler/leiligheter. Det finnes kun to typer leiligheter i borettslaget. Den ene er 3-roms på ca 82 kvm og den andre er 4-roms på ca 93 kvm. Alle leilighetene har stor balkong/terrasse og 3 boder i kjeller. Borettslaget har også 58 stk garasjer med opplegg for EL-Bil lading i tillegg til 42 parkerings-plasser hvorav 25 stk har opplegg for lading. Installasjon og ladeabonnement tegnes av den enkelte andelseier. I tillegg har vi 10 gjesteparkeringsplasser. Borettslaget har egen vaktmester som også bor i borettslaget.

I leilighetene har vi en fin beboermasse som spenner fra 1 til 90 år. De senere årene har det kommet flere og flere yngre par i etablererfasen. I Baldershage er det gode oppvekstvilkår like utenfor døren og barna kan gå trygt til både skole og barnehage. Det er 3-4 km inn til Trondheim sentrum og det er rikelig med kollektivtransport til og fra borettslaget. Innen få minutters gange fra borettslaget har man flere kjøpesenter, dagligvarebutikker, legesenter, vinmonopol, IKEA og mye annet.

I årene 2020-2022 gjennomførte borettslaget en stor renovering. Stuene ble utvidet, det ble bygget nye og større terrasser, nye vinduer og balkongdør, etterisolering av hele bygget, ny drenering på 3 sider av blokkene, nytt tak, 4 nye sykkelboder ble satt opp samt det ble satt inn nye sensorstyrte armaturer og varmeovner i fellesarealene. Borettslaget er dermed oppgradert til de nye energikravene (klasse C) som EU har ment å implementere i Norge fra 2030.

Borettslaget har en sunn og god økonomi og et styre som jobber for at beboere skal ha en trygg og god bosituasjon.

(Informasjon hentet fra borettslagets hjemmeside)

SAKER FRA BEBOERMØTE 12.05.2025/21.04.2026

Sak 1: Varmepumpe.
Det har nå kommet en Tingretts dom som sier at styret/andelseierne i et borettslag ikke kan nekte montering av varmepumpe.
MEN det styret i borettslaget kan gjøre er å lage betingelsene for at den enkelt andelseier kan montere varmepumpe. Her kommer det inn viktige punkter som plassering av utedelen, uten at det endrer på fasaden samt hvordan man håndterer vannet som en varmepumpe produserer. Betingelsene styret har laget for installasjon av varmepumpe kan fås ved henvendelse.

Sak 2: Endring av søppelsortering.
Baldershage Borettslag skal i løpet av mai/juni innføre sortering av matavfall. Vi får byttet ut våre plastcontainere med en 2 delt container for matavfall og glass/metall. Nye plastcontainere vil bli plassert ved enden av garasje nr 33.

Sak 3: Støyskjerm mot Kong Øysteins veg.
Fylkeskommunen er veieier i Kong Øystein veg og ansvarlig for event. støyskjerm. Vi står på lista over prosjekter de ønsker å gjennomføre, men prosjektet har foreløpig ikke fått finansiering gjennom Miljøpakken. Første mulighet for det er etter 2029.

Sak 4: Rørfornyng.
Vi har sjekket pristilbud på en event. rørfornyng i borettslaget. Dette er en kostnad vi vanskelig kan se at vi kan gjennomføre de første årene, men behovet for rørfornyng vil komme i løpet av de nærmeste årene. Rørene våre er, på stikkprøve basis, blitt sjekket og ingenting er akutt.

Felleskostnader pr. mnd

7.560,-

Felleskostnader inkluderer

Kapitalkostnader: kr 2 150,40

Felleskostnader: kr 5 409,60

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Andel fellesgjeld

999.256,- per mandag, 29. juni 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Fellesgjelden har følgende betingelser
Bank: Nordea Eiendoms kreditt
Lånetype: Serielån
Rentesats: 5,04%
Restsaldo: 86 500 000
Innfrielsesdato: 30.12.27
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Avtale om avdragsfrihet: til slutten av juni 2030 (opplyst av styreleder)

Styreleder opplyser om en økning av felleskostnader på ca. 5% årlig, med den hensikt å avsette nok midler når avdragsfriheten avsluttes i 2030, og oppsparte midler kan fordeles utover de nærmeste 3-4 årene etter 2030.

Boligselskapet har tilrettelagt for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Det kan ofte være knyttet betingelser til bruk av gjennom IN-ordningen, som f.eks. minimumsbeløp eller bestemte datoer for innfrielse. Kontakt OBOS for mer informasjon.

Andel fellesformue

49.332,- per mandag, 29. juni 2026

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 8 168 328,-.
Driftsutgifter til sammen kr. (-) 3 568 683,-.
Finanskostnader til sammen kr. (-) 2 358 437,-.
Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 2 241 207,-.
I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. (-) 621 793,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. (-) 69 849 900,-.
Disponible midler pr. 31.12.25 var kr. 3 623 028,-.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser. Konsekvensene av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer og det er ingen som har meldt sin interesse. Boligen kan dermed selges til den som får sitt bud akseptert.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Det må søkes styret om dyrehold.

Forsikring

Forsikringselskap Tryg Forsikring
Polisenummer8688467

Sikringsordning

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Formuesverdi primær

1.086.417,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.345.669,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring og felleskostnader.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Kommentar fellesgjeld

Bank: Nordea Eiendomskreditt
Lånenummer: 84261006196
Restsaldo: 999 255,90
Kapitalkostnader: 12 591,49
Avtale om avdragsfrihet til slutten av juni 2030 (opplyst av styreleder).

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Fernanda Nissens veg 13-15-17-19, datert 17.09.64. Videre foreligger det ferdigattest for rehabilitering, fasadeendring, nye garasjer og sykkelboder, datert 12.08.2025.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 16. september 1964

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/13/51:
19.08.2015 - Dokumentnr: 749460 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:13 Bnr:54
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2016 - Dokumentnr: 233355 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Tensio Ts AS
Org.nr: 978 631 029
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon
Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.2007 - Dokumentnr: 611726 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:1-28
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse og boligformål iht. reguleringsplan r20160038 og r20100042, og berøres videre av r20210021 - detaljregulering av Fernanda Nissens veg og del av Kong Øysteins veg hvor området er regulert til kjøreveg, gang-/sykkelveg/fortau, kollektivholdeplass og boligbebyggelse. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til byggesone 2 i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på reguleringsplan under arbeid: r20240028 med plannavn: Kong Øysteins veg 4, Bromstadekra 2 og 4 og Bromstadvegen 23 og 25. Planlagt blokkbebyggelse mellom 5-8 etasjer, 180-200 leiligheter. r20220006 med plannavn: Persaunvegen. Formålet med planen er å sikre en sammenhengende løsning for gående og syklende i Persaunvegen.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. 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

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 dogn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Mandag, 29. juni 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 890 000,00 (Prisantydning)

999 256,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

4 889 256,00 (Kontraktsum totalt)

999 256,00 (Andel av fellesgjeld)

4 889 256,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

6 725,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 815,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

16 715,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 897 071,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

4 905 971,00 (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. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. 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 overtagelse 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 tilleggsforsikring 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 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 tinglysing. 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. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing 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 tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen 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.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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 egenerklæringsskjema 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 løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre 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.

Eier

Margrethe Gabrielsen Lysholm

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende fast kr 40.000. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 12.000,-, oppgjørshonorar kr. 6 990,-, kredittkostnad kr. 4.500,-, visninger kr. 2.950,-, overtakelsesgebyr kr. 2.950,-, salgsoppgaver kr. 2 500,- og markedsføringspakke kr. 23.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 13.542,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring, eierskiftegebyr og takstmann.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene 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 - markedsplasser 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 oppgjøret. 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.

Diverse

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot originale bygningstegninger. Tidligere var bad og toalettrom separert, dette er i dag bygget som ett rom. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er ikke et søknadspliktig tiltak. Etter rehabilitering i regi av borettslaget er nå del av stue utvidet, hvor balkong var opprinnelig. Det foreligger ferdigattest for utvidelse/utbygging. For mer informasjon se punkt om "ferdigattest/brukstillatelse". Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk.

Borettslagsbolig

Kjøper du en borettslagsbolig blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Dato salgsoppgave
3.8.2026

VEDLEGG

Egenerklæringsskjema, Tilstandsrapport, Energiattest, Info fra forretningsfører, Info fra kommunen & budskjema.

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Fernanda Nissens veg 17, 7046 TRONDHEIM

05 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Fernanda Nissens veg 17

Fernanda Nissens veg 17

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?

Februar 2020

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.

Siden desember 2020, pga langvarig rehabilitering av leiligheten etter overtakelse i februar 2020.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Lysholm, Margrethe Gabrielsen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2020

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Separat toalettrom ble slått sammen med bad hvorav også planløsningen til toalettrom, vaskerom, bad og gang ble endret. Toalett, fliser, dusj, servant og øvrig innredning ble installert nytt i 2020. Badet ble også utvidet med cirka 1 kvm ved å fjerne en sjakt som ikke er i bruk lenger. Det er varmekabler under flis på bad og i gang. Leiligheten har to sluk på hhv bad og vaskerom. Dokumentasjon mangler dessverre fra Emaus Estate.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Badedesign AS, Emaus Estate Drift AS, El-eksperten AS

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2020

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Borettslaget hadde en rehabilitering i 2020. Fasaden ble pusset opp med etterisolering utvendig, ny utvendig kledning, nytt tak, utskifning av vinduer, bygging av ny balkong, ny balkongdor, utvidelse av stuen, innstallering av balansert ventilasjon.

4.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Trønderblikk AS

4.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 2



☐ Ja☒ Nei

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

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

2022

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble drenert på 3 sider av blokkene. Styret i borettslaget har oversikt over hvem som utførte arbeidet, samt dokumentasjon.

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

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

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2020

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I forbindelse med totalrenovasjon av leiligheten, var det elektrikere i leiligheten som la skjulte kabler bak gipsveggene, samt foretok alt av det elektriske arbeidet forøvrig i forbindelse med oppussingen.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ei-eksperten AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2020

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle innvendige rør i hele leiligheten ble byttet ut i forbindelse med totalrenoveringen i 2020. Dvs. rørene på kjøkken, bad og vaskerom.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Badedesign AS

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

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

16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2 Årstall
2020

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Borettslaget installerte balansert ventilasjon i alle leiligheter i 2020. Borettslaget har dokumentasjon.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Trønderblikk

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja☒ Nei

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

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 sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold
Det er planlagt eiendomsbygg på tomten hvor Esso holder til. Uvisst hvorvidt planene er godkjent og når evt. bygging vil igangsettes.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
Det er en pågående plan om gradvis økning etter borettslagets renovasjon i 2020-2022. I tillegg har det vært økte kostnader på kommunale avgifter, renholdsverket osv. Som resten av byen, blir det trolig rofornying i borettslaget i løpet av de neste 3-5 år. Jeg vet ikke om dette vil føre til en økning i felleskostnadene utover den faste økningen.

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

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
Leiligheten er opprinnelig en 4-roms. Det som nå er det største soverommet var to mindre soverom da blokka ble bygd. Da jeg kjøpte leiligheten var disse soverommene slått sammen til ett. Jeg valgte å beholde det slik da jeg renoverte. Den opprinnelige døra er fortsatt inne i veggen, så det er mulig å sette opp en vegg og dele av til to mindre soverom igjen dersom man ønsker det.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Fernanda Nissens veg 17

7046 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:

Leilighet

Byggeår:

1964

BRA:

109 m²

BRA-i:

90 m²

Rapportdato:

10.7.2026 (Gyldig til 10.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

18

TG-2

4

TG-3

0

TG-IU

1

Supertakst

GNR: 13 BNR: 51

Jan Arve Ræder

Takst-Forum Trøndelag AS

jan@tft.no

40004461

Fernanda Nissens veg 17

7046 Trondheim

56

FERNANDA NISSENS VEG 17

Vedlegg

1. Tilstandsgradene	
TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

Supertakst

Fernanda Nissens veg 17, 7046 Trondheim

2 av 17

PROAKTIV.NO

57

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Vaskerom - Overflate gulv	- svakt fall mot sluk.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	- sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold - ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør
Våtrom: Vaskerom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.7.2026	10.7.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Margrethe Gabrielsen Lysholm	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	------------------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Jan Arve Ræder	Telefon:	40004461
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Epost:	jan@tft.no
Tittel:		Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende Forsikring		
			

Om bygningssakkyndig:
Uavhengig takstmann.

Egne premisser:
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	Fernanda Nissens veg 17, 7046 Trondheim				
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	13	Bruksnr:	51
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	1964				
Boligtype:	Leilighet				

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet i 3. etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i mur og tre, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er flatt tekket med papp, Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	90	90 Romfordeling: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom og entré.	0	0	14
Kjeller	19	0	19 Romfordeling: Boder	0	0
Totalt m²	109	90	19	0	14

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting	TG-1
Type	Balkong
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert i 2020.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering	TG-1
Leiligheten har balkong som ikke ligger over innvendige rom. Balkongen ble oppgradert i 2020. Det ble ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Balkongen er ikke tekket.	

6.2 Vinduer og dører	TG-1
Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu skiftet i 2020.	
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei
Oppsummering	TG-1
Vinduer har 3-lags glass og ble skiftet i 2020. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmen, fukt- eller råteskader, og heller ikke avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Bygningsdelen fremstår i god stand uten registrerte avvik.	

6.3 Takkonstruksjon og loft	TG-1
Type konstruksjon	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp for flatt tak	Ukjent/ikke avklart
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	Ikke kontrollert
Det har ikke vært mulig å kontrollere lufting av takkonstruksjonen, da konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Forholdet er derfor ikke vurdert.	
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	Nei
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Oppsummering	TG-1
Boligen har flatt tak uten tilgjengelig loft, og konstruksjonsprinsippet er ikke avklart. Det ble ikke registrert tegn til svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger, og det ble heller ikke observert spor etter fukt på innvendige overflater eller etter skadedyr. Konstruksjonen er lukket og har ikke vært tilgjengelig for innvendig inspeksjon, og lufting/ventilering av takkonstruksjonen har derfor ikke latt seg kontrollere. Utvendig inspeksjon av taket er ikke utført. Ettersom vesentlige deler av konstruksjonen er skjult, kan skjulte skader eller mangler i tak og lufting ikke utelukkes.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Type	Betongdekke
Resultat skjevhetsmåling	
Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom (2 per etasje). Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet. Måleresultat: Stue ca 10mm, kjøkken ca 10mm.	
Oppsummering	TG-1
Etasjeskillet er utført som betongdekke. Det er gjennomført skjevhetsmålinger i utvalgte rom, hvor det ble registrert en høydeforskjell på cirka 10 mm i både stue og kjøkken. Målte avvik ligger innenfor det som anses som normalt, og det er ikke registrert forhold som tilsier videre undersøkelser eller tiltak.	

6.5 Kjøkken	TG-1
-------------	------

Beskrivelse	
Kjøkkenet har innredning med integrerte hvitevarer og profilerte fronter. Benkeplaten er i laminat/tre/stein. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Det er ventilator over koketoppen med avtrekk til det fri.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	Nei
Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og integrerte hvitevarer, samt benkeplate i laminat.. Over koketoppen er det ventilator med avtrekk til det fri. Det ble ikke påvist fukt eller skader rundt vask, hvitevarer eller innredning på befaringstidspunktet.	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-1
Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Det ble ikke registrert avvik på avtrekket ved befaringen, og funksjonen fremstod som normal.	

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det ble ikke registrert vesentlige avvik på plantegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Det er rør i leiligheten som er vurdert.	
Oppsummering	TG-1
Synlige avløpsrør i leiligheten er utført i plast. Deler av de innvendige avløpsrørene er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Det er ikke registrert manglende lufting over tak eller tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested. Avløpsrørene vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.	

6.8 Vannledninger

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det montert fordelerskap?	Ja
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Det er vannrør innvendig i leiligheten som er vurdert.	

Oppsummering	TG-1
Boligen har innvendige vannledninger utført som rør-i-rør-system i plast med tilhørende fordelerskap. Vannrørene er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Det er ikke registrert avvik ved fordelerskap, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller mangelfull funksjon på stoppekran, og synlige rør har tilstrekkelig isolering. Vannledningene fremstår med normal funksjon og alder som ikke gir usikkerhet om fremtidig funksjon.	

6.9 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fasttilkobling
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering	
Det elektriske anlegget har fasttilkoblet bereder, og det foreligger kursfortegnelse samt samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller øvrig elektrisk utstyr, og kabelinnføringer i sikringsskapet fremstår tette. Eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene.	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	Vaskerom
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2020
Størrelse	Ca 200 liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei
Oppsummering	TG-1
Varmtvannsberederen er fra 2020 og har en kapasitet på ca. 200 liter. Den er plassert på gulv på vaskerom, som har lekkasjesikring. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringstidspunktet. Berederen er innenfor forventet levetid og fremstår i normal stand ut fra alder.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Når var anlegget nytt?	2020
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	Årlig filterbytte.
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	Nei
Oppsummering	TG-1
Boligen har balansert ventilasjon fra 2020 med årlig filterbytte. Det er ikke registrert tegn til fukt eller mugg i filter, og alle rom har tilfredsstillende tilluft og avtrekk. Anlegget har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det er ikke registrert tegn til redusert eller manglende funksjon.	

6.12 Våtrom: Bad

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2020.	
Overflate vegg/himling	
Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Veggene på badet har flisbekledning. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og det er heller ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Overflaten fremstår i normal og forventet stand.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-1
Gulvet på badet har flisbelegg. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjonen er tilfredsstillende, og det vurderes ikke å være fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Overflaten fremstår i god stand uten registrerte avvik.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Badet har plastsluk og smøremembran under flis. Utførelsen av tettesjiktet er ukjent, da dette ligger skjult under flisene og ikke lar seg kontrollere uten inngrep. Det er tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon av sluket, og det er registrert tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader med fare for fuktskade, og membranens alder gir ikke økt risiko for skader eller følgeskader.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sistene til klosettet. Det er framlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Badet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, vegghengt klosett med innebygd sistene og baderomsinnredning med servant. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Det er ikke etablert dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygd sistene, men det er framlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-1
Badet har mekanisk avtrekksventilasjon. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik, og avtrekket fungerte som forutsatt.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Hulltaking er ikke foretatt da vegger er i mur eller ikke tilgjengelig.	
Er det ved fuktsøk/måling registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt, da veggene er utført i mur eller ikke er tilgjengelige for slik kontroll. Ved fuktsøk og overflatemåling ble det ikke registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja
Observerte avvik: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke framlagt	

Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger ikke dokumentasjon for arbeider utført på badet. Uten dokumentasjon på membran, sluk og fuktsikring kan det ikke bekreftes at våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav og fagmessig standard. Manglende dokumentasjon innebærer en usikkerhet knyttet til utførelsen, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte feil eller mangler som senere kan medføre behov for utbedring.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhentning av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.13 Våtrom: Vaskerom

TG-2

Generell beskrivelse	
Vaskerommet har flislagt gulv og flislagte vegger. Rommet er utstyrt med bereder og har opplegg for vaskemaskin.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er fra 2020.	
Overflate vegg/himling	
Overflate vegg	Malt overflate
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	
TG-1	
Baderommet har malte veggflater. Det er ikke registrert vindu eller dør i våtsone. Ved befaringen ble det ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på veggoverflatene.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjonen?	Ja
Observerte avvik: Svakt fall mot sluk. Beskrivelse: Svakt fall mot sluk.	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Ja
Observerte avvik: Svakt fall mot sluk.	
Oppsummering overflate gulv	
TG-2	
Gulvet har flisbelagt overflate. Det ble ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det ble ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Det ble påvist svakt fall mot sluk, og det vurderes å være fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Utilstrekkelig fall kan medføre at vann blir stående på gulvet og øker risikoen for at eventuelt lekkasjevann ikke ledes bort som forutsatt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales etablert waterguard.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Annet
Sluk ikke tilgjengelig for kontroll.	
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Observerte avvik: Sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold	
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Ja
Observerte avvik: Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Vegger har kun malte plater på vegg, de vil ikke tåle direkte vannsprut.	
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	
TG-2	
Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse, og sluket var ikke tilgjengelig for kontroll. Det er ikke mulighet for renhold og inspeksjon av sluket, noe som gjør at tilstanden ikke kan verifiseres og gir økt risiko for at tilstopping eller feil ikke oppdages i tide. Videre er det avvik på kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp sluk og membranens overkant ved dørterskel, noe som gir økt risiko for vannsøl ut av våtrommet ved unormale forhold. Veggene har kun malte plater som ikke tåler direkte vannsprut. Manglende utbedring kan over tid medføre fuktskader og påfølgende reparasjonsbehov.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fritt vann på overflatene bør unngås.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Annet
Opplegg for vaskemaskin og rørfordelingsskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering sanitærutstyr	
TG-1	
På badet er det opplegg for vaskemaskin samt rørfordelingsskap. Det ble ikke observert skader på utstyr eller innredning ved befaringen. Sanitærutstyret vurderes å være i normal og forventet stand.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon

TG-1

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik, og avtrekket vurderes å fungere som forutsatt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ikke foretatt

Ikke foretatt da rommet ikke har tappesteder for vann.

Er det ved fuktøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?

Nei

Oppsummering kontroll i tilleggde konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

TG-IU

Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, da rommet ikke har tappesteder for vann og følgelig ikke hensiktsmessig. Ved fuktsøk/måling er det ikke registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?

Ja

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke framlagt

Oppsummering dokumentasjon

TG-2

Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at arbeidene er fagmessig utført, herunder om membran og øvrige tettesjikt er korrekt etablert. Uten slik dokumentasjon er det knyttet usikkerhet til badets tilstand, og eventuelle skjulte feil kan medføre behov for nærmere undersøkelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhentning av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Energiattest



Adresse Fernanda Nissens veg 17, 7046 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 01.07.2026	Merkenummer Energiattest-2026-318654
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 182183857
Gårdsnummer 13	Bruksnummer 51
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0301



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 1963	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 85,0 m²	Oppvarmet bruksareal 85,0 m²
Oppvarmet etasje -	Bygningsmateriale -
Oppvarming -	
Ventilasjon -	



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 103,29 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 105,33 kWh/m²	Totalt levert pr. år 8 953 kWh
---------------------------------	-----------------------------------

BALDERSHAGE BORETTSLAG					
ORG.NR. 947854798, KLIENTNR. 2063					
RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 038 090	7 320 435	8 039 000	8 462 000
Ladeinntekter elbil		80 903	33 330	20 000	85 000
Andre anlegg		0	0	10 000	15 000
Andre inntekter	3	49 335	75 908	40 000	35 500
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 168 328	7 429 673	8 109 000	8 597 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-401 364	-420 715	-389 000	-427 500
Styrehonorar	5	-256 500	-250 000	-250 000	-266 760
Avskrivninger	15	-159 053	-171 949	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 480	-21 407	-20 000	-24 000
Forretningsførerhonorar		-118 275	-113 725	-122 000	-127 490
Konsulenthonorar		-64 510	-100 661	-75 000	-75 000
Drift og vedlikehold	7	-395 241	-335 723	-337 000	-937 150
Forsikringer		-330 064	-277 894	-298 000	-336 200
Kommunale avgifter	8	-1 199 137	-1 118 979	-1 237 000	-1 238 000
Energi/fyring	9	-227 706	-290 124	-200 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-212 589	-460 000	-390 000
Andre driftskostnader	10	-401 353	-398 576	-316 000	-376 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 568 683	-3 712 343	-3 704 000	-4 408 600
DRIFTSRESULTAT		4 599 644	3 717 330	4 405 000	4 188 900
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	111 819	70 310	60 000	60 000
Finanskostnader	12	-2 470 256	-2 688 963	-1 602 000	-2 452 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 358 437	-2 618 653	-1 542 000	-2 392 000
ÅRSRESULTAT		2 241 207	1 098 677	2 863 000	1 796 900
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		2 241 207	1 098 677		

BALDERSHAGE BORETTSLAG			
ORG.NR. 947854798, KLIENTNR. 2063			
BALANSE			
	Note	2025	2024
EIEDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	14 188 493	14 188 493
Tomt		192 000	192 000
Leiligheter/lokaler	14	116 864	116 864
Andre varige driftsmidler	15	636 216	795 269
SUM ANLEGGSMIDLER		15 133 572	15 292 626
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 355	7 500
Forsukdsbetalte kostnader		28 007	30 632
Driftskonto OBOS-banken		46 671	131 130
Skattetrekkskonto OBOS-banken		10 892	13 429
Innestående i andre banker		2 755 910	427 467
Sparekonto OBOS-banken		1 016 334	2 384 381
SUM OMLØPSMIDLER		3 865 168	2 994 539
SUM EIEDELER		18 998 741	18 287 164
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 90 * 100		9 000	9 000
Udekket tap	16	-69 858 900	-72 100 107
SUM EGENKAPITAL		-69 849 900	-72 091 107
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	87 000 000	88 500 000
Borettsinnskudd	18	1 606 500	1 606 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		88 606 500	90 106 500
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		149 930	174 398
Skyldige offentlige avgifter	19	23 645	27 958
Påløpte renter		21 388	28 495
Påløpte avdrag		0	0
Annen kortsiktig gjeld	20	47 178	40 921
SUM KORTSIKTIG GJELD		242 140	271 772
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 998 741	18 287 164
Pantstillelse	21	111 606 500	111 606 500
Garantiansvar		0	0
Trondheim, 23.02.2026			
Styret i Baldershage Borettslag			
Ole Martin Handlykken /s/	Sandra Stålby Douglas /s/	Einar Moen Breivik /s/	
Mads Robin Kirkeslett /s/	Torunn Mård Eliasson /s/		

ORDENSREGLER FOR BALDERSHAGE BORETTSLAG.

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER:

1. Ingen må sette fra seg uvedkommende ting i trapperom eller ganger. Sykler, barnevogner, sparkesykler o.l skal plasseres i sykkelbod eller egen kjellerbod. Ski og lignende skal plasseres i egen kjellerbod.
2. Man kan få installert strømuttak i privat bod for egen regning. Søknad sendes til borettslagets styre. Strøm i bod koster p.t kr. 500,- per år. Strømuttak skal brukes til kjøleskap, fryser, verktøy som krever strøm o.l.
3. Beplantning slik som blomsterkasser, bed, og lignende må ikke beskadiges. Plener må ikke benyttes på en slik måte at de tar skade.
4. De som bor i 1.etasje kan søke til styret om å få sette opp mindre plantekasser, urtehager eller lignende inntil sin balkong. Det må i alle tilfeller tas vare på og ikke medføre skade på borettslagets eiendom. Dersom det ikke blir ivarettatt kan det bli fjernet.
5. Sengeklær og annet tøy skal ikke luftes eller ristes fra balkonger eller vinduer. Anvist tørkeplass skal brukes til dette. Banking av tepper skal skje på egne oppsatte stativ. På søndager og helligdager skal det ikke henge klær på tørkestativene.
6. Det er ikke tillatt å sette opp skilt, antenner, kamera eller annet fastmontert utstyr uten styrets samtykke.
7. Ved tilkobling av TV / Internett skal det brukes godkjent kabel, levert av den til enhver tid godkjente leverandør. Feil på TV / Internett meldes direkte til leverandøren av tjenesten, for tiden er dette NTE/Altibox.
8. Kjellerdører og oppgangsdører skal alltid holdes låst. Dersom man holder på med lasting, flytting, rydding eller lignende kan man sette dørene i åpen posisjon midlertidig. Husk å lukke dørene umiddelbart når man er ferdig for å unngå at uvedkommende får tilgang til bygningene.
9. Våre tilfluktsrom er nå avlåst. Dersom man har behov for å lagre eiendeler i tilfluktsrom, må vaktmester kontaktes på mobil 90795056. Alt som ønskes lagret i tilfluktsrommene skal merkes med navn, mobilnummer og dato for når lagring startet. Lagringen skal bare skje for en kortere periode, ellers skal kjellerbodene brukes. Lagring **av bildekk, oljer og gassbeholdere** er strengt forbudt av brannvern hensyn. Ved den årlige vårrengjøringen vil alle tilfluktsrom tømmes. Dette gjelder også inventar som er merket!
10. Det er ikke tillatt å sette opp privat utstyr som trampoline, basseng, fotballmål o.l på borettslagets eiendom uten tillatelse fra styret. Dette for å sikre at våre barn har utstyr som er sikret og godkjent for trygg lek og bruk.

REGLER FOR DYREHOLD:

1. Alt dyrehold skal søkes til borettslagets styre på baldershage@styrerommet.no
2. Det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til sjenanse eller bryderi for øvrige beboere i borettslaget.
3. Dyr skal alltid holdes i bånd eller bur på borettslagets indre område. Lekeplass og sandkasse er ikke luftegård for kjæledyr.
4. Lufting av husdyr må skje utenfor Borettslagets område. Skulle det likevel skje at dyr gjør fra seg på borettslagets område, må det fjernes omgående.

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

ILDSTED/BRANNSIKKERHET:

1. Installasjon av ildsted må ikke skje uten at styret er informert om dette på forhånd.
2. Det skal brukes godkjent firma for installasjon av ildsted. Ta kontakt med styret om du er usikker.
3. Det skal være fungerende røykvarsler i alle leiligheter. Borettslaget leverer ut batteri 1 gang per år.
4. Brannslukkere kontrolleres og skiftes av borettslaget.

NØKLER

1. Det skal være 3 nøkler, 3 låsebrikker og 2 søppelbrikker til hver leilighet. Ved eierskifte er selger ansvarlig for at dette blir overlevert ny eier.
2. Det er ikke lov å bytte låsen til annen type enn den som er standard for borettslaget. Borettslaget har sentralt låsesystem.
3. Det brukes egne hengelåser på private boder.

PARKERING:

1. Per 01.06.2025 har borettslaget 58 garasjeplasser med EL-Bil lading og 46 utvendig p-plasser. 20 stk av de utvendige p-plassene har mulighet for EL-Bil lading. Borettslaget tilstreber at alle andelseiere skal kunne ha 1 parkeringsmulighet hver.
2. Per 01.06.2025 har borettslaget 10 parkeringsplasser for gjester. 6 av disse på indre område og 4 på parkeringsplass over garasjer i Marie Michelets veg. Disse plassene skal **kun** brukes av gjester og ikke beboere. Husk parkeringsbevis i frontrute.
3. Alle som ønsker parkering, både p-plass og garasje må søke om dette til vår forretningsfører. Karoline.drangsholt@obos.no
4. Den som får tildelt garasjeplass må fylle ut egen kontrakt for leie av garasje.
5. Per 01.06.2025 koster garasjeplass kr. 750,- per mnd. og p-plass kr. 100,- per mnd.
6. Parkering tildeles etter ansiennitet og kapasitet. Ved førstegangssøknad og i tilfelle alle plasser er opptatt, vil den som har fått tildelt flere plasser måtte gi fra seg plass.
7. Parkering på indre område er ikke tillat. Dette gjelder både andelseiere/beboere og besøkende. Unntaket er oppmerkede plasser eller kortere stans for inn/ut lasting.
8. Uregistrerte biler, bobiler, tilhengere og campingvogner tillates ikke parkert på borettslagets eiendom. Disse kan bli fjernet på eiers regning.
9. Ladepunkt bestilles her: <https://elaway.io/no/drivers/onboarding/>

REGLER OM RO I LEILIGHETEN:

1. Unngå unødige bråk i leilighet, trapper og ganger, samt annen sjenerende støy utenfor naboens vinduer og balkonger.

- 2. Sang, bruk av radio/TV/musikkanlegg, musikkinstrumenter og lignende må benyttes hensynsfullt og avdempet. Sang/ musikkundervisning eller annen virksomhet som kan støye mer enn normalt, kan bare drives dersom borettslaget styre og naboer har gitt sitt samtykke.
- 3. Oppussingsarbeider som medfører sjenerende støy, banking, boring, sliping o.l. må IKKE foregå på søndager- og helligdager, eller mellom kl. 20.00 – 07.00 på hverdager eller etter kl. 17.00 på lørdager.
- 4. Skal du pusse opp eller lage uvanlig mye støy for en periode, anbefales det å varsle på VIBBO eller ved oppslag i oppgangen. Send gjerne e-post til styret med info om arbeidet slik at styret kan informere ved spørsmål.

REGLER FOR BRUK AV FELLES UTEPLASS:

- 1. Uteplassen kan brukes av andelseiere og beboere i Baldershage Borettslag hele året. For at plassen skal være attraktiv å bruke, er det viktig at den holdes i orden og ryddig til enhver tid. Det er både sitteplasser, bord og grillmulighet på uteplassen.
- 2. Brukere av plassen plikter å rydde opp umiddelbart etter bruk.
- 3. Plassen kan brukes hver dag mellom kl. 08.00 og kl. 23.00. Det vises for øvrig til regler om ro lengre opp.

RENHOLD OG SØPPEL:

- 1. Baldershage Borettslag har kildesortering.
-Restavfall pakkes i poser og knyttes. Posene kastes i grønt nedkast merket restavfall.
-Papp og papir kastes i blått nedkast merket papir
-Plast rengjøres og pakkes i poser og kastes i lilla nedkast merket plast.
- 2. Glass/metallbokser leveres på oppsatte mottaksbeholdere. De finnes på Prix, REMA 1000 og Valentinlyst senter.
- 3. Spesialavfall (batteri, lyspærer og el.artikler) legges i RØD boks som samles inn av TRV. Spesialavfall kan også leveres gratis på Heggstadmoen avfalls plass.
- 4. Maling kan leveres på innsamlingssted på Esso Moholt eller Heggstadmoen avfalls plass.
- 5. NB! Store mengder kartong og større mengder isopor (f.eks.emballasje på hvitevarer) skal leveres på Heggstadmoen avfalls plass.
- 6. Tekstiler kan foreløpig kastes som Restavfall eller på Heggstadmoen. Har du fint brukende klær kan disse leveres til veldedige organisasjoners innsamlingspunkt. Det finnes blant annet på Esso.
- 7. Under vårdugnaden leier borettslaget inn containere hvor man kan kaste større ting som ubrukte møbler, sykler, elektronikk osv.

SANITÆRANLEGGET:

- 1. Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes uvetting bruk av andelseier vil bli fakturert den enkelte. Vær derfor nøye med hva du kaster i sluket og husk å jevnlig rengjøre avløpsrør med for eksempel Mudin.
- 2. Unngå tømming av maling, olje, fett og fettholdige stoffer i utslagsvask og sluk
- 3. Sørg for at alle vannkraner er forsvarlig stengt når man forlater leiligheten.
- 4. Spyling av tette sluk/rør fra leiligheten ut til hovedstammen må andelseiere selv dekke kostnadene for.

- 5. Er det mistanke om lekkasje på rørsystem eller varmtvannsberedere skal dette meldes til vaktmester snarest i tillegg til borettslagets rørlegger, Stiftstaden Rør AS.
- 6. Ved slukbytte på bad/vaskerom, SKAL andelseier benytte Stiftstaden Rør. Dette ligger under Borettslagets infrastruktur og slukbytte betales av borettslaget. Dersom andelseier ønsker å bruke annen rørlegger skal dette avklares med styret. Grunnen til dette er at borettslagets rørlegger kjenner til infrastrukturen som gjør at man unngår skader.

ANNET:

- 10. Mating av fugler, oppsetting av korn/fuglenek er ikke tillatt, da dette kan tiltrekke seg skadedyr. PELIAS Norge har ansvaret for de oppsatte skadedyr beholderne i borettslaget.
- 11. Det er **IKKE** tillatt med kullgrill på balkongene pga brannfare.
- 12. Styret kan, ved oppslag på infotavle, via VIBBO eller info direkte til andelseiere, gi supplerende bestemmelser om ro, orden o.l.
- 13. Andelseier som får mistanke om skadedyr eller utøy i leilighetene som for eksempel skjeggkre, sølvkre o.l. skal straks melde fra til styret. Styret / skadedyrfirma kan da etter avtale med andelseier inspisere leiligheten for å konstatere om det er skadedyr. Andelseier må selv sørge for at leiligheten blir rengjort for egen regning og ellers rette seg etter de eventuelle pålegg styret / skadedyrsfirma måtte komme med.
- 14. Andelseiere er selv ansvarlige for vedlikehold av terrassebord på balkongen. Disse anbefales beiset hvert tredje år.
- 15. Styret kan, ved oppslag på infotavle eller info direkte til enkelt andelseiere, gi supplerende bestemmelser om ro, orden og hygiene.

Trondheim juni 2025
Styret

BALDERSHAGE BORETTSLAG

VEDTEKTER

for

BALDERSHAGE BORETTSLAG
TRONDHEIM

Sist endret på generalforsamling 13.05.2025

1 NAVN, FORMÅL OG FORRETNINGSFØRER

1.1 Borettslagets firma og formål

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

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

1.2 Andeler og ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

Andelene skal være på kr. 100,-

2 ANDELER, ANDELSEIERE OG EIERSKIFTE

2.1 Andeler

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

Ingen kan eie mer enn én andel.

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

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

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

BALDERSHAGE BORETTSLAG

2.2 Eierskifte

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

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

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

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

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

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

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

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

3 – BRUK AV ANDELEN

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven § 5-11.

BALDERSHAGE BORETTSLAG

3.1.1 Garasje- og parkeringsanlegg

Tilgang til garasje og parkeringsplasser forutsetter signering av kontrakt og innbetaling av månedlig leie. Garasjer og parkeringsplasser tildeles etter søknad, og tildeling foretas etter ansiennitet. Borettslagets styre forestår driften av garasje- og parkeringsanlegget, samt bestemmer innhold i kontrakter og kostnad for månedlig leie. Andelseiere som inngår avtale om garasje- og parkeringsleie betaler driftsutgiftene for garasjeanlegg og parkeringsområder, herunder renter og avdrag, og ellers utgifter til vanlig vedlikehold. Garasje og parkeringsplasser kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn parkering av kjøretøy. Plikten til vedlikehold gjelder tilsvarende som for punkt 3.5 og 3.6.

3.2 Panterett

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

3.3 Felleskostnader

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

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

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

3.4 Overlating av bruk

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

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

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

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

BALDERSHAGE BORETTSLAG

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

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

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

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

3.5 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven § 5-11.

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

3.6 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

BALDERSHAGE BORETTSLAG

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

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

3.7 Mislighold

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

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

3.8 Fravikelse

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

4 STYRET

4.1 Styremedlemmer

Laget skal ha et styre som består av en leder og fire andre styremedlemmer med minst 2 og inntil 4 varamedlemmer.

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

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

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

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

4.2 Styrets vedtak

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

BALDERSHAGE BORETTSLAG

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

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

Det føres protokoll over styrets forhandlinger.

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

5 GENERALFORSAMLING.

Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

5.1 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

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

5.2 Ekstraordinær generalforsamling

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

BALDERSHAGE BORETTSLAG

5.3 Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av styrets leder.

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

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

6 REVISOR.

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen.

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

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

7 FIRMATEGNINGER.

Leder (nestleder) tegner lagets firma opptil til kr 10.000.-
Leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma opptil kr. 80.000.-
Styret kan gi fullmakt.

8 OPPLØSNING.

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

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

Når laget besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles.

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

BALDERSHAGE BORETTSLAG

9 – ENDRINGER AV VEDTEKTER.

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

10 – FORHOLDET TIL BORETTSLAGSLOVEN.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder bestemmelsene i *Lov om burettslag av 06.06.2003* (borettslagsloven).
Hvis eventuelle lovendringer er i konflikt med fastsatte vedtekter har borettslagsloven alltid fortrinn, og vedtekter som omfattes av endringen vil i slike tilfeller anses ugyldige.

Trondheim:

Styrets leder

Nestleder

Styremedlem

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 boligjakten 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

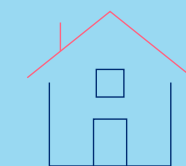
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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 garderobereskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
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.

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 Eiendomsmegling 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 nettannonsen, 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:

Fernanda Nissens veg 17, 7046 TRONDHEIM. Gnr. 13, bnr. 51, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1320260175
Megler: Oscar Kirkevollen, mobil: 41602095, e-post: ok@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ 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

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, overtagelsesdato 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



Oscar Kirkevollen

Eiendomsmegler MNEF
416 02 095
ok@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd

Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no