

MIDTBYEN

Ørjaveita 2

Velkommen til
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling ved Adrian Dyrstad har gleden av å presentere Ørjaveita 2! Foto: Julian Nonstad.



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 2 990 000,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

OMKOSTNINGER INKL. BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kr 10 250,-

EIEFORM

Borettslag

TOTALPRIS INKL. BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kr 3 000 250,-

ANTALL SOVEROM

1

FELLESKOSTNADER

Kr 4 817,- pr. mnd

ETASJE

4

FELLESFORMUE

Kr 71 204,-

BYGGEÅR

2005

BRA-I/BRA TOTAL

41/44 kvm

ENERGIMERKING

B - Lys grønn

Din megler



Adrian Dyrstad

Eiendomsmegler | Partner

Adrian.dyrstad@emera.no

+47 905 01 824

Å kjøpe bolig er en av de største og viktigste beslutningene vi tar i livet. Som megler for denne eiendommen er mitt viktigste mål at du skal oppleve en trygg, oversiktlig og profesjonell prosess – fra du leser denne salgsoppgaven til nøklene er overlevert.





Attraktiv 2-roms leilighet i 4. etasje med vestvendt balkong midt i sentrum | "Alt" inkludert i felleskost. | Heis

Emera Eiendomsmegling ved Adrian Dyrstad har gleden av å presentere Ørjaveita 2!

En lys og romslig 2-roms andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet midt i hjertet av Trondheim sentrum. Leiligheten ligger i 4. etasje og har vestvendt balkong med svært gode solforhold og flott utsyn mot byen og Trondheimsfjorden. Boligen oppleves lys og innbydende med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Felleskostnadene inkluderer både fjernvarme, strøm, internett og kabel-TV. Med heis i bygget, solrik balkong og attraktiv beliggenhet midt i Trondheim sentrum, er dette et perfekt valg for førstegangskjøpere, studenter, par eller pendlere.

Høydepunkter:

- Kort vei til "alt"
- Fjernvarme
- Vestvendt balkong m/ gode solforhold
- Heis i bygget
- Bod i 1. etasje
- Sentralt



Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og har en attraktiv beliggenhet midt i hjerte av Trondheim sentrum.





Leiligheten har en svært god intern beliggenhet i bygget, med rikelig utsyn og gode solforhold.





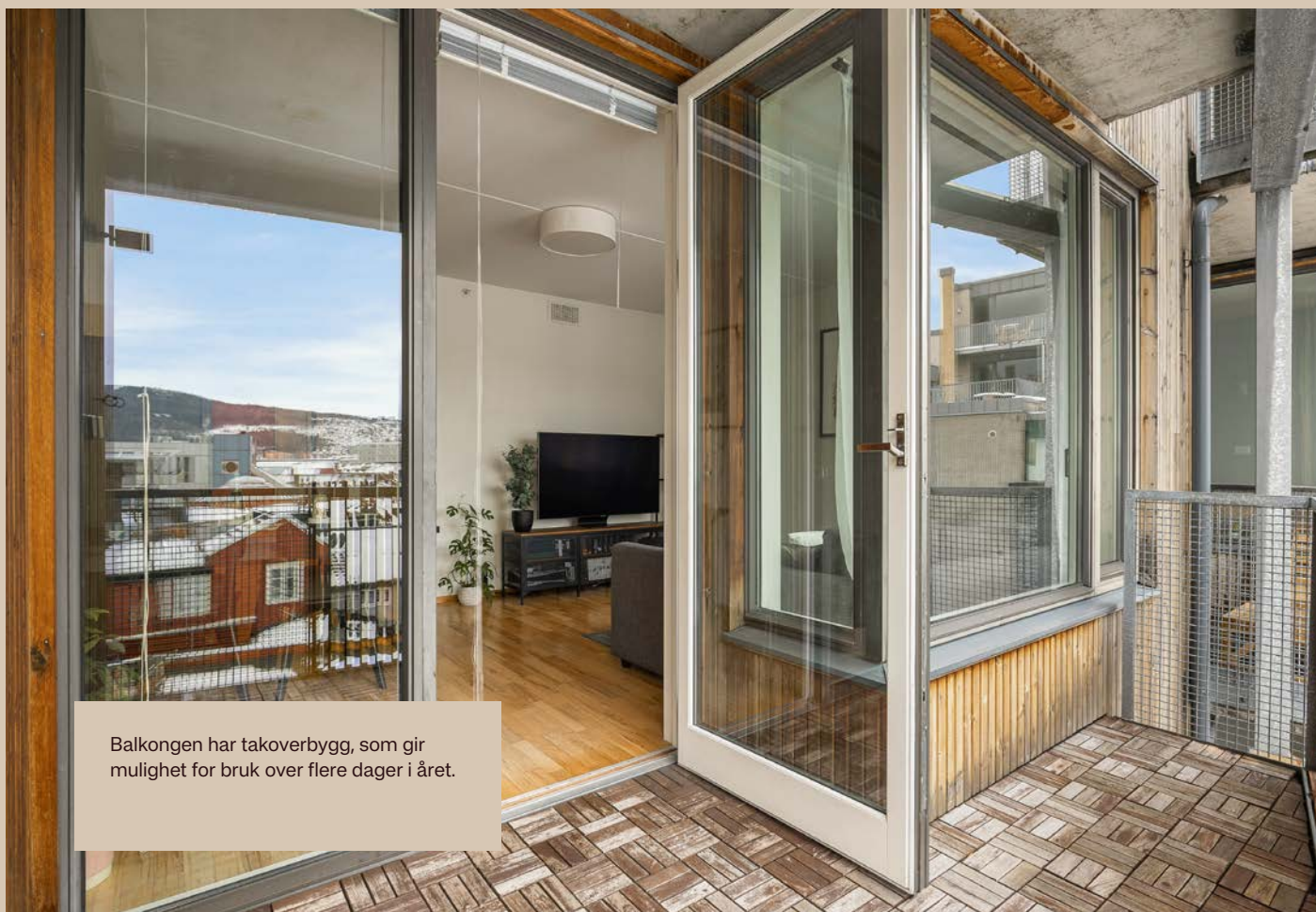


Fra balkongen kan man nyte utsikten mot Trondheimsfjorden, med Fosenalpene som bakteppe.

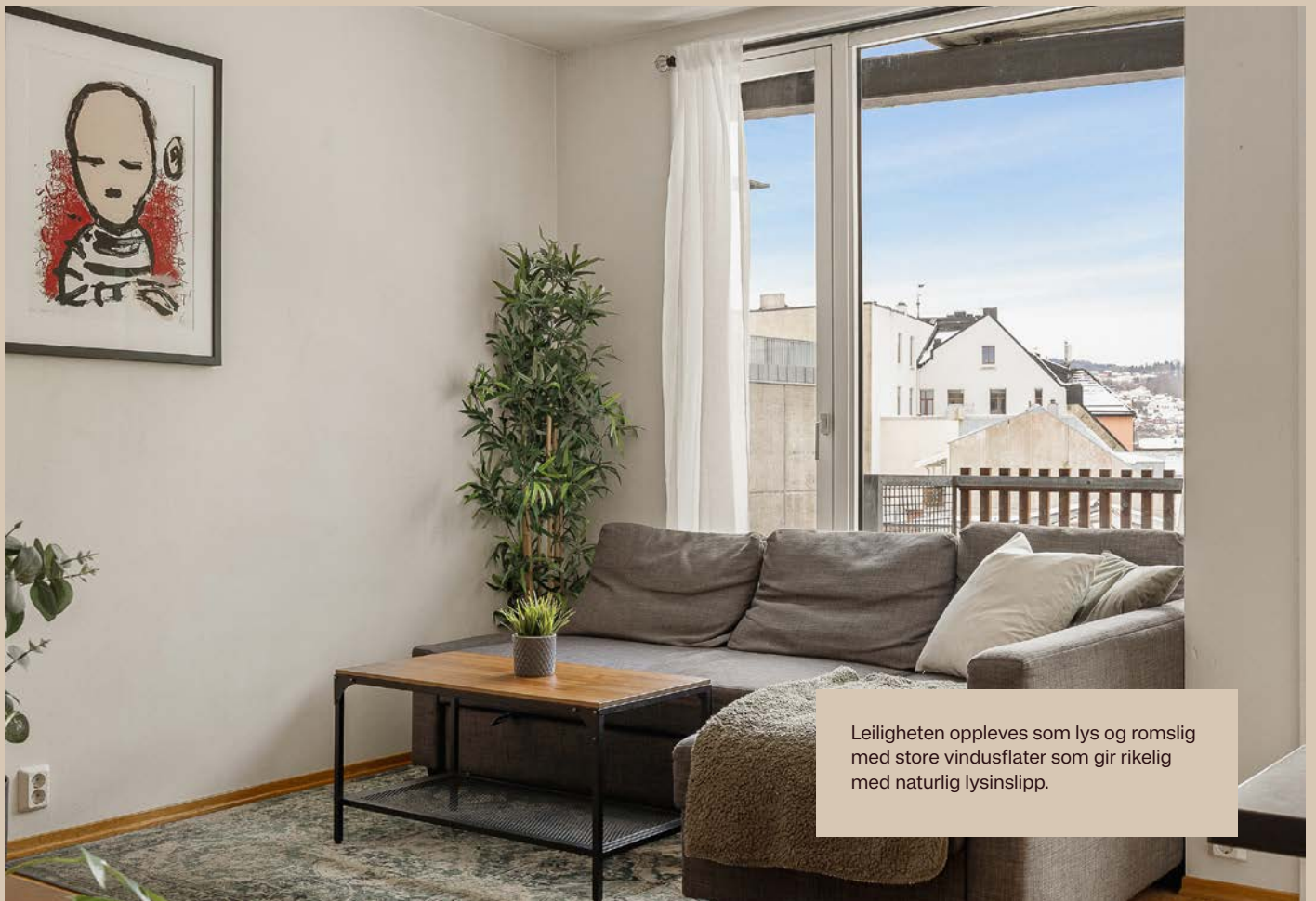




Sameiet tillater både elektrisk og gassgrill på balkongen.



Balkongen har takoverbygg, som gir mulighet for bruk over flere dager i året.



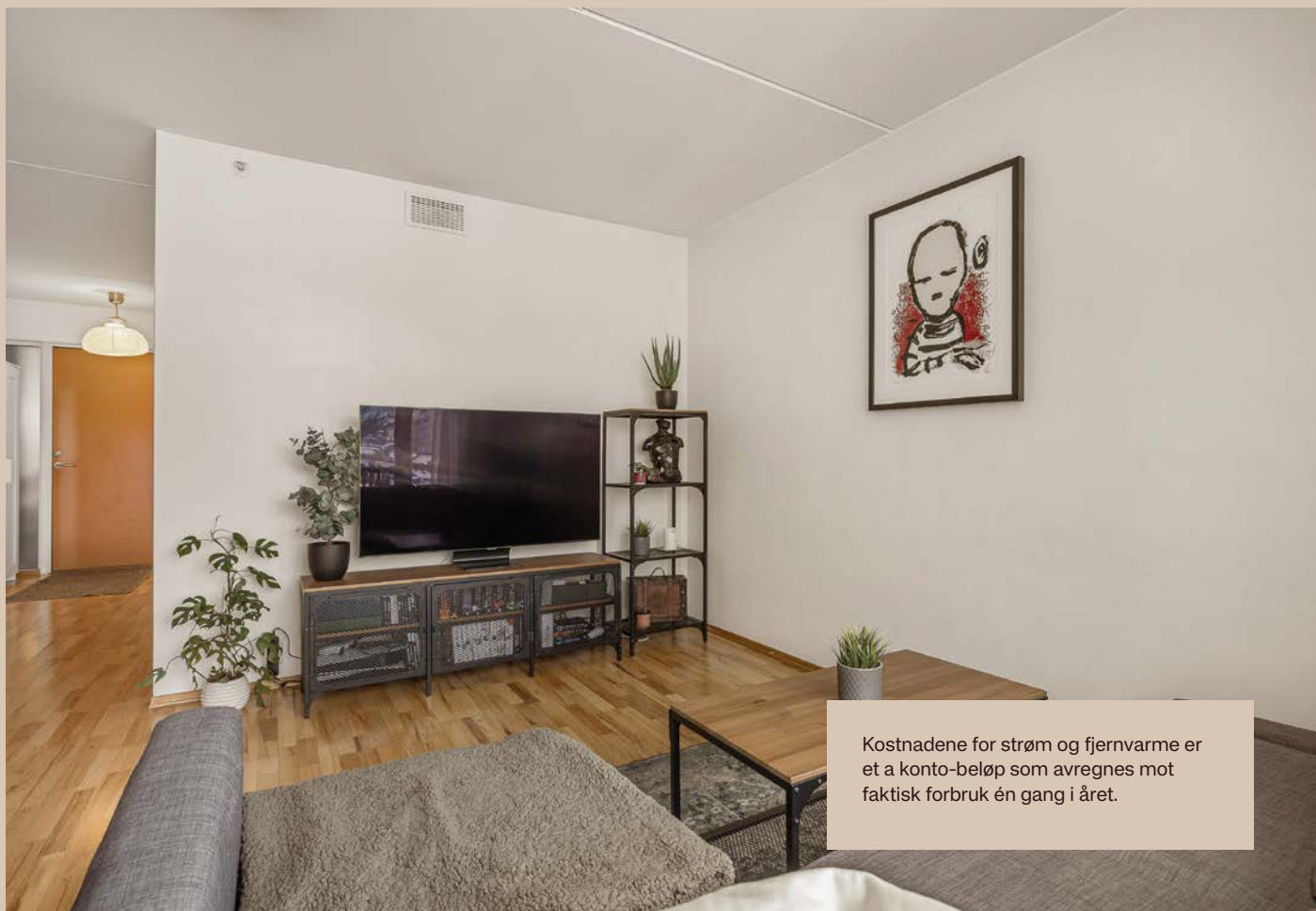
Leiligheten oppleves som lys og romslig med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp.



Stuen måler 16,5 m² og har god plass til ønsket møblement.



Forutsigbare boutgifter, hvor
felleskostnadene inkluderer bl.a. strøm,
internett, kabel-TV og fjernvarme.



Kostnadene for strøm og fjernvarme er et a konto-beløp som avregnes mot faktisk forbruk én gang i året.



Delvis åpen stue- og kjøkkenløsning med naturlige soner, der sofakroken er naturlig adskilt fra kjøkkenet.



Tidløst kjøkken med trefargede, slette fronter og en praktisk laminatbenkeplate.



Planløsningen gjør det enkelt å lage mat samtidig som man har kontakt med stue og spise plass.







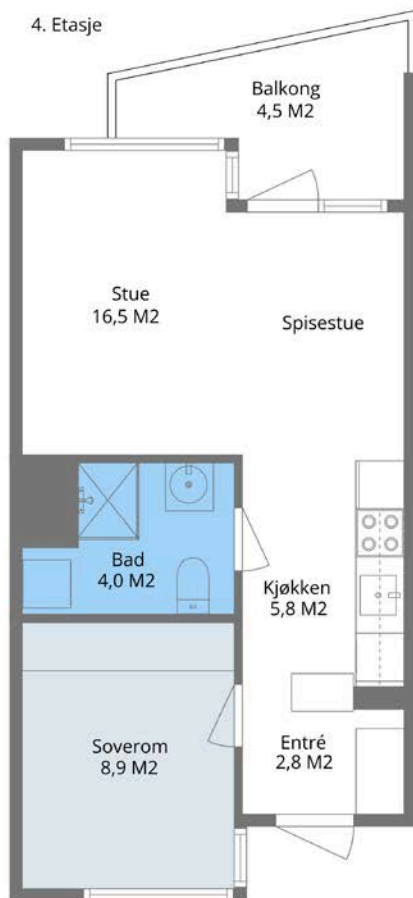
Lyst og romslig soverom på ca. 9 kvm,
med god plass til dobbeltseng og
tilhørende møblement.



Planteegning



4. Etasje



ØRJAVEITA 2

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 990 000

Omkostning kjøper

Kr 2 990 000 Prisantydning

Kr 0 Andel av fellesgjeld

Kr 2 990 000 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

Kr 260 Panteattest kjøper

Kr 545 Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument

Kr 545 Tinglysingsgebyr BRL - skjøte

Kr 8 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 1 350 Omkostninger ekskl. boligkjøperforsikring

Kr 10 250 Omkostninger inkl. boligkjøperforsikring

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 2 991 350 inkl. boligkjøperforsikring

Kr 3 000 250 inkl. boligkjøperforsikring

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 817,- pr. mnd

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 3 280,-

- A konto strøm: kr 450,-

- Fjernvarme: kr 433,-

- Internett: kr 262,-

- Kabel-tv: kr 392,-

Kostnadene for strøm og fjernvarme er et a konto-beløp som avregnes mot faktisk forbruk én gang i året.

Styret har som mål å holde en rimelig og forutsigbar husleie. Justeringer av felleskostnadene skjer i hovedsak som følge av prisvekst og nødvendig vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Fellesgjeld

Det er ingen lån registrert for borettslaget.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Borettslaget har en kollektiv avtale med Telenor for kabel-TV og internett. Kostnadene for disse tjenestene er inkludert i felleskostnadene, spesifisert som kr 392,- per måned for kabel-TV og kr 262,- per måned for internett.

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper kostnader til for eksempel innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 71 204 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 746 323 (2025)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 985 290 (2025)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Med adresse i Ørjaveita 2 bor du midt i hjertet av Trondheim, med umiddelbar tilgang til alt Midtbyen har å by på. Leiligheten ligger tilbaketrukket og rolig til tross for sin meget sentrale beliggenhet. Her leves livet til fots, enten du skal gjøre unna de daglige innkjøpene på Kiwi Munkegata eller den søndagsåpne Joker Fjordgata. Kjøpesenteret Byhaven ligger også bare et par minutter unna for et bredere utvalg av butikker og tjenester. Dette er en beliggenhet for deg som verdsetter en urban og effektiv hverdag.

Området er et sentrum for mat- og kulturopplevelser. Byen byr på alt fra uformelle lunsjsteder som Sellanraa Bok & Bar til Michelin-restauranter som Speilsalen for de spesielle anledningene. Kulturelt er det kort vei til alt fra pop- og rockhistorie på Rockheim til teater på Nye Hjorten teater. Her har du byens rike tilbud rett utenfor inngangsdøren. Trondheim Torg ligger kun en kort spasertur unna. I tillegg finner du Nordre gate, byens hovedhandlegate, i umiddelbar nærhet til leiligheten. Her tilbys et bredt utvalg av butikker, restauranter og hyggelige kafeer.

Selv med en så sentral plassering er det enkelt å komme seg rundt, enten det er i byen eller ut av den. Fra knutepunkt som Trondheim Torg og Trondheim S, begge innen 5-7 minutters gange, har du et omfattende nettverk av buss- og togforbindelser.

Dette gir også enkel tilgang til byens grønne omgivelser. En kort tur tar deg til Ladestien for en sykkeltur langs fjorden eller til Bymarka for løpe- og skiturer i et stort nettverk av stier. Fra leiligheten er det gangavstand til Nidelva med sine flotte turstier. Langs elva finner du attraktive rekreasjonsområder som Bakklandet, perfekt for rolige spaserturer, joggeturer eller sykkelturer langs elvebredden. Trening i hverdagen er også lett tilgjengelig med treningssentre som 3T-Midtbyen, TrenHer Fjordgata og Fresh Fitness, kun et par minutter unna.

For studenter ligger leiligheten svært sentralt til, med kort avstand til studiesteder som Handelshøyskolen BI og NTNU Kalvskinnet. Det er også gode bussforbindelser til øvrige studiesteder, inkludert NTNU Gløshaugen, NTNU Handelshøyskolen og NTNU Dragvoll.

Parkering

Det medfølger ingen parkeringsplass med leiligheten. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Det er eiet tomt, eid av borettslaget.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt ferdigattest for riving deler av bygg, påbygg, nybygg og ombygging datert 04.11.2005.

I tillegg til hovedattesten foreligger det flere byggesaker for eiendommen:

- Ferdigattest for utbedringer av brannsikkerheten for borettslaget Nerbyn, datert 29.06.2011.

Det foreligger godkjente byggetegninger i kommunens arkiv fra prosjektet, datert 2003. Tegningene samsvarer med dagens bruk av boligen. Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom: Entré, bad, kjøkken, stue og ett soverom.

Balkong på ca. 5 m².

Leiligheten disponerer bod i 1. etasje på ca. 3 m².

Areal

BRA - i: 41 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 44 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-e: 3 m² Bod

4. etasje

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

TBA fordelt på etasje:

4. etasje

TBA: 5 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger. De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Standard

Velkommen hjem!

Denne lyse og romslige 2-roms andelsleiligheten ligger i byggets 4. etasje midt i hjertet av Trondheim sentrum. Leiligheten har en attraktiv og skjermet beliggenhet til tross for sentral plassering. Herfra er det kort vei til alt byen har å tilby, inkludert studiesteder som NTNU Kalvskinnet og Handelshøyskolen BI. Det er også svært gode kollektivforbindelser til øvrige deler av Trondheim.

Stuen er på 16,5 m² og oppleves som lys og innbydende med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Rommet har god plass til ønsket møblement og åpner naturlig opp for et spisebord i praktisk sone mellom stue og kjøkken. Fra stuen er det direkte adkomst til en romslig vestvendt balkong på 4,5 m², hvor man kan nyte solrike dager og utsikt mot

Trondheimsfjorden med Fosenalpene som bakteppe.

Kjøkkenet har glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet har frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap, samt skapmontert ventilator over stekesonen. Planløsningen gjør det enkelt å lage mat samtidig som man har kontakt med stue og spiseplass.

Soverommet måler rundt 9 kvm og har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Soverommet har også en stor skyvedørsgarderobe som gir rikelig med lagringsplass. Her kan man enkelt innrede etter ønske og behov.

Badet er flislagt med gulvvarme og har en tidløs innredning med glatte fronter, helstøpt servantskål og speil med overlys. Badet har dusjhjørne med innfellbare glassdører, som gir god plass, samt opplegg for vaskemaskin.

Entréen ønsker velkommen med god plass til garderobeløsning og tilhørende møblement for oppbevaring, slik at man enkelt kan holde orden fra første steg inn i leiligheten.

Leiligheten har lave, forutsigbare felleskostnader hvor strøm, fjernvarme, internett og kabel-TV er inkludert. I tillegg disponerer man en bod på ca. 3 m² i 1. etasje. Med heis i bygget, romslig balkong og attraktiv beliggenhet midt i Trondheim sentrum, er dette et perfekt valg for førstegangskjøpere, studenter, par eller pendlere.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de

er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Ole-Einar Fjeldheim

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Ved kjøring av oppvaskmaskin kan strømmen gå av og til. Dette skjer ekstremt sjeldent, og har ikke klart å identifisere spesifikt hvorfor. Lysbryter på badet kan være uresponsiv på tilfeldige tidspunkt. Vet ikke grunn, og funker stort sett alltid. Vaskemaskin på badet fylles tidvis med vann. Vet ikke grunn og har ikke klart å identifisere et mønster på når. Vaskemaskinen var med når jeg kjøpte leiligheten og begynner å bli noen år.

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

Ja.

Ble observert mus i borettslaget 2024, og ble satt ut feller. Ikke fått noe oppdatering om at man har sett noe mer.

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

Ja.

Det ble oppgitt ved kjøp i 2020 at det hadde blitt observert skjeggkre i boden i borettslaget. Men at det har blitt gjort tiltak. Etter dette har det ikke vært observert noe mer skjeggkre som jeg er bevisst. Jeg har

ikke sett noe tegn til noe slikt i egen bolig.

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

Som tidligere nevnt, mus i 2024 i svalgang.

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

Som nevnt tidligere: sett i boden før kjøp i 2020. Usikker på tidshorisont, men ikke sett/hørt om noe siden.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningen, som er en boligblokk, ble oppført i 2005 og er på 6 etasjer. Grunnmur, hovedkonstruksjon og etasjeskillere består av betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Flat og skrå takkonstruksjon

som er tekket med takmembran. Vinduer med 2-lags glass. Det er heis i bygget. Byggemåte iht. takstmann. Bygningsdeler med TG2:

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen på våtrommet. Membraner har en begrenset teknisk levetid, og funksjonen svekkes gradvis som følge av aldring, slitasje og belastning fra normal bruk. Siden membranen ligger skjult under fliser og øvrige overflater, lar tilstanden seg ikke visuelt kontrollere, og vurderingen baseres derfor primært på alder og opplysninger om utførelse.

- Bad - Veggmontert toalett | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er ikke påvist noen tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen. Manglende lekkasjesikring utgjør et avvik fra dagens krav, men løsningen var i samsvar med gjeldende regler på installasjonstidspunktet.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverk - Deler av rekkverket er like under dagens krav, som er 100 cm. Dette skyldes at gulvet er belagt med tremmer, som fører til at den effektive rekkverkshøyden fra ferdig gulv til topp rekkverk havner like under kravet.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Ingen strakstiltak er nødvendig og avviket utgjør svært liten sikkerhetsrisiko. For å gjenopprette rekkverkshøyde som tilfredsstiller kravet, anbefales det å fjerne tremmer på gulvet.

- Balkong - Det opplyses at det kan plutselig oppstå en lyd fra balkongen, særlig på sommerstid. Lyden oppleves til å stamme fra rekkverk og/eller konstruksjon av metall. Årsaken er ukjent, men basert på opplysninger kan dette stamme fra utvidelser i metallkonstruksjoner

som følge av klimatiske forhold, og en plutselig friksjonslyd mellom deler av betong og metall oppstår. Det anbefales å orientere styret i borettslaget om forholdet tilknyttet lyder fra balkongen, slik at de kan stå i regi for videre kartlegging og eventuelle utbedringer.

- Det opplyses at det er observert noen få tilfeller med skjeggkre i bygget, men aldri i den aktuelle boenheten. Videre bemerkes musefeller plassert stedvis på utvendig side. Omfanget av skadedyr i bygget er ukjent, men forholdet er under oppsyn/behandling av styret.

Oppstillingen over er ikke uttømmende. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilstandsrapporten som ligger vedlagt salgsoppgaven..

Øvrig informasjon

Adresse

Ørjaveita 2, 7010 TRONDHEIM

Gnr. 401, bnr. 20, snr. 1, ideell andel 1/1
i Trondheim kommune.Andelsnr. 9 i NERBYEN
BORETTSLAG med orgnr. 987162880

Selger

Kristoffer Robin Jonassen

Borettslag

NERBYEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 987162880

Andelsnummer: 9

Nerbyen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret). Borettslaget består av 43 andelsleiligheter. Kun fysiske personer kan eie andeler, og ingen kan eie mer enn én andel.

Eiendommen er seksjonert. Borettslagets tomt er seksjon 1 i Eierseksjonssameiet Nerbyen. Sameiet omfatter samtlige eierseksjoner (snr. 1 til og med 5) beliggende på gnr. 401. bnr. 20. i Trondheim kommune. Sameiet består av både bolig- og næringsseksjoner.

Vi gjør oppmerksom på følgende saker i borettslaget: Styret har gjennomført en større renovering av tre vaskerom i Tempogården (fullført 2024). Det følger av årsrapport for 2024 at det var planlagt oppstart for planlegging av utvendig vedlikehold på nybygget, potensielt malerarbeid, samt ytterligere utskifting av lysarmaturer i fellesområdene.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS

Polisenummer fellesforsikring: 4406566/60

Husdyr: Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslaget hadde i 2024 samlede driftsinntekter på kr 2 345 495 og samlede driftskostnader på kr 2 026 246. Dette ga et positivt årsresultat på kr 387 294.

Vedtekter/husordensregler

Det er tillatt med elektrisk grill og gassgrill på balkonger, men kullgrill er forbudt.

Det er begrenset antall parkeringsplasser for sykler. De som bruker sykler daglig og hyppig har fortrinnsrett til sykkelparkeringen (portrom og bodområde). Alle andre anvises til private boder for oppbevaring av sykler.

Vedtekter for Nerbyen borettslag og Eierseksjonssameiet Nerbyen, samt husordensregler for Nerbyen borettslag, er vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: B

Energifarge: Lys grønn

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest som ligger vedlagt salgsoppgave.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Fjernvarme.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bevaring av bygninger og område for boliger/forretning/kontor etter reguleringsplan r0118ag.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til byggesone 1 og sentrumsformål - framtidig. Området er videre omfattet av hensynssoner for bevaring av kulturmiljø og naturmiljø, samt båndlegging etter lov om kulturminner knyttet til Trondheim middelalderby (arkeologi) i kommuneplanens arealdel.

Eiendommen ligger innenfor virkeområdet for kommunens hyblifiseringsbestemmelse. Dette innebærer at det kreves særskilt tillatelse fra kommunen for å dele opp eller bruksendre en boenhet til hybler.

Det pågår planarbeid i nærområdet som kan få betydning for eiendommen:

- r20180048: Detaljregulering for Olav Tryggvasons gate
Hovedformålet med prosjektet er å legge til rette for at oppnå målet om at veksten i persontransporten skal tas med gåing, sykling og kollektivtransport. Fornyng av fire sentrale gater i kollektivbuen er et tverretatlig samarbeidsprosjekt som ble startet opp i april 2018. Gateprosjektene består av de fire gatene Olav Tryggvasons gate, Kongens gate, Innherredsveien og Elgeseter gate. Det er lagt opp til nær samordning mellom gateprosjektene og tilgrensende prosjekter.

- r20180001: Områderegulering for Nordøstre kvadrant i Midtbyen (status: planforslag).
Hensikten med områdereguleringsplanen er å styrke Midtbyen som byens historiske og kulturelle sentrum gjennom bevaring og videreutvikling av det unike kulturmiljøet, særlig trehusbebyggelsen. Planen skal samtidig legge til rette for handel, service og kultur, sikre en hensiktsmessig arealutnyttelse og gi et tydelig vern av kulturhistorisk verdifulle bygg, strukturer og byrom.

- r20210037: Detaljregulering for Olav Trygvasons gate 30 (status: planforslag).
Hensikten med planen er å revitalisere eiendommen og styrke Midtbyen som et levende bolig- og næringsområde.

Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/ bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

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

5001/401/20/1:

Dokumentnr: 910014 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

26.08.2004 - Dokumentnr: 17640 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1601 Gnr:401 Bnr:21

19.04.2005 - Dokumentnr: 7535 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1762/4099

Snr: 2

Formål: Næring
Sameiebrøk: 1334/4099

Snr: 3

Formål: Næring
Sameiebrøk: 638/4099

Snr: 4

Formål: Næring

Sameiebrøk: 365/4099

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr.1,2 og 4

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 116579 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1601 Gnr:401 Bnr:20

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Dette følger av borettslagets vedtekter:

Utleie av boligen i Borettslaget Nerbyen er i utgangspunktet tillatt, men krever styrets forutgående samtykke. Andelseier plikter å sende skriftlig søknad til styret ved fremleie/utleie av boligen.

Med styrets godkjenning kan andelseiere overlate bruken av hele boligen dersom andelseieren selv eller nær familie har bebodd boligen i minst 1 av de siste 2

årene. I slike tilfeller kan bruken overlates for opptil 3 år.

Utleie er også tillatt dersom andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

Styret kan kun nekte godkjenning dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier i borettslaget (f.eks. hvis vedkommende ikke er en fysisk person). Dersom styret ikke har sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning innen 1 måned etter at søknaden er mottatt, skal brukeren regnes som godkjent.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper 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/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf.

avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for

reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan

dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes

via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha mislighold sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår

personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 40.000

Tilrettelegging: kr 17.500

Visninger/overtagelser: kr 2.990 pr. stk.

Markedspakke: kr 20.000

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 5.900

Grunnpakke bolig info: kr 10.000

Eierskiftegebyr: kr 6.725

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 21 725,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 103 115,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Adrian Dyrstad

Eiendomsmegler | Partner

Adrian.dyrstad@emera.no

Tlf: 905 01 824

Ansvarlig megler

Adrian Dyrstad

Eiendomsmegler | Partner

Adrian.dyrstad@emera.no

Tlf: 905 01 824

Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 936749259

Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,

Tlf: 970 54 433

Salgsoppgavedato

27.02.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

ØRJAVEITA 2

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260017	
Selger 1 navn	
Kristoffer Robin Jonassen	
Gateadresse	
Ørjaveita 2	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7010
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KRJ

1

Document reference: 05260017

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble observert mus i borettslaget 2024, og ble satt ut feller. Ikke fått noe oppdatering om at man har sett noe mer.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble oppgitt ved kjøp i 2020 at det hadde blitt observert skjeggkre i boden i borettslaget. Men at det har blitt gjort tiltak. Etter dette har det ikke vært observert noe mer skjeggkre som jeg er bevisst. Jeg har ikke sett noe tegn til noe slikt i egen bolig.

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: KRJ

2

Document reference: 05260017

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende bruksstillatelse eller ferdigattes?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Som tidligere nevnt, mus i 2024 i svalgang.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Som nevnt tidligere: sett i boden før kjøp i 2020. Usikker på tidshorisont, men ikke sett/hørt om noe siden.

Tilleggskommentar

Ved kjøring av oppvaskmaskin kan strømmen gå av og til. Dette skjer ekstremt sjeldent, og har ikke klart å identifisere spesifikt hvorfor. Lysbryter på badet kan være uresponsiv på tilfeldige tidspunkt. Vet ikke grunn, og funker stort sett alltid. Vaskemaskin på badet fylles tidvis med vann. Vet ikke grunn og har ikke klart å identifisere et mønster på når. Vaskemaskinen var med når jeg kjøpte leiligheten og begynner å bli noen år.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristoffer Jonassen	e83214e2b699899ec131d 04e4a06fe7fb6a4dad5	15.02.2026 12:26:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260017

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

Tilstandsrapport



Leilighet i 4. etasje



Ørjaveita 2, 7010 TRONDHEIM



TRONDHEIM kommune

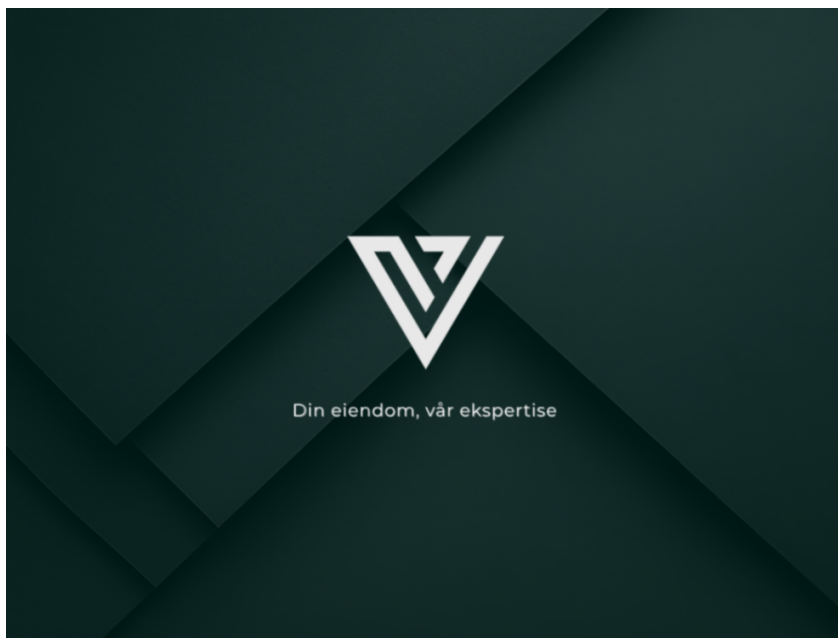


gnr. 401, bnr. 20



Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 14.01.2026

Rapportdato: 14.01.2026

Oppdragsnr.: 21667-1948

Referansenummer: VK2245

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole-Einar Fjeldheim



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team

Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig



Ole-Einar Fjeldheim
Uavhengig Takstingeniør
of@verdi-analyse.no
482 13 674



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 4. etasje - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen, som er ei boligblokk, ble oppført i 2005 og er på 6 etasjer.
Grunnmur, hovedkonstruksjon og etasjeskillere består av betong.
Utvendige fasader er kledd med fasadeplater.
Flat og skrå takkonstruksjon som er teknet med takmembran.
Vinduer med 2-lags glass.
Det er heis i bygget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Entré (2,8 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeskap. Porttelefon. Sikringsskap.

Stue (16,5 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Radiator. Utgang til balkong. Uttak for tele.

Soverom (8,9 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Skyvedørgarderobe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (4,0 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett flate i himling.
Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantskål med 1-greps blandebatteri samt speil og overlys. Veggmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin. Rørskap.
Ventilasjonsaggregat.
Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken (5,8 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater samt fliser over benker. Malt slett himlingsflate.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter og laminerte benkeplate med nedfelt oppvaskum og 1-greps blandebatteri.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikringsskap.
Ventilasjonsaggregat.
Fjernvarme.
Radiator.
Porttelefon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

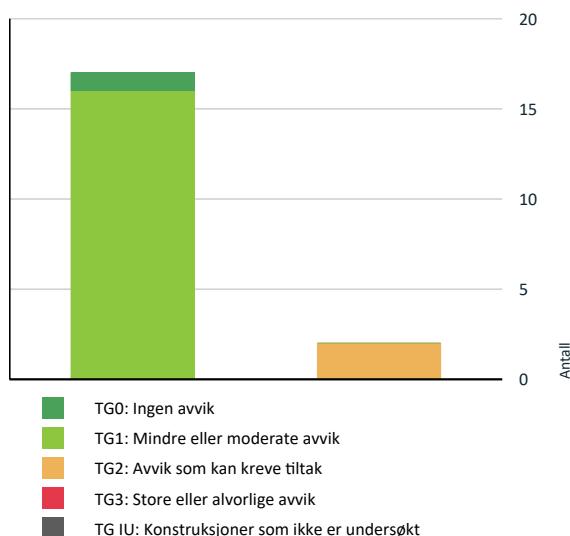
Leilighet i 4. etasje

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunale opplysninger/meglerpakke er ikke mottatt.
Dagens planløsning er derfor ikke vurdert opp mot byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag og i tilstandsrapporten er det kun selve leiligheten innenfor yttervegger som er vurdert, samt vinduer, dører og balkong som disponeres av gjeldende objekt. Planskisser og beskrivelser av overflater/innredninger i rom baseres på bruk på befaringstidspunkt, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskissen er kun ment som illustrasjon og er ikke i målestokk.

Ved arbeid som ikke er utført av faglærte håndverkere, kan det forekomme løsninger eller utførelser som avviker fra det som normalt forventes etter fagmessig standard. Slike avvik er ikke nødvendigvis i strid med funksjonskrav, men de kan skille seg fra utførelse gjort av profesjonelle. Dette gjelder særlig detaljer, overganger og teknisk utførelse som kan fremstå visuelt ujevnt eller utypisk for håndverksmessig arbeid.

Tilstandsrapporten bygger på visuell befaring og uten inngrep i konstruksjoner, og det tas forbehold om forhold som ikke lar seg avdekke.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet i 4. etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen på våtrommet. Membraner har en begrenset teknisk levetid, og funksjonen svekkes gradvis som følge av aldring, slitasje og belastning fra normal bruk. Siden membranen ligger skjult under fliser og øvrige overflater, lar tilstanden seg ikke visuelt kontrollere, og vurderingen baseres derfor primært på alder og opplysninger om utførelse.



Våtrom > 4. etasje > Bad > Veggmontert toalett

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Det er ikke påvist noen tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen. Manglende lekkasjesikring utgjør et avvik fra dagens krav, men løsningen var i samsvar med gjeldende regler på installasjonstidspunktet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

Deler av rekkverket er like under dagens krav, som er 100 cm. Dette skyldes at gulvet er belagt med trekker, som fører til at den effektive rekkverkshøyden fra ferdig gulv til topp rekkverk havner like under kravet.

Det opplyses at det kan plutselig oppstå en lyd fra balkongen, særlig på sommerstid. Lyden oppleves til å stamme fra rekkverk og/eller konstruksjon av metall. Årsaken er ukjent, men basert på opplysninger kan dette stamme fra utvidelser i metallkonstruksjoner som følge av klimatiske forhold, og en plutselig friksjonslyd mellom deler av betong og metall oppstår.

Det opplyses at det er observert noen få tilfeller med skjeggkre i bygget, men aldri i den aktuelle boenheten. Videre bemerkes musefeller plassert stedvis på utvendig side. Omfanget av skadedyr i bygget er ukjent, men forholdet er under oppsyn/behandling av styret.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 4. ETASJE



Byggeår
2005

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard iht. alder/konstruksjon. Konstruksjonsdeler er nærmere beskrevet i de respektive punkter i tilstandsrapporten.

Vedlikehold
Boligen fremstår generelt med normal bruksslitasje og alderstypiske forhold. Det må likevel forventes at det vil være behov for jevnlig vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover. Det må tas høyde for at skjulte feil og skader kan forekomme, selv om disse ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved visuell befaring.

Ved kjøp av bolig må det påregnes løpende vedlikehold, utskifting av tekniske komponenter og justeringer etter individuelle behov og ønsker. Dette er å anse som normalt for bebyggelse av denne type og alder.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer/balkongdør

Leiligheten har vinduer/balkongdør med karm/rammer i tre med fabrikk malt utførelse og 2-lags glass.

Vinduer og balkongdører hører normalt under felles ansvar i større borettslag. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i borettslaget.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdør

Ytterdør med glatt flate og profilert dørbord i fabrikk malt utførelse fra byggeår. Det er synlig merking for brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB i karm.

TG 1 Balkong

Balkong med adgang fra stuen er oppført som en konstruksjon av betong og metall fra byggeår. Konstruksjonen er innfestet i vegglivet og fundamentert på metallsøyler i front. Gulvet er belagt med tremmer og har avrenning fra gulv via sluk og renne i front som er tilkoblet nedløp. Rekkverket består av metall hvor deler av rekkverket er utvendig kledd med stående spiler i tre. Det bemerkes at tremmer på gulvet er værslitt og vil ha behov for utskifting i tiden fremover.

Balkonger hører normalt under felles ansvar i større borettslag. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i borettslaget.

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er fra byggeår.

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom. Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være slitasje, hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betongdekke fra byggeår. Nivelleringer i stue og kjøkken er utført med registrerte høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med glatte flater i fabrikk malt utførelse, er fra byggeår.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår.
Ingen dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler er fremvist.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flislagte veggflater. Himlingen har malt slett flate.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist i nedfelt dusjsone er målt til ca. 30 mm.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i rustfritt stål fra byggeår er plassert i gulvet i dusjsonen. Smøremembran/mansjett med udokumentert utførelse, er klemt til sluket med klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen på våtrommet. Membraner har en begrenset teknisk levetid, og funksjonen svekkes gradvis som følge av aldring, slitasje og belastning fra normal bruk. Siden membranen ligger skjult under fliser og øvrige overflater, lar tilstanden seg ikke visuelt kontrollere, og vurderingen baseres derfor primært på alder og opplysninger om utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er viktig å merke seg at levetiden til membraner/tettesjikt er varierende basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntette funksjon, noe som da vil resultere i lekkasjer i tilliggende konstruksjoner. Det anbefales derfor å etablere lukket dusjkabinett med direkte avrenning i sluket som forebyggende tiltak. Dusjkabinett gir ikke erstatning for membran/tettesjikt, men reduserer fuktbelastningen direkte på rommets overflater. Sluket må også inspiseres og rengjøres ofte for å sørge for god avrenning.

4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Veggmontert toalett

Veggmontert toalett med innebygd systerne. Det stilles særlige krav til skjulte vannførende installasjoner i dagens forskrift hvor eventuelt lekkasjevann skal synliggjøres i rommet, slik at lekkasjen kan oppdages så tidlig som mulig. Videre kreves det avrenningsmulighet til sluk for lekkasjevannet, noe som ofte tilfredsstilles ved toalettets naturlige plassering i våtrom etter dagens norm og forskrift.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er ikke påvist noen tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen. Manglende lekkasjesikring utgjør et avvik fra dagens krav, men løsningen var i samsvar med gjeldende regler på installasjonstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjøre tiltak for å synliggjøre eventuelt lekkasjevann fra skjult systerne, selv om dette ikke var krav ved etablering. Dreneringshull er avgjørende for å sikre at eventuelt lekkasjevann kan renne ut og ikke samle seg bak veggen, samt at eventuelle lekkasjer oppdages i tidlig fase. Dette forhindrer oppbygging av fuktighet og reduserer risikoen for mugg, råte og andre skader i tilliggende konstruksjon.

Før et eventuelt dreneringshull i nedre del av sisternen etableres, må faglært først vurdere oppbygningen av sisternekassen, slik at tettheten til rommet er i varetatt.

4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantskål med 1-greps blandebatteri samt speil og overlys. Kran og avløp for vaskemaskin. Rørskap. Ventilasjonsaggregat. Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr.

Det er en liten sprekk i dusjhodet, blandebatteriet på servanten mangler indikasjonsmerke for kaldt/varmt, videre mangler det ene dekelet på overlyset over servanten. Avvikene anses å være av mindre betydning og innenfor hva som kan forventes utifra alder. Det opplyses at vaskemaskinen kan tidvis fylles med vann, noe som sannsynligvis stammer fra slitasje på deler i vaskemaskinen. Vurdering av hvitevarer faller utenfor omfanget av rapporten og det er kun til orientering.

4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget og tilluftsventilering via ventil i vegg.

4. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Veggen er oppført med svill/stender i metall og relevant fuktmåling er derfor ikke mulig. Det ble i tillegg utført videre undersøkelser mtp. denne type overflater i rommet, uten å registrere unormale forhold.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er fra byggeår.

Det er parkett på gulv. Malte slette veggflater samt fliser over benker. Malt slett himlingsflate.

Kjøkkeninnredningen har plane fronter og laminerte benkeplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.

Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen med avtrekk via avtrekkskanal.

Til orientering er det viktig å følge leverandørens anvisninger med tanke på serviceintervaller for rengjøring av kanaler og filter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør av plast på bad og kjøkken er fra byggeår. Rørfordeling, vannmåler og stoppekraner ble besiktiget i rørskapet, som er plassert på badet.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast på bad og kjøkken, er fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten ventileres via et balansert ventilasjonsanlegg som er fra byggeår. Ventilasjonsaggregatet er plassert i badet og det er skiftet filter 2 ganger i året i følge eier.

Til orientering er det viktig med jevnlig intervall på skifte av filter for at anlegget skal fungere optimalt. Generell anbefalt intervall for skifte av filter er én til to ganger i året. Det henvises til produsentens brukerveiledning for beste praksis og vedlikehold som gjelder for akkurat dette anlegget.

TG 1 Vannbåren varme

Bygget er tilknyttet et fjernvarmeanlegg. Boligen er utstyrt med radiator og benytter vannbåren varme som primær oppvarmingskilde, i tillegg til oppvarming av varmt tappevann. Varmeanlegget er fra byggeår, og det er ikke registrert utskiftninger eller oppgraderinger. Rørfordeling og energimåler er besiktiget i rørskapet som er plassert på badet.

Vurderingen er basert på visuell kontroll, alder, opplysninger fra eier og tilgjengelig dokumentasjon. Det presiseres at vurdering av slike anlegg ligger utenfor undertegneds kompetanseområde, og for full visshet om anlegget, samt service og vedlikeholdsintervaller må autorisert personell kontaktes.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet, som er plassert i entré, inneholder automatsikringer og kursfortegnelse.

Det er kun gjennomført begrenset kontroll av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av anlegget og vurdering av elektriske installasjoner, kan dette gjennomføres av for eksempel en el-takstmann, elektrikerfirma eller av det lokale el-tilsynet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2005 Elektriske installasjoner ved oppføring av boligen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Samsvarserklæring(er) er ikke fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Det opplyses at sikring til kjøkkenet kan gå i perioder ved bruk av oppvaskmaskin sammen med andre apparater. Årsaken er ukjent men det ser ut til å ha sammenheng med oppvaskmaskinen.

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det opplyses at lysbryter på badet kan være lite responsiv på tilsynelatende tilfeldige tidspunkt.

På bakgrunn av opplysninger, oppnådd alder på anlegget samt manglende dokumentasjon/samsvarserklæring(er) anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Deler av rekkverket er like under dagens krav, som er 100 cm. Dette skyldes at gulvet er belagt med tremmer, som fører til at den effektive rekkverkshøyden fra ferdig gulv til topp rekkverk havner like under kravet.

Det opplyses at det kan plutselig oppstå en lyd fra balkongen, særlig på sommerstid. Lyden oppleves til å stamme fra rekkverk og/eller konstruksjon av metall. Årsaken er ukjent, men basert på opplysninger kan dette stamme fra utvidelser i metallkonstruksjoner som følge av klimatiske forhold, og en plutselig friksjonslyd mellom deler av betong og metall oppstår.

Det opplyses at det er observert noen få tilfeller med skjeggkre i bygget, men aldri i den aktuelle boenheten. Videre bemerkes musefeller plassert stedvis på utvendig side. Omfanget av skadedyr i bygget er ukjent, men forholdet er under oppsyn/behandling av styret.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Ingen straktiltak er nødvendig og avviket utgjør svært liten sikkerhetsrisiko. For å gjenopprette rekkverkshøyde som tilfredsstiller kravet, anbefales det å fjerne tremmer på gulvet.

Det anbefales å orientere styret i borettslaget om forholdet tilknyttet lyder fra balkongen, slik at de kan stå i regi for videre kartlegging og eventuelle utbedringer.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

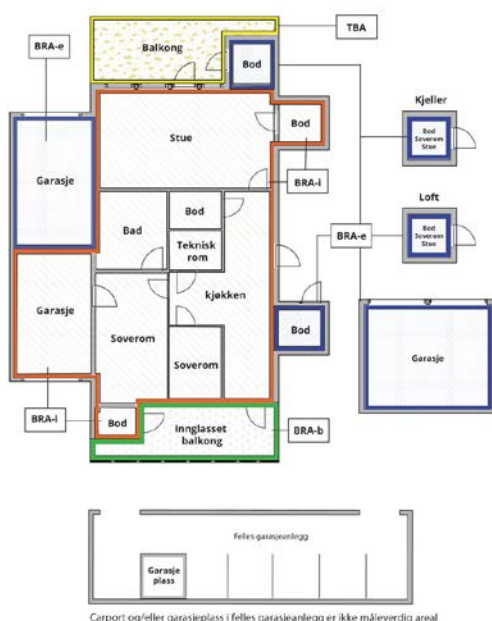
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet i 4. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		3		3	
4. etasje	41			41	5
SUM	41	3			5
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	
4. etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunale opplysninger/meglerpakke er ikke mottatt. Dagens planløsning er derfor ikke vurdert opp mot byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i 4. etasje	41	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Ole-Einar Fjeldheim	Takstingeniør
	Kristoffer Robin Jonassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	401	20		0	1212.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ørjaveita 2

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NERBYEN BORETTSLAG	987162880			Jonassen Kristoffer Robin Fjerdings

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

9

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers egenerklæring er ikke mottatt. Det kan være opplysninger i egenerklæringen som avviker og/eller ikke er medtatt/vurdert i tilstandsrapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinfo		Kommunepakke er ikke mottatt. Dagens planløsning er ikke vurdert opp mot byggemeldte tegninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Planskisse		Planskisse er utarbeidet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Energiattest		Energiattest er utarbeidet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse		Standardbeskrivelse er utarbeidet av takstmann.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.01.2026	
2	17.02.2026	
3	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse

Ørjaveita 2, 7010 TRONDHEIM

Dato for energimerking

14.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-246099

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

182132179

Gårdsnummer

401

Bruksnummer

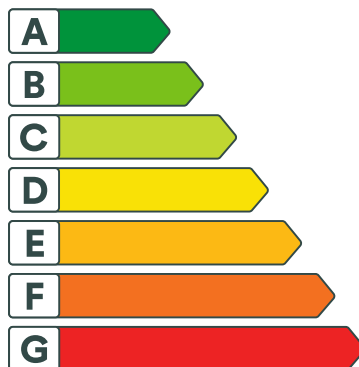
20

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0403



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

2005

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

41,0 m²

Oppvarmet bruksareal

41,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

82,82 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

85,87 kWh/m²

Totalt levert pr. år

5 016 kWh



Ørjaveita 2, 7010 TRONDHEIM



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Era Eiendomsmegling AS
Emera Trondheim v/Sofie Rongve Svendsen
Nedre Flatåsveg 389, 7099 FLATÅSEN
E-post: sofie.svendsen@emera.no

Deres ref.: 05260017 . Vår ref.: 9266-1-09

Dato: 04.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Nerbyen Borettslag
Organisasjonsnr: 987162880
Andelseier: Jonassen, Kristoffer Robin Fjerdings
Medeier:
Leilighetsnummer: 09
Adresse: Ørjaveita 2, 7010 TRONDHEIM
Andelsnummer: 9
Gnr. 401
Bnr. 20
Borettsinnskudd: Kr. 710 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS- polisenummer 4406566 / 60.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslagets tomt er seksjon 1 i Eierseksjonssameiet Nerbyen. Borettslagets forsikring er felles med sameiet Nerbyen - polise nr 4406566 / 33 i Eika Forsikring. Borettslaget er ikke medlem av Sikringsfondet. Det følger ikke parkeringsplass med leiligheten, men det må undersøkes med selger. Strøm/fjernvarme avregnes etter faktisk forbruk og ved salg vil selger måtte påregne å motta sin andel av avgifter etter utflytting. Vi ber megler gjøre selger oppmerksom på at det kan ta flere måneder før denne avregningen finner sted. Normalt gjøres dette en gang pr. år. (gjelder andel 1- 29 og 42-43)

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 817,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto strøm	450,00	
Internett	262,00	
Felleskostnader	3 280,00	
Fjernvarme	433,00	
Kabel-tv	392,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 888,-
Fradragsberettigede kostnader:	3,-
Annen formue:	71 204,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Stig Tore Vigdal pr. e-post: stig.tore.vigdal@obos.no eller telefon: 22 89 62 81.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Frank Robert Jørgensen, e-post: nerbyen@styerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vedtekter

Vedtekter for Borettslaget Nerbyen org.nr. 987 162 880. Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 2. mai 2006.(Sist endret på ordinær generalforsamling 06.09.2013)

§1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Nerbyen er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.
- (2) Borettslaget er frittstående med forretningsfører engasjert av borettslaget.

§2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere (3-1 – 4-3)

- (1) Andelene skal være på ett hundre kroner.
Eventuelle nye andeler følger lovens bestemmelser om andelens størrelse.
- (2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med **borettslagslovens § 4-2 (1)**. Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel (5-2)

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, **jf vedtektenes punkt 4-2**.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier (4-5)

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

BORETTSLAGET NERBYEN

- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med **vedtektenes punkt 2**.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett (4-11/14)

- (1) Det praktiseres ingen forkjøpsrett i laget.

§4. Boretts/bruk og bruksoverlating

4-1 Boretten (5-1)(5-11)

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det vedtas forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating (5-3/10)

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år
 - andelseieren er en juridisk person

BORETTSLAGET NERBYEN

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (5-11/16)

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, 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, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppsteking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rense eventuelle sluk på balkonger.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, **jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.**

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (5-17/18)

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som

BORETTSLAGET NERBYEN

tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Borettslagets ansvar for skifte av sluk, gjelder ikke skifte av sluk i gulv hvor våtrom ikke er utført i henhold til "våtromsnorm".

- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, **jf borettslagslovens § 5-18.**

§6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg (5-22)

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

6-3 Fravikelse (5-23)

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

§7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader (5-19)

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende **forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.**

Side 4 av 8

BORETTSLAGET NERBYEN

7-2 Borettslagets pantsikkerhet (5-20)

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

§8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret (8-1)

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer med minst 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer.
- (4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. De øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges deretter. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver (8-8)

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak (8-6)

- (1) Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, **jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,**
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt (8-16)

Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

Side 5 av 8

BORETTSLAGET NERBYEN

§9 Faste utvalg og komiteer

9-1 Valgkomite

- (1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.
- (2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg.
- (3) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret at det kan bli tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.

§10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet (7-1)

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling (7-4)

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) 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 de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling (7-4)

- (1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.
- (2) I innkallingen skal de saker som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter **vedtektenes punkt 10-3 (1)**.
- (3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (7-7/8)

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll (7-9)

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

BORETTLAGET NERBYEN

generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte andelseierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.

10-6 Stemmerett og fullmakt (7-10)

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

10-7 Vedtak på generalforsamlingen (7-8)(7-11)

- (1) Foruten saker som nevnt i **punkt 10-4 i vedtektene**, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Generalforsamlingen bestemmer om valg skal skje skriftlig.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 11. Forretningsførsel og regnskap

Borettslaget skal ha forretningsfører. Styret inngår og eventuelt endrer avtale med forretningsfører. Forretningsfører rapporterer til styret.

I den daglige driften og ved bergning av felleskostnader, vil en tilstrebe en lik fordeling av alle driftskostnader, herunder betjening fellesgjeld mellom gammel og ny boligmasse. Dette for at borettslaget skal framstå som en enhet og at alle andelshavere skal ha like forpliktelser ovenfor laget. Eventuelle avvik i forhold til lik fordeling av driftskostnader og fellegjeld, skal framgå ved fordeling av felleskostnader.

§12. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Innhabilitet (8-14)

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter **borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23**.

12-2 Taushetsplikt (13-1)

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

12-3 Mindretallsvern (8-15)

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

BORETTSLAGET NERBYEN

§13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer (7-11)

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

13-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i **lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39** med senere endringer.

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET

NERBYEN

INNHOLD:

Kapittel I. Innledning

§ 1	Navn og Formål	s.	2
§ 2	Forholdet til eierseksjonsloven	s.	2

Kapittel II. Sameiets organer

§ 3	Sameiermøtet	s.	2
§ 4	Styret	s.	5
§ 5	Regnskap og revisjon	s.	6
§ 6	Vaktmester	s.	7

Kapittel III. Sameiers rettigheter og plikter

§ 7	Disposisjonsrett	s.	7
§ 8	Benyttelse og husorden	s.	7
§ 9	Fellesutgifter	s.	8
§ 10	Vedlikeholdsfond	s.	8
§ 11	Ansvar	s.	8
§ 12	Mislighold	s.	9

KAPITTEL I. INNLEDNING

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Nerbyen med forretningsadresse i Trondheim kommune.

2 / Sameiet omfatter samtlige eierseksjoner (seksjonsnr. 1 til og med 5) beliggende på gårdsnr. 401, bruksnr. 20, i Trondheim kommune. Sameiet består av både bolig- og næringsseksjoner.

Sameiets formål er å forvalte sameiets fellesareal og fellesanlegg, og ivareta sameiets felles oppgaver i henhold til reglene i Eierseksjonsloven og disse vedtekter. Sameiet skal ikke ha eget økonomisk formål.

En ajourført kopi av Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 (Eierseksjonsloven) skal følge vedlagt disse vedtekter.

§ 2

FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Bestemmelsene i Eierseksjonsloven kommer til anvendelse så langt de ikke er uttrykkelig fraveket i disse vedtekter.

Dersom det skulle være motstrid mellom ufravikelige bestemmelser i loven og bestemmelser i vedtektene, skal vedtektsbestemmelsen bare settes til side i det omfang som er nødvendig for å bringe bestemmelsen i samsvar med loven.

KAPITTEL II. SAMEIETS ORGANER

§ 3

SAMEIERMØTET

a. Deltakelse i sameiermøter

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Sameierne og deres husholdningsmedlemmer har møte-, tale- og stemmerett i henhold til reglene i Eierseksjonsloven § 33. Hver sameier avgir stemmer i henhold til den sameiebrøk vedkommende sameier disponerer, jfr. Eierseksjonsloven § 37, første ledd, annet punktum og § 6, åttende ledd.

b. Innkalling til ordinære sameiermøter (årsmøter).

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden. Krav til innkalling og vedlegg fremgår av Eierseksjonsloven § 34.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 1. ledd.

Sameiets revisor har rett til å delta i sameiermøtet med rett til å uttale seg, og skal ha kopi av innkallinger til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

c. Innkalling til ekstraordinære sameiermøter.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tidel av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Punkt b), 3. ledd, gjelder tilsvarende.

d. Stemmerett / Fullmektig.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig og med rådgiver, jfr. Eierseksjonsloven § 33.

e. Dagsorden og møteledelse.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. behandle årsrapport fra styret
2. behandle og godkjenne årsregnskapet
3. behandle og godkjenne budsjettet (dersom ikke budsjettet er behandlet i et tidligere ekstraordinært sameiermøte)
4. behandle andre saker nevnt i innkallingen, og som oppfyller kravene i punkt b)
5. foreta valg av styre og eventuelt valg av revisor.

Sameiermøtet kan bare behandle saker som fremgår av innkallingen, jfr. Eierseksjonsloven § 35.

2

Sameiermøtet ledes av styrets leder, hvis ikke sameiermøtet velger en annen møteleder blant de tilstedeværende.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll fra Sameiermøtet. Protokollen skal føres og oppbevares i henhold til reglene i Eierseksjonsloven § 36.

f. Sameiermøtets beslutningsmyndighet.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Med de unntak som følger av annet til fjerde ledd i dette punkt eller av andre bestemmelser i Eierseksjonsloven, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Valg avgjøres ved absolutt flertall – det vil si at den som skal velges må ha fått mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Hvor det er flere kandidater til et verv, og ingen oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, foretas omvalg mellom de to av kandidatene som fikk flest stemmer i første valgrunde.

Det kreves tilslutning av minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for å kunne fatte vedtak om de saker som fremgår av Eierseksjonsloven 30, 2. ledd, for å gi samtykke i at avtale om forretningsførsel kan gjøres uoppsigelig for en periode av inntil 5 år, jfr. Eierseksjonsloven § 41, 3. ledd, samt for å kunne vedta endringer i disse vedtektene, jfr. Eierseksjonsloven § 28.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere, jfr. Eierseksjonsloven § 30, 3. ledd. Tilslutning fra alle sameiere kreves også dersom vedtektenes regler om representasjon skal endres i medhold av Eierseksjonsloven § 43, 1. ledd, siste setning.

g. Habilitet.

Ingen sameier kan delta i avstemmingen i saker hvor sameieren er inhabil etter reglene i Eierseksjonsloven § 37, 2. ledd, eller etter vanlige regler. Dersom det reises tvil om en sameiers habilitet, skal spørsmålet avgjøre av sameiermøtet selv, om ikke vedkommende sameier selv fratrer. Den som påstås inhabil, skal ikke selv delta i avgjørelsen.

STYRET

a. Styret.

Styret skal bestå av minst 3 og høyst 5 medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder.

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne og hustandsmedlemmer. Styreleder velges særskilt. Styret kan selv utpeke en nestleder.

Styremedlem tjenestegjør i to år. Første gang det velges styre, settes tjenestetiden for to av styremedlemmene til ett år, deretter gjelder to års tjenestetid også for disse, slik at det hvert år skal velges to ny styremedlemmer, mens to blir sittende til neste år. Styrets leder velges for ett år av gangen. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Vervet som styremedlem og styreleder er i utgangspunktet uten godtgjørelse. Eventuell godtgjørelse skal i tilfelle fastsettes av sameiermøtet.

Dersom et styremedlem fratrer i løpet av vervet, skal suppling skje på følgende måte:

- Dersom det er mer enn ett år igjen av funksjonstiden, skal sameiermøtet velge nytt styremedlem for den resterende del av perioden.
- Dersom det er mindre enn ett år igjen av funksjonstiden, kan styret selv utpeke nytt styremedlem for den resterende del av perioden.
- Dersom flere enn to styremedlemmer fratrer, skal styret utpeke det nødvendige antall styremedlemmer for at styret skal være beslutningsdyktig frem til neste sameiermøte, eller innkalle til ekstraordinært sameiermøte for å få gjennomført slikt valg.

b. Innkalling til styremøter.

Styrelederen har ansvar for at det innkalles til styremøter av så ofte som det trengs, eller når ett styremedlem eller eventuell forretningsfører forlanger det. Det skal normalt holdes minst fire styremøter i perioden mellom sameiermøtene.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som vil bli behandlet. I nødvendig utstrekning, særlig ved omfattende og/eller kompliserte saker, skal det utarbeides saksforberedelse, og eventuelt forslag til vedtak.

c. Styremøter.

Styremøtet ledes av lederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.



d. Styrets beslutningsmyndighet m.v.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3/5 av styremedlemmene er tilstede, og styremøtet er lovlig innkalt.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har møtelederen dobbeltstemme. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (dvs. minst to stemmer).

Styrets oppgaver fremgår i det vesentlige av Eierseksjonsloven § 40. Styret kan likevel velge å forelegge saker av prinsipiell karakter for et ekstraordinært sameiermøte, herunder saker om salg og fravikelse i medhold av Eierseksjonsloven §§ 26 og 27.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, vaktmester, mv., i henhold til reglene i Eierseksjonsloven § 41.

Styret har likeledes fullmakt til å fremforhandle og inngå forpliktende avtaler på vegne av samtlige sameiere med leverandører av varer eller tjenester til alle i sameiet, slik som elektrisk kraft, radio/tv-signaler gjennom felles kabelnett, med videre, idet slike avtaler forutsettes å falle økonomisk gunstig for sameierne.

e. Representasjon.

Styret representerer sameierne i medhold av Eierseksjonsloven § 43.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

f. Habilitet for styremedlem og forretningsfører.

Styremedlem og eventuelt forretningsfører er inhabil i tilfeller som nevnt i Eierseksjonsloven § 42, eller hvor dette følger av alminnelige habilitetsregler. Dersom det reises tvil om et styremedlems eller forretningsførers habilitet, skal spørsmålet avgjøre av styret selv, om ikke vedkommende selv fratrer. Den som påstås inhabil, skal ikke selv delta i avgjørelsen.

§ 5

REGNSKAP OG REVISJON

Styret har ansvaret for at sameiets regnskap blir ført i henhold til Eierseksjonslovens regler jfr. § 44, og god regnskapsskikk etter reglene i regnskapsloven.

Det skal føres eget regnskap for garasjeanlegget, og eget regnskap for heisene.

Sameiet skal ha revisor i medhold av Eierseksjonsloven § 45. Revisor har møte- og uttalerett på sameiermøtet, jfr. § 5, bokstav b.

§ 6

VAKTMESTER

Sameiermøtet kan beslutte at sameiet skal ha vaktmester, som skal ivareta sameiets forpliktelser til drift, vedlikehold og stell av fellesarealer, samt forefallende arbeid innenfor sameiets ansvarsområde.

Styret har ansvaret for organisering av vaktmestertjenesten.

KAPITTEL III. SAMEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

§ 7

DISPOSISJONSRETT

Den enkelte sameier skal fritt kunne disponere over sin seksjon med tilhørende tilleggsareal ved salg, bortleie og pantsettelse, med mindre annet følger av loven eller vedtektene.

Den enkelte sameiers bruk av sin bruksenhet med tilhørende tilleggsareal skal ligge innenfor rammen av formålet med bruksenheten.

Sameierne har ikke forkjøpsrett til seksjoner som måtte bli solgt eller overdratt på annen måte.

§ 8

BENYTTELSE OG HUSORDEN

Bruksenheten må ikke benyttes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner eller sameiet som helhet.

Sameiermøtet kan fastsette Husordensregler som gir nærmere bestemmelser om bruken. Enhver sameier plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende husordensregler og plikter ved utleie/framleie av hele eller deler av sin seksjon å gjøre leietaker kjent med disse.

Fellesarealet må bare benyttes i samsvar med formålet, og den enkelte sameiers bruk skal ikke være av slik karakter at den ikke forhindrer eller begrenser andre sameieres lovlige bruk av fellesarealet.

Den enkelte sameier skal holde sin seksjon med eventuelt tilleggsareal forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Den enkelte sameier har et medansvar for at fellesarealer holdes forsvarlig ved like, og har plikt til selv å avhjelpe eller forhindre mangler eller skader som oppdages i den grad dette er nødvendig for å avverge tap eller skade for sameiet. Feil og mangler som den enkelte sameier ikke kan rette opp selv, skal straks meldes til vaktmesteren dersom sameiet har vaktmester, og ellers til styret.

§ 9

FELLESUTGIFTER

Eiendommens fellesutgifter skal fordeles på de enkelte sameiere i henhold til sameiebrøken med tillegg av tilleggsareal. I tillegg skal det ved fordeling av fellesutgifter tas hensyn til faktisk bruk av og tilgang til fellesarealer, som fastsatt av sameiermøtet. Fordelingen av fellesutgiftene kan endres av sameiermøtet etter reglene for vedtektsendringer.

Fellesutgifter i tilknytning til heisanlegg skal fordeles på de seksjoner som har tilgang til å benytte heisen.

§ 10

VEDLIKEHOLDSFOND

Ved etableringen av sameiet er det opprettet et vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet skal avsettes på rentebærende konto i bank, og disponeres av styret etter sameiermøtets prioriteringer. Dersom størrelsen på vedlikeholdsfondet reduseres med mer enn 30 %, skal styret med én måneds forutgående skriftlig varsel til sameierne justere opp å konto beløpet med inntil 20 % inntil vedlikeholdsfondet igjen er på opprinnelig nivå, justert for prisutviklingen.

§ 11

ANSVAR

Hver sameier svarer pro rata i forhold til sin sameiebrøk for sameiets forpliktelser. En sameier som har betalt mer enn sin andel, har rett å søke regress hos sameiet og de øvrige sameiere, jfr. Eierseksjonsloven § 23, 4. ledd.

Dersom tap eller meromkostninger påføres sameiet eller en sameier som følge av erstatningsbetingende forhold fra en annen sameier, har sameiet eller den enkelte sameier som har lidt tap rett til å kreve regress hos den som har forårsaket dette.

§ 12

MISLIGHOLD

Hvis en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt etter å ha blitt skriftlig varslet om dette av sameiet, har sameiet etter en periode på minst to uker fra varselets dato rett til å få nødvendig vedlikehold utført for sameierens regning.

Utbedringstiltak eller reparasjoner som er nødvendige for å unngå tap eller skade for sameiet eller tredjemann, kan sameiet straks la utføre for den ansvarlige sameiers regning.

Hvis en sameier gjentatt eller vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet eller de øvrige sameiere, kan vedkommende etter nærmere bestemmelser i Eierseksjonsloven §§ 26 og 27 pålegges å fraflytte og å selge sin seksjon.

--oOo--

HUSORDENSREGLER

NERBYEN BORETTSLAG

VELKOMMEN TIL NERBYEN BORETTSLAG

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker, og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget. Ordensreglene er et supplement til vedtektene. Meldinger fra styret til beboerne, meddelt gjennom rundskriv eller oppslag, bes ellers fulgt.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslagets boliger. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

SIKKERHET - LÅSING

Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende. For å øke sikkerheten, skal alle dører til fellesrom og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Det er forbudt å åpne for ukjente personer via porttelefonen. Dette gir større trygghet og sikkerhet for at uønskede personer ikke får adgang til leilighetene og fellesarealene.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i ytre rom som tilhører boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne.

Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen vedlikeholdes av borettslaget. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av andelseier. Borettslagets styre skal ha umiddelbar melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.

BRUK AV LEILIGHETEN

For å unngå at det oppstår kondenssskader eller muggskader i leiligheten må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne.

Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Det er forbudt å oppbevare privat utstyr, eller å kaste søppel i ganger, trapperom og andre tilkomst- og fellesarealer.

PARKERING

Det er svært begrenset antall parkeringsplasser for sykler. De som bruker sykler daglig og hyppig har fortrinnsrett til sykkelparkeringen (portrom og bodområde). Alle andre anvises til private boder for oppbevaring av sykler. Vaktmester har fullmakt til å kaste ødelagte og punkterte sykler, dersom de står i sykkelparkeringen, eller er hensatt i fellesområder. Renhold av sykler skal ikke foregå i portrommet.

Parkering av scooter/MC i portrommet er forbudt.

DYREHOLD

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenierer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.

På hverdager mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ skal det være ro i borettslaget. På søndager og helligdager skal det være ro hele dagen. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal ikke foregå fra balkong/vindu.

Etterlat aldri eiendeler eller søppel i fellesarealer og felles tilkomstveier.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt. Bruk av kullgrill er forbudt.

Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Beboerne er selv ansvarlig for å sette seg inn i sorteringsreglene fra Renholdsverket. Søppelrommet har bare dunker for restavfall. Det finnes egne dunker for glass, metall, papp, papir og plast rundt om i midtbyen. Blant annet i Ravnkloa og i Sandgata.

For store mengder avfall, skal Renholdsverkets gjenbruksstasjon på Heggstadmoen benyttes.

Elektriske artikler kan leveres direkte til forhandler.

Det er ikke tillatt å røyke eller å kaste sneiper i noen av fellesarealene. Heller ikke utendørs.

Det er forbudt å sette søppelposer eller lignende i fellesarealer/svalganger. Det tiltrekker skadedyr.

FRAMLEIE/UTLEIE

Ved framleie/utleie av boligen skal forutgående skriftlig søknad sendes styret. Det vises for øvrig til borettslagets vedtekter om regler for framleie.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge – husordensreglene og borettslagets vedtekter.

Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret. Gjentatte brudd på husordensregler og klager på andelseier, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. Borettslagsloven §5-22 første ledd.

Vedtatt på ordinær generalforsamling

Trondheim, 04.06.2012

Nerbyen Borettslag

AVTREKK TEMPOGÅRDEN, samt andel å betale på husleien. Informasjon til 12 leiligheter tempogården.

Avtrekket i Tempogården er et avtrekk på bad og kjøkken som omfatter til sammen 12 leiligheter. Disse 12 leilighetene (3. 4. og 5. etg.) deler tilsammen 3 vifter som står på taket. De tre viftene for tempogårdens 12 leiligheter, og avtrekket til disse leilighetene generelt, er egentlig en intern felles sak for disse 12 leilighetene.

Alle beboere ellers i borettslaget (31 leiligheter) har egne private ventilasjonsanlegg, som driftes og vedlikeholdes av hver leilighet og av hver enkelt leilighets egen økonomi, foruten et skifte av filter hvert år.

Det har vært et kjent problem over mange år at avtrekket i Tempogården har vært problematisk. Noen leiligheter har hatt for mye trekk, andre for lite. Det har også vært problemer med luft inn fra nabo m.v.

Det er aktøren som kjøpte tempogården og renoverte leilighetene som har sørget for et avtrekk som ikke fungerer. Det er denne som er ansvarlig for problemene disse 12 leilighetene har. Ettersom det nå er mange år siden dette sto ferdig, vil det sannsynligvis være umulig for hver leilighet hver for seg, eller samlet, å ta noe sak mot utbygger for dårlig avtrekksanlegg.

Styret har nå, etter to befaringer av Økovent, fått inn tilbud for utbedring av avtrekket. Økovent har tilbudt å skifte avtrekkshettene på kjøkken (anlegget tåler ikke avtrekkshetter som har egne vifter). Økovent sier det hovedsakelig er kjøkkenviftene som kaster luft inn til naboen. I tillegg skal viftene på taket få trykkstyring, slik at de går raskere når noen åpner avtrekkshetten på kjøkken, for å lage mat. Til slutt skal de rense enkelte steder som muligens kan være tett.

Byggmester Hofstad har gitt tilbud om å gjenåpne ventiler som finnes i veggene. Hver leilighet har en ventil som er stengt igjen fra innsiden. Disse vises fra utsiden av bygget. Denne gjenåpnes og får montert en såkalt støyventil.

Styret har behandlet saken og kommet frem til at selv om avtrekket i utgangspunktet er en sak mellom disse 12 leilighetene, så utbedrer borettslaget avtrekket ut fra det som er nevnt ovenfor. Leilighetene har imidlertid aldri blitt avkrevd noen andel for drift av ventilasjonen. **I samråd med Forretningsfører vil hver leilighet få en andel på kr. 100,- hver måned som bidrag til drift av avtrekket.** I andelen som hver leilighet nå skal betale ligger for eksempel strøm og evt. reparasjon av vifter når de blir ødelagt.

Borettslaget må presisere at dersom avtrekket ikke blir bra, så er det ikke borettslagets ansvar å ta kostnaden for fremtidige nye utbedringer. Man

vil selvfølgelig søke å gjøre mest mulig felles i tankegangen at et borettslag har prinsippet «alle for en». Dersom beboere i fremtiden ikke synes avtrekket er tilfredsstillende, må det vurderes en annen form for eventuell totalrenovering, som disse 12 leilighetene selv må ta kostnaden på i fellesskap. Da vil det for eksempel måtte bli en avstemming mellom disse leilighetene om de ønsker å utbedre anlegget for den kostnaden en større renovering vil utgjøre.

Kostnaden i forbindelse med de utbedringer styret nå tar på borettslagets felles regning, vil beløpe seg til inntil kr. 200.000,- og tas altså i denne omgang på fellesskapet.

Styret håper dette var en avklarende orientering om hvordan Tempogårdens avtrekk fungerer, og de tiltak vi nå umiddelbart setter i verk, i håp om at avtrekket skal fungere bedre.

Mvh
Frank
Styret



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 9266

NERBYEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NERBYEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. mai kl. 12:00 og lukker 31. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/9266>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i NERBYEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår vår rådgiver i Obos, Stig Vigdal som møteleder.

Forslag til vedtak

Stig Vigdal velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Martin Schönbeck og Jan Ketil Simonsen velges som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Frank Jørgensen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Ketil Simonsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gard Olsen
 - Martin Schönbeck
-

NERBYEN BORETTSLAG

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styret har bestått av:

Styreleder	Frank Jørgensen
Styremedlem	Lena Warholm
Styremedlem	Jan Ketil Simonsen
Varamedlem	Martin Schönbeck
Varamedlem	Gard Olsen

DAGLIG DRIFT

Det gjennomføres styremøter ved behov. Styret holder jevnlig og løpende kommunikasjon på telefon og på e-post, når det gjelder borettslagets daglige drift og økonomi.

GENERELLE OPPLYSNINGER

Borettslaget består av 43 andelsleiligheter. Nerbyen borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987 162 880, og ligger i Trondheim kommune med postadresse Ørjaveita 2.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Nerbyen borettslag har ingen ansatte.

AVTALEFORHOLD

Revisjon	Orkla Revisjon
Forretningsførsel	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Kabel-Tv og Internett	Telenor
Forsikring	Eika Forsikring (Sameiet Nerby'n)
Heis	Thyssen Heis.
Vaktmester	Melhus Vaktmesterservice AS
Innvendig renhold	Norsk Renholdsservice
Brannsentral	Bravida
Hovednøkkel	Securitas

REGNSKAPET

Det vedlagte regnskap gjelder for 1. januar til 31. desember 2024. Det vises til regnskapet og noter, som viser nærmere spesifikasjon av de enkelte poster. Årsregnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift og styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

UTDRAG AV STYRETS ARBEID

Daglig drift.

Godkjenne budsjett.

Oppfølging vaktmester.

Oppfølging renholdservice.

Avlesning energi for 31 leiligheter med felles strøm og vann, ved årsskiftet.

Diverse mindre løpende vedlikehold.

Planlagt ytterligere bytting av lysarmaturer i borettslaget.

Gjennomført større renovering av tre vaskerom i Tempogården.

Oppstart planlegging utvendig vedlikehold nybygget. Potensielt malingsarbeid.

Styret har mål om å holde en rimelig forutsigbar husleie. Nerbyen borettslag har ikke gjeld, og er derfor ikke påvirket av rentenivå. Husleien justeres i all hovedsak som følge av prisvekst og nødvendig vedlikehold.

Trondheim 30.04.2025
For styret
i
NERBYEN BORETTSLAG

Frank Jørgensen
styrets leder

Lena Warholm
styremedlem

Jan Ketil Simonsen
styremedlem

NERBYEN BORETTSLAG
ORG.NR. 987 162 880, KUNDENR. 9266

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 964 034	1 390 225
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
Årets resultat (se res.regnskapet)	387 294	573 809
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	387 294	573 809
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 351 327	1 964 034

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 682 901	2 178 244
Kortsiktig gjeld	-331 573	-214 210
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 351 328	1 964 034

NERBYEN BORETTSLAG
ORG.NR. 987 162 880, KUNDENR. 9266

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 345 495	2 227 205	2 381 000	2 381 000
Andre inntekter		0	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 345 495	2 227 205	2 381 000	2 381 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-18 330	-16 920	-16 920	-20 000
Styrehonorar	4	-130 000	-120 000	-120 000	-140 000
Revisjonshonorar	5	-12 500	-12 500	-13 500	-14 000
Forretningsførerhonorar		-129 365	-123 475	-131 000	-138 000
Konsulenthonorar	6	-26 600	-11 000	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-405 762	-60 759	-300 000	-335 000
Forsikringer		-117 293	-118 585	-125 000	-150 000
Kommunale avgifter	8	-300 156	-262 205	-305 000	-280 000
Energi/fyring	9	-270 589	-329 034	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-334 273	-313 213	-335 000	-348 000
Andre driftskostnader	10	-281 379	-324 932	-301 000	-323 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 026 246	-1 692 623	-2 002 420	-2 103 000
DRIFTSRESULTAT		319 249	534 582	378 580	278 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	68 045	39 227	0	30 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		68 045	39 227	0	30 000
ÅRSRESULTAT		387 294	573 809	378 580	308 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		387 294	573 809		

NERBYEN BORETTSLAG
ORG.NR. 987 162 880, KUNDENR. 9266

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	58 626 498	58 626 498
SUM ANLEGGSMIDLER		58 626 498	58 626 498
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 957	-14 992
Forskuddsbetalte kostnader		180 282	171 168
Driftskonto OBOS-banken		543 848	432 666
Sparekonto OBOS-banken		1 953 814	1 589 401
SUM OMLØPSMIDLER		2 682 901	2 178 244
SUM EIENDELER		61 309 399	60 804 742
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 43 * 100		4 300	4 300
Opptjent egenkapital		28 930 525	28 543 232
SUM EGENKAPITAL		28 934 825	28 547 532
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	13	32 043 000	32 043 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		32 043 000	32 043 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 986	22 563
Leverandørgjeld		257 521	116 478
Annen kortsiktig gjeld	14	27 066	75 169
SUM KORTSIKTIG GJELD		331 573	214 210
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 309 399	60 804 742
Pantstillelse	15	61 706 525	61 706 525
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 12.05.2025
Styret i Nerbyen Borettslag

Frank Robert Jørgensen /s/

Lena Warholm /s/

Jan Ketil Simonsen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 625 640
Kabel-TV	202 272
Akonto energi	179 964
Fjernvarme	149 856
Internett	135 192
Trappevask	37 800
Drift vaskerom	36 000
Ventilasjon	14 400
Avregning energi	-35 629
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 345 495

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 130 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 500.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 323
OBOS Prosjekt AS	-8 278
SUM KONSULENTHONORAR	-26 600

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-119 474
Drift/vedlikehold VVS	-37 500
Drift/vedlikehold elektro	-3 301
Drift/vedlikehold heisanlegg	-23 323
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 742
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-196 911
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 511
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-405 762

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-118 951
Vann- og avløpsavgift	-120 498
Renovasjonsavgift	-60 708
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-300 156

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-140 490
Fjernvarme	-126 465
Energiavregning flyttede beboere	-3 633
SUM ENERGI / FYRING	-270 589

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-171 585
Vakthold	-46 533
Renhold ved firmaer	-59 492
Andre fremmede tjenester	-714
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-3 001
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-281 379

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bankinnskudd	67 402
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	643
SUM FINANSINNTEKTER	68 045

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi bygninger	58 626 498
SUM BYGNINGER	58 626 498

Tomten er kjøpt.

Gnr.401/bnr.20

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig	-32 043 000
SUM BORETTSSINNSKUDD	-32 043 000

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Energi desember	-27 066
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-27 066

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	32 043 000
TOTALT	32 043 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	58 626 498
TOTALT	58 626 498



Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	401	20	0	1	Nordre gate 26, 7010 TRONDHEIM Ørjaveita 2, 7010 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Båndlegging etter lov om kulturminner	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	1212.55m ²
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	1212.55m ²
Sentrumsformål - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	1212.55m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			Bevaring av bygninger	901.98m ²
	5001 r0118ag	Nordre gate 26 og 28,30 Fjordgata 33 og 35 og Ørjaveita 4 (22.5.2003)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0118	Midtbyplanen (28.8.1981)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Ja

5001 r20180048 Olav Tryggvasons gate

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

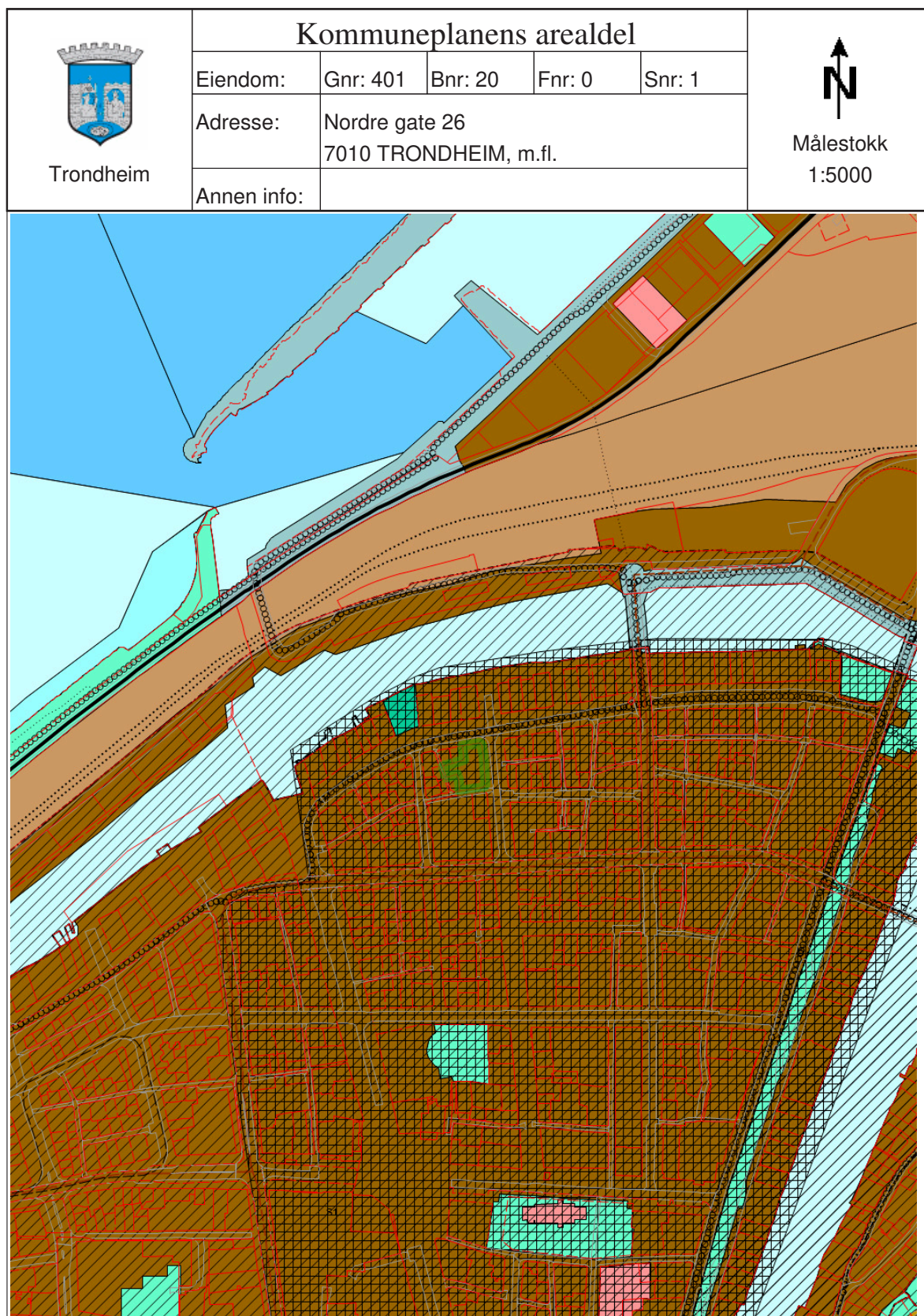
Ja

5001 r20180001	Nordøstre kvadrant i Midtbyen
----------------	-------------------------------

5001 r20210037	Olav Tryggvasons gate 30
----------------	--------------------------

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø		Turveg / turdrag
	Framtidig turveg / turdrag		Jernbane - på bakken		Sporveg
	Kollektivtrase		Fjernveg		Hovedveg
	Hovedvegnett sykkel		Båndlegging etter lov om kulturminner, Trondheim middelalderby (arkeologi)		Byggesone 1
	Byggesone 2		Offentlig eller privat tjenesteyting		Bane
	Havn		Blå/grønnstruktur		Framtidig blå/grønnstruktur
	Bruk og vern av sjø og vassdrag mm		Ferdsel		Farled
	Friluftsområde i sjø				



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 92/1584 R 118ag

Nordre gate 26 og 28/30, Fjordgata 33, 35 og Ørjaveita 4, reguleringsplan + bestemmelser

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14 juli 1985, har Trondheim bystyre i møte 22.05.2003 sak 70/03 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik
utløst

Henri Harnes
Barneskjæpkeveien

TEGNFORKLARING
PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL SOSISKODING I PARENTES

Saksvedlegg
FBR 04/03
Dnr 7903

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25.1 ledd nr. 1)
Områder for boliger (110)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25.1 ledd nr. 3)
Gate/veg med fortau (311)
Kjørveg (310)
Gang- og sykkelveg (300)

OFFENTLIGE FROMRÅDER (400)
(Pbl. §25.1 ledd nr. 4)

LINESYMBOLER M.V.
Planens begrensning
Formidlegrens
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrænse som skal oppheves
Byggesgrense

FAREOMRÅDER (500)
(Pbl. §25.1 ledd nr. 5)
Høyopningsanlegg (510)
Nettstasjon

SPECIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25.1 ledd nr. 6)
Bevering av bygninger og grunn
Restriksjonsområdestrekk

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25.1 ledd nr. 7)
Felles sykkelstopparkering (710)
Felles leksestrek (750)

KOMBINERTE FORMÅL (800)
(Pbl. §25.2 ledd)
Områder for butikker, forretnings, kontor

Områder av eksisterende bebyggelse som skal innføres
Områder av planlagt bebyggelse
Områder av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert særskilt veg
Anknytning av eksisterende

0 5 10 15 20 25 M
KORTSTAVEN 1 M

TILLATT ANT. ETASJER ER ANGITTE I PLANEN

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsendring NORDRE GATE 26,
Nordregate 28/30, Fjordgata 33 og 35
og Ørjaveita 4.
NERBY'N

MÅLESTOKK:
1:500
KARTBLAD:
E29

REVISJONER	DATO	SIGN.
Justering planområdet	10.09.02	TK
Korrektur i samsvar med reg.bestemmelserne	06.11.02	TK
Korrektur i samsvar med reg.bestemmelserne	21.03.03	TK

SAKSBEHANDLING I.F.G. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kommisjonering vedtattende reguleringsarbeidet	21.05.02	SS
Behandlet i Bygningrådet/Planutvalget	17.12.2002	
Offentlig ettersyn	14.01-17.02.2003	
Behandlet i Bygningrådet/Planutvalget	23.04.2003	
Behandlet i Miljø- og byutviklingskomiteen	08.05.2003	
Godkjent i Bystyret	22.05.2003	

Planen er utarbeidet av: **SVEIN SKIBNES**
Planen er kontrollert av: **ARKITEKTKONTOR AS**

TEGNET: TK
REGULERINGSPLANEN: r0118ag

DATO: 21.05.02

GJELDENDE REGULERINGSPLANER

1 : 5000



TRONDHEIM KOMMUNE

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

ARKIVNR.

VEDTAK — TEKST

R 118

stf. 28.08.81

MIDTBYPANEN



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Eiendomsgrense generert		Veg
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpBåndleggingGrense
	RpGrense		Byggegrense		Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Bevaring av bygninger		Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg		Jernbane		Båndlegging etter lov om kulturminner
	Forretning/Kontor/Tjenesteyting		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
	RpFormålGrense		RpGrense		Parkeringshus/-anlegg

R 118ag

Arkivsak 02/15084

REGULERINGSBESTEMMELSER BEBYGGELSESPLAN/ REGULERINGSENDRING NORDRE GATE 26 OG 28/30, FJORDGATA 33, 35 OG ØRJAVEITA 4

Reguleringsendringen omfatter en mindre endring av R-118, "Midtbyplanen", stadfestet 28.08.81.

Planen er datert	:21.05.2002
Dato for siste revisjon av plankartet	:21.03.2003
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	:21.03.2003
Dato for bystyrets vedtak	:22.05.2003

§ 1 AVGRENSNING

Disse bestemmelsene gjelder for det området som er avgrenset med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder:	kombinert boliger, kontor/ forretning (herunder restaurant/scene)
Spesialområde bevaring:	bevaring av grunn, bevaring av bygninger.

§ 3 SPESIALOMRÅDE BEVARING KOMBINERT FORMÅL BOLIG, FORRETNING/ KONTOR

3.1 Arealbruk

Området skal nyttes til boliger, forretning/ kontor (herunder restauranter /scene).

3.2 Bevaring av grunnen

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminne "Middelalderbyen Trondheim", ut over arbeider tillatt etter § 4, er ulovlige uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes rette antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske utgravinger belastes tiltakshaver.

- 3.2.1 Før bebyggelsesplanen kan realiseres skal det foretas en arkeologisk granskning av det automatisk fredete kulturminne som kommer i konflikt med utbyggingen. Dette gjelder kulturlag fra middelalderen på eiendommene Nordre gate 26 og 28/30, som er vist i planen som område for nybygg. Det skal tas kontakt med rette antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, distriktskontor Nord, i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologisk overvåking/undersøkelse kan fastsettes. Den arkeologiske undersøkelsen skal gjennomføres i sommerhalvåret.

Hvis byggegrensen skal spantes skal plan for dette arbeidet forelegges Riksantikvaren til godkjenning. Staking av spunt skal skje i en dybde og på en måte som gjør at kulturlag utenfor byggegrensen ikke ødelegges eller skades.

- 3.2.2 For gjennomføring av byggeprosjekt i bakgården gis det dispensasjon fra kulturminnelovens §3 i samsvar med vilkår gitt av Riksantikvaren med bakgrunn i rapport fra gjennomført prøvegraving.

3.3 Bygninger

Bestående bygninger i planområdet som er markert med tykk strek på plankartet skal bevares og tillates bare ombygget under forutsetning av at eksteriørene beholdes som i dag, eller rekonstrueres med dokumentert tidligere tilstand. For øvrige bygninger gjelder at eksteriøret skal behandles med respekt for iboende egenart, og være arkitektonisk godt tilpasset det omkringliggende bygningsmiljø.

3.3.1 Samråd

Alle søknader om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 skal utformes i samråd med byantikvaren.

3.3.2 Fotodokumentasjon

Med søknad om endring av bebyggelse som er registrert som verneverdig, skal det ligge ved foto av samtlige fasader.

3.3.3 Erstatning ved brann

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, kan det erstattes med bygg med samme plassering, høyde og takform.

§ 4 BYGGEOMRÅDER KOMBINERT FORMÅL BOLIG, FORRETNING/ KONTOR

4.1 Fellesbestemmelser

4.1.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes en detaljert og høydesatt plan for den ubebygde del av eiendommen.

4.1.2 Plassering og utforming av ny bebyggelse

Ny bebyggelse skal plasseres som vist på plankartet og utformes i tråd med illustrasjonsmaterialet utarbeidet av Svein Skibnes Arkitektkontor, datert 01.07.02. Bebyggelsen skal ha høy arkitektonisk kvalitet og høy materialstandard. Materialer bør ha lang levetid og generelt være miljøvennlige.

Materialbruk og fargevalg skal godkjennes særskilt av bygningsmyndigheten.

4.1.3 Bebyggelsens høyder

Maksimal gesimshøyde på de enkelte deler av bebyggelsen skal ikke overskride den cotehøyde som er påført plankartet.

Nødvendig heishus og overdekket trapperom kan tillates over gesims når det er utformet i harmoni med bebyggelsen for øvrig.

Rom for tekniske installasjoner og kanalføringer tillates ikke over takflaten.

Felles takterrasse for boligene tillates etablert på tak med utstrekning maksimalt 2 meter fra gesims.

4.1.4 Boligkvalitet

Minimum 80 % av nye boliger skal være gjennomgående /tosidig belyst.

Alle boligene skal ha tilgang på privat uteareal i form av balkong/ terrasse.

4.1.5 Boligtyper

Minimum 20 % av nye boliger skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

4.1.6 Parkeringsplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 skal det foreligge en parkeringsplan for prosjektet som redegjør for parkeringsdekningen for biler og sykler.

Det skal avsettes plass til sykkelparkering i prosjektet.

4.1.7 Sjøppelhåndtering

Sjøppelanlegg skal integreres i bebyggelsen.

4.2 Boligbebyggelse

4.2.1 Arealbruk

Fra 3. til 6. etasje ny bebyggelse skal det etableres boliger. Boliger kan unntaksvis tillates i 2. etasje, under forutsetning av at det kan dokumenteres tilfredsstillende forhold.

4.3 Forretning/ kontor

4.3.1 Arealbruk

1. og 2. etasje samt i underetasje skal det være forretning- og kontorrelatert virksomhet. Innenfor formålet kan restaurant- og kafèdrift vurderes tillatt.

§ 5 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

5.1 Vegtrafikkstøy

Fasader som vender ut mot støyutsatte gater skal utføres med støydempende materialer og støydempende vinduer.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges dokumentasjon på at innendørs og utendørs støy nivå ikke overskrider (de laveste verdiene i) miljøverndepartementets rundskriv T-8/79. Plan for støybeskyttelse skal foreligge samtidig med søknaden.

Alle støybeskyttelsestiltak skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis.

5.2 Fotodokumentasjon

Eksisterende bygninger som forutsettes revet, skal dokumenteres med foto før riving.

Bystyrets vedtak av 22.05.2003 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar bebyggelsesplan med bestemmelser for eiendommene Nordre gate 26, 28/30, Fjordgata 33, 35 og Ørjaveita 4, "Nerby'n", som vist på kart i målestokk 1:500, merket Svein Skibnes Arkitektkontor AS, senest datert 21.03.03 med bestemmelser senest datert 21.03.03.

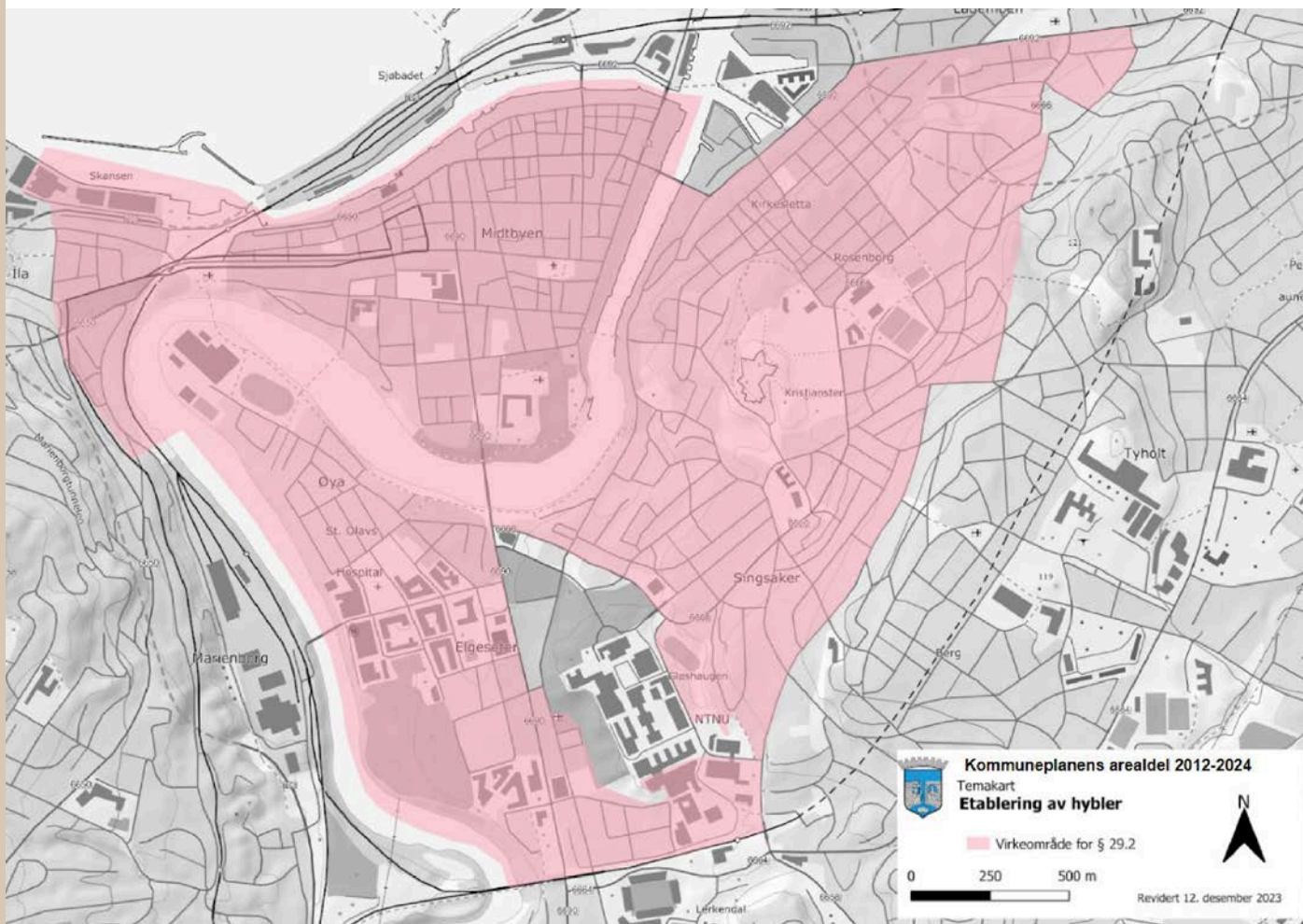
Vedtaket innebærer en endring av Midtbyplanens høydebestemmelser for del av planområdet.

I henhold til godkjent vedtekt til § 66a i plan og bygningsloven, vedtas at nye/rehabiliterede bygninger skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. Jfr. Lov av 18. april 1985 om bygging og drift av fjernvarmeanlegg.

Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-2 nr. 1, 28-1 nr. 2 og 28-2.

Følgende FLERTALLSMERKNAD fra Bystyret følger saken:

Det anbefales at tiltakshaver ikke benytter navnet "Nerby'n" på dette prosjektet. Det er andre deler av byen som tradisjonelt har blitt betegnet som "Nerby'n".



PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

Vedtak:

Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:

Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset på vedlagt kart som viser virkeområdet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

Behandling:

Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":

Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":

Bystyret ber kommunedirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.

Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternatinve forslag "Opphev bestemmelsen":

Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Votering:

Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).

Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.

Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Veidekke Entreprenør ASA
Postboks 6100 Sluppen

FERDIGATTEST

N-7435 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Halvard Bachke

Vår ref.
04/00102/
oppgis ved alle henv.

Deres ref.
Håvard Ulvan

Dato
04.11.2005

Nordre gate 26 og 28, ferdigattest for riving deler av bygg, påbygg, nybygg og ombygging

Byggested: Nordre gate 26 og 28 Gnr.: 401 Bnr.: 20
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: Veidekke Entreprenør ASA
Tiltakshaver: NERBY'N AS
Tiltaksart: §93. Arbeid som krever byggetillatelse
Bygningstype:

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt plan- og bygningsenheten 27.10.2005.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 0378/04, FBR IP 1539/04, FBR IP 2201/04, FBR 3205/04, FBR IP 1714/05, FBR IT 2321/05, FBR IP 2460/05 og FBR IP 2969/05.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef


Halvard Bachke
saksbehandler

Kopi:
NERBY'N AS, Postboks 2702, 7415 TRONDHEIM
Trondheim brann- og redningstjeneste

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2989/11

Veidekke Entreprenør AS
Postboks 6100 Sluppen

FERDIGATTEST

N-7435 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Halvard Bachke

Vår ref.
11/25726
Tidligere ref: 09/7114
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
Arnfinn Aune

Dato
29.06.2011

Ørjaveita 2, ferdigattest for utbedringer av brannsikkerheten for borettslaget Nerbyn

Byggested: **Ørjaveita 2 Gnr./Bnr.: 401/20**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Veidekke Entreprenør AS**
Tiltakshaver: **Veidekke Entreprenør AS - Region Nord/Vest**

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 24.05.2011.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR ETT 3700/09 og FBR ETT 459/10.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Vår referanse
11/25726

Vår dato
29.06.2011

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Halvard Bachke
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Veidekke Entreprenør AS - Region Nord/Vest, Postboks 6005 - Postterminalen, 5892 BERGEN

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?

Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

De må presisere:

- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak

Nabolagsprofil

Ørjaveita 2 - Nabolaget Midtbyen nordre - vurdert av 136 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Søndre gate Regionbuss Linje FB73	3 min 0.2 km
Trondheim Sentrum Totalt 65 ulike linjer	5 min 0.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 0.5 km
St. Olavs gate Linje 9	7 min 0.6 km
Trondheim hurtigbåtterminal Linje 800, 805, 810	9 min 0.7 km

Skoler

Birralee International School Trondheim (1...14 min 293 elever, 20 klasser	1.1 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km
Nidelven skole (1-10 kl.) 36 elever, 5 klasser	15 min 1.3 km
Trondheim International School (1-10 kl.) 225 elever, 12 klasser	17 min 1.3 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	18 min 1.4 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	8 min 0.6 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

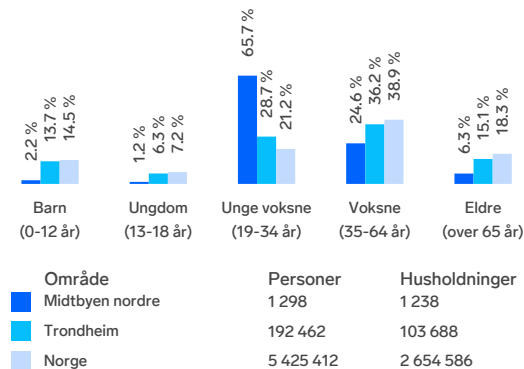
Bra 72/100



Naboskapet

Høflige 47/100

Aldersfordeling



Barnehager

Løkkan barnehage (1-5 år) 16 barn	10 min 0.9 km
Møllenberg barnehage (1-5 år) 61 barn	12 min 1 km
Birralee barnehage (3-6 år) 46 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Joker Fjordgata Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Kiwi Munkegata	2 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

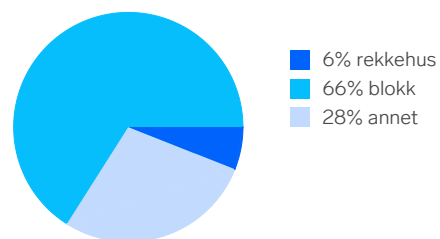
 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 82/100

 **Aktivitetstilbud**
Bra 75/100

Sport

-  Leutenhaven streetbasketbane 10 min 
Ballspill 0.8 km
-  Prinsens gt 11 min 
Turnhall 0.8 km
-  HIT Trondheim 2 min 
-  Trondheim Helse og Figursalong 3 min 

Boligmasse



«Fint for urbane mennesker, som liker kafeer, shopping og uteliv.»

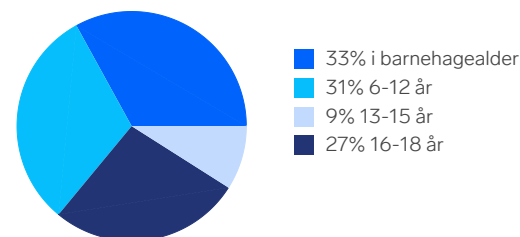
Sitat fra en lokalkjent



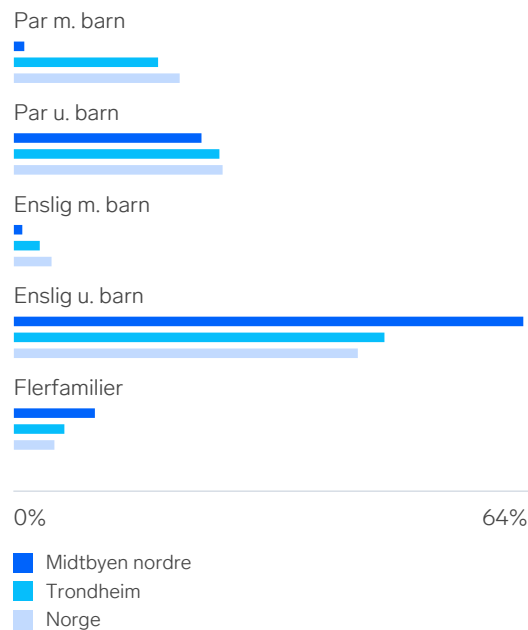
Varer/Tjenester

-  Byhaven 2 min 
-  Vitusapotek Løven - Trondheim 2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

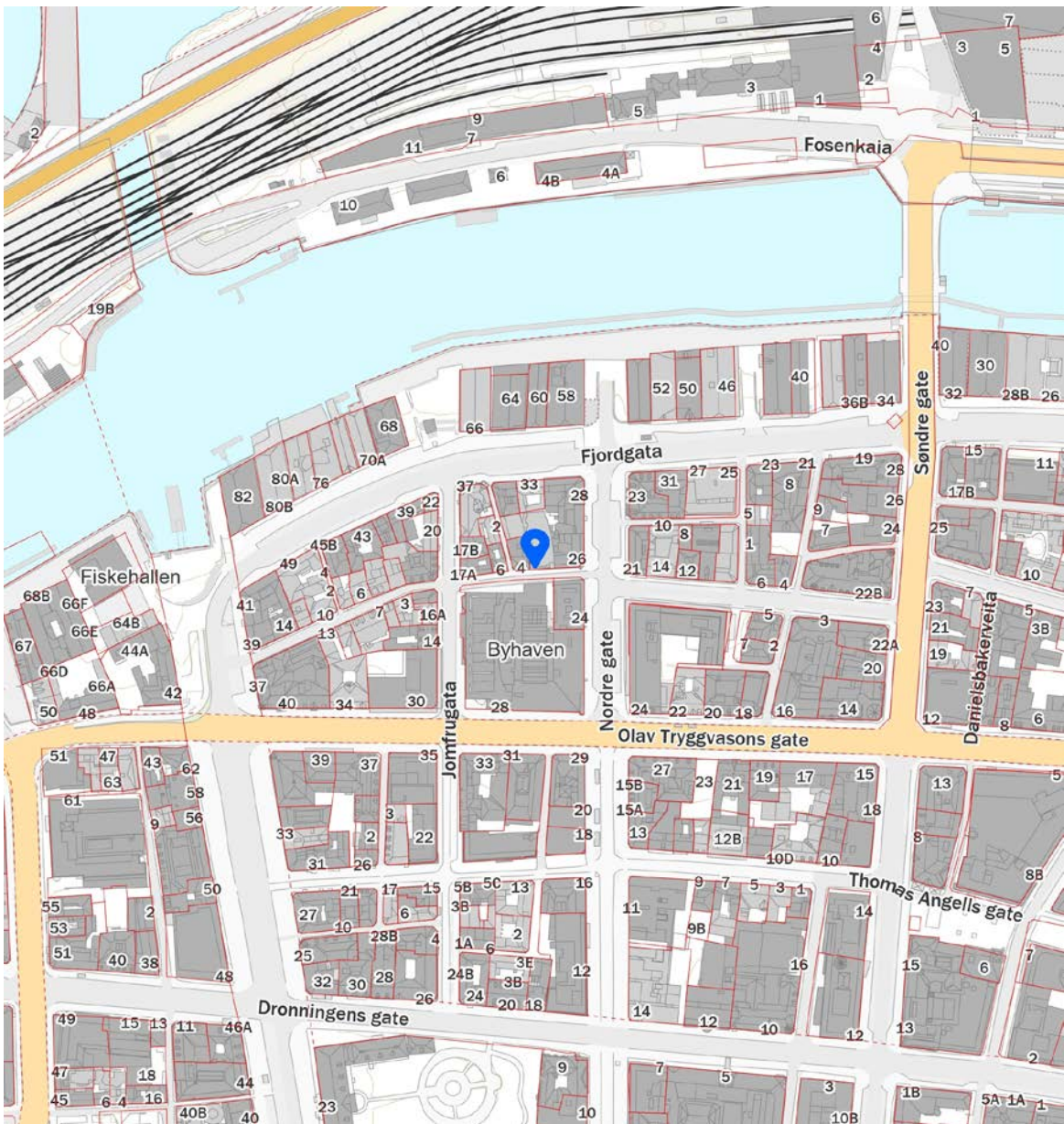
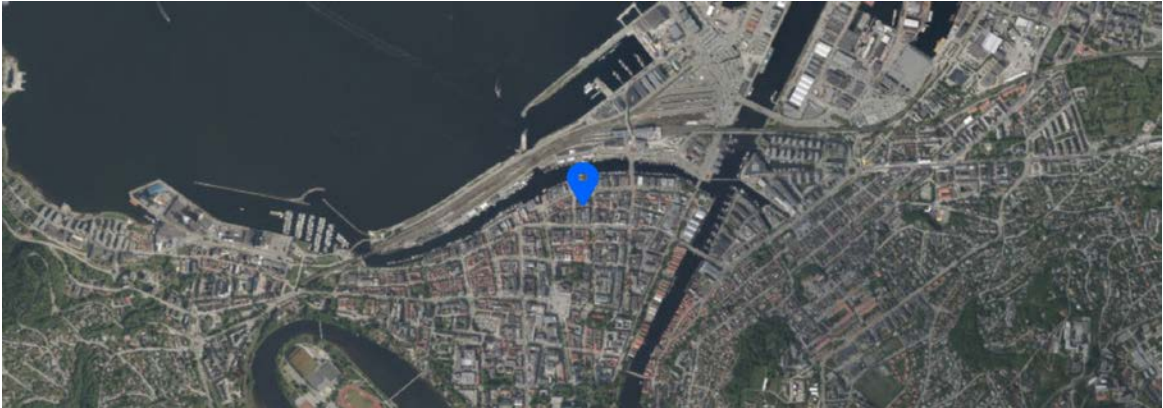


Familiesammensetning



Sivilstand

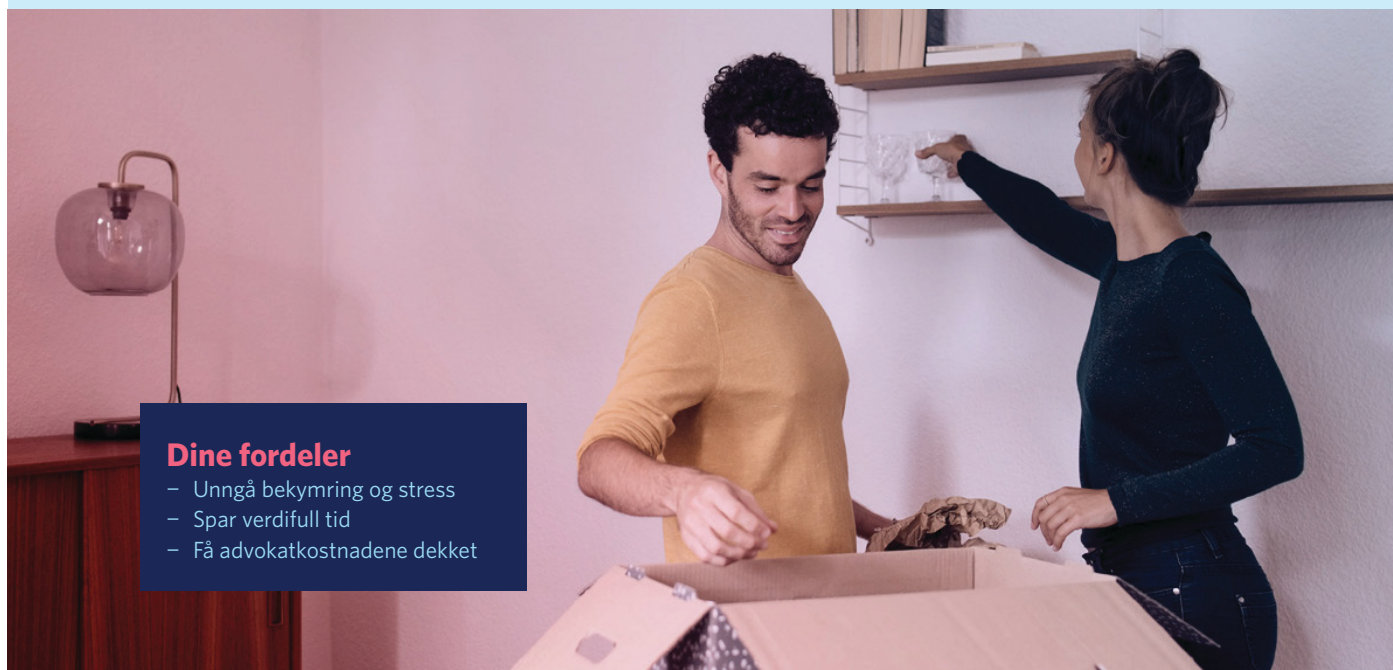
		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	81%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte 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.

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Adrian Dyrstad
Eiendomsmegler | Partner

Adrian.dyrstad@emera.no
+47 905 01 824

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Adrian Dyrstad
Adrian.dyrstad@emera.no
905 01 824

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Trondheim
970 54 433

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING