Einar Øfstis veg 43, 7033 TRONDHEIM



PROPR.NO

Selger
Ludvik Landsverk Dahl
98102830

Prisantydning
2 250 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 5001 Gnr. 79 Bnr. 22 Andelsnr. 185

Koselig 2-roms i 1. etasje | Solrik veranda | Kort vei til NTNU | God planløsning | Rolig område

PRISANTYDNING
kr 2 250 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 473 642 kr

TOTALPRIS
kr 2 723 642 kr

FELLESKOST/MND
kr 5 839 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
35kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
15kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
9 492kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1967

ENERGIKARAKTER
D

ENERGIFARGE
Gul



Velkommen til Einar Øfstis veg 43!



Koselig 2-roms i 1. etasje med lys og hyggelig stue.



Stuen ligger i forhøyet 1. etasje med vinduer mot rolige omgivelser.



Parkett lagt sømløst fra stue til kjøkken, med gulvvarme og åpen løsning mot kjøkkenet.



Stue med flott skifer på vegg, downlights i himling og praktisk adkomst til bad.



Flislagt bad med vegghengt toalett, dusjkabinett (2020) og nytt mekanisk avtrekk fra 2025.



Servantskap med god lagringsplass, skap med speil og håndkletørker. Det er felles vaskerom i kjelleren med både vaskemaskin og tørketrommel.



Stue med store vindusflater som er nye fra 2025. Balansert ventilasjon (Lunos) installert i 2025 og panelovn.



Romslig stue med gode møbleringsmuligheter og plass til både sofagruppe og arbeidsplass.



Kjøkken med sørvendt vindu og dør ut til veranda som gir godt lysinnslipp, samt skifer på vegg over kjøkkenbenk.



Fra kjøkkenet er det skyvedør inn til soverommet.



Pent soverom med vindu mot rolige omgivelser.



Romslig innebygd garderobeskap med speilskyvedører gir svært gode oppbevaringsmuligheter.



Kjøkken med integrerte hvitevarer, inkludert mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap med frysedel.



Plass til spisebord på kjøkkenet, med dør ut til sørvendt veranda. Tidligere høyttalerenhet over bordet er erstattet med 3-veis stikkontakt.



God benkeplass og praktisk utforming av kjøkkenet.



Ny platetopp (2026) og ventilator med avtrekk ut av boligen.



Ny sørvendt veranda fra 2025 med utsyn mot borettslagets felles grøntområder.



Veranda med plass til grill og utemøbler, samt installert utelys og stikkontakt.



Utsikt fra verandaen mot borettslagets fellesområder, med benker som kan benyttes sommerstid.
Borettslaget har fast ansatt vaktmester som ivaretar fellesområdene.



Flislagt entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Leiligheten disponerer også en kjellerbod samt en loftsbod med ytterligere oppbevaringsmuligheter.



Fra entréen er det åpen og naturlig forbindelse til stuen. Entréen har også plass til praktisk kommode.



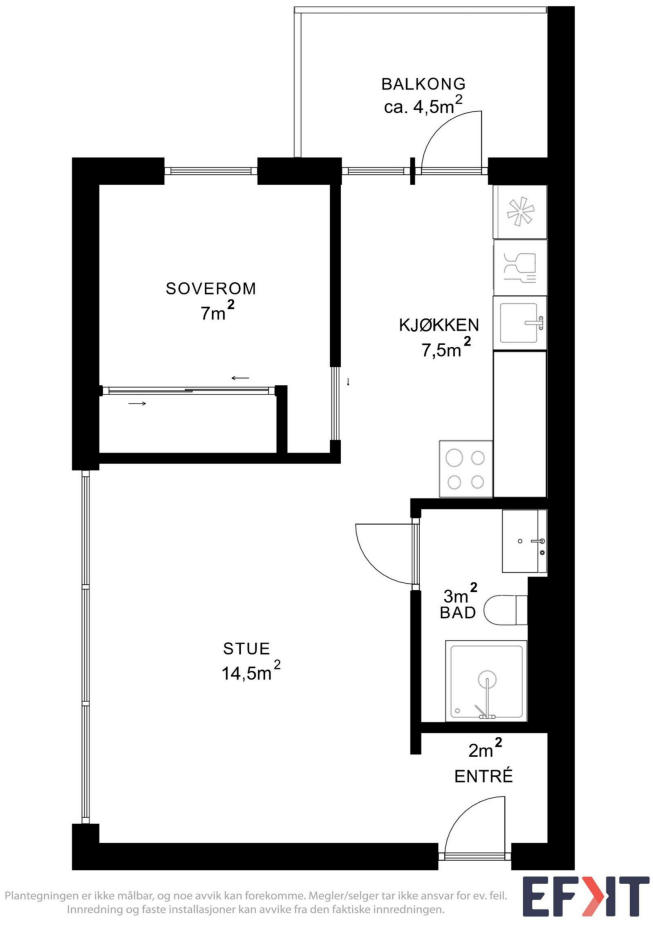
Leiligheten ligger pent til i en forhøyet første etasje. Fra bygget er det utvendig trapp ned til kjeller med praktisk trillerampe for sykkel.



Kledning og balkonger ble fornyet i 2025, samtidig som grunnmuren ble etterisolert.



Velkommen til visning!



Planskisse.

Om boligen

2-roms leilighet i høy 1. etasje med sørvendt balkong og gode solforhold. Leiligheten ligger rolig til i enden av parkeringsområdet, med lite gjennomgangstrafikk og store grønne fellesarealer rett utenfor. Bygget er nylig rehabilitert med ny kledning, etterisolering, nye 3-lags vinduer, nye ytterdører og nytt ventilasjonssystem, noe som gir en mer energieffektiv og oppgradert bygningsmasse. Leiligheten disponerer både kjellerbod og loftsbod. Det er også en felleskjeller med sykkelparkering samt et avmerket disponibelt areal til leiligheten. Kort vei til NTNU, busstopp og Nardo Centeret.

Kvaliter verdt å nevne

*God planløsning med bra romfordeling
*Stort innebygd garderobeskap
*Sørvendt balkong med gode solforhold
*Parkering i borettslag
*Fulltidsansatt vaktmester
*Nye vinduer og verandadør samt etterisolert for lavere strømforbruk.
*Ny ventilasjonsløsning for bedre inneklima.
*Kort vei til NTNU Dragvoll og Gløshaugen
*Gode kollektivforbindelser med busstopp
*Gangavstand til Nardo Centeret
*Loftsbod og kjellerbod gir gode oppbevaringsmuligheter
*Rolig og attraktiv beliggenhet på Nardo/ Othilienborg
*Felles vaskekjeller tilgjengelig
*Nærhet til turområder i Estenstadmarka
*Ingen registrerte TG3 i tilstandsrapport

Standard

Entré:
Entréen har flis på gulv, malte panelplater på vegger og malt himling. Det er installert sikringsskap i gangen.

Stue:
Stuen har parkett på gulv og malte panelplater på vegger. Øvre del av nordligste vegg er skifer. Himlingen er malt og inneholder downlights. Det er tre vinduer i stuen. Gulvvarme og panelovn.

Kjøkken:
Kjøkkenet har parkett på gulv og malte panelplater på vegger. Skifer langs veggen over kjøkkenbenk. Himlingen med downlights er malt. Et vindu samt en verandadør. Gulvvarme.
Integrerte hvitevarer inkluderer kjøl/fryseskap, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, platetopp (ny 2026) og stekeovn. Varmtvannsbereder lokalisert under benkeplate. Mekanisk avtrekksvifte over stekesone. Downlights under overskap.
Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Soverom:
Soverommet har laminatgulv og panel på vegger. Himlingen med downlights er malt. Det er bygd inn skyvedørsgarderobe med helspeil. Det er en ventilasjonsluke samt et vindu med luftespalte. Skyvedør fra kjøkken.

Bad:
Badet har flis på gulv og vegger. Himlingen er malt og inneholder downlights. Badet er utstyrt med dusjkabinett, servant med underskap, overskap og håndkletørker. Gulvvarme. Rørfordelingsskap og mekanisk avtrekk.

Borettslaget har romslige og opparbeidede fellesarealer med plen og grøntområder mellom bebyggelsen. Områdene oppleves som åpne og luftige, og gir gode uteoppholdsarealer for beboerne.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Nardo/Othilienborg i rolige omgivelser. Boligen ligger skjermet til i enden av parkeringsområdet med lite gjennomgangstrafikk og gode solforhold.

Fra leiligheten er det sykkelavstand til NTNU Gløshaugen og Dragvoll, sentrum og Estenstadsmarka. Innenfor gangavstand finner du Nardo Centeret med dagligvarebutikk (Rema 1000), apotek, bakeri, blomsterbutikk, restaurant og legesenter. Området har gode kollektivforbindelser med busstopp i kort gangavstand og hyppige avganger mot sentrum i Trondheim samt St. Olavs Hospital, SINTEF, osv.

Nærområdet byr på gode trenings- og fritidsmuligheter. Nissekollen kunstgress ligger ca. 1 km unna, og Othilienborg Discgolfbane finnes også i kort avstand fra boligen. Det er i tillegg treningssenter innen ca. 12 minutters gange. Området har store grønne fellesarealer og nærhet til fine turområder, som gir gode muligheter for tur og aktivitet gjennom hele året.

Fellesarealer

Borettslaget disponerer felles vaskekjeller i hvert bygg med vaskemaskin og tørketrommel.
I tillegg disponerer leiligheten loftsbod, kjellerbod samt markert oppbevaringsareal i felles kjeller. Det er også sykkelparkering i kjelleren. Ta gjerne kontakt for bilder av boder.

Det er etablert utvendig vannuttak (utekran) i tilknytning til bygget, noe som er praktisk ved blant annet rengjøring og vedlikehold.

Rehabilitering i borettslaget

Boligen er en del av Nardosletta Borettslag, som er i sluttfasen av et omfattende rehabiliteringsprosjekt (oppstart 2024).

Tiltakene omfatter blant annet:
*Ny utvendig kledning
*Tilleggsisolering av yttervegger og grunnmur
*Utskifting til nye 3-lags vinduer
*Nye ytterdører og balkongdører
*Nye balkonger
*Installasjon av nytt ventilasjonssystem
*Tilleggsisolering av loft (der dette er aktuelt)

Parkering

Det finnes stor parkeringsplass i nærheten av boligen.
Borettslaget disponerer et begrenset antall garasjeplasser som tildeles etter søknad til styret.
Det er også etablert ladeløsning for elbil i borettslaget.

Økonomi

Felleskostnader er på 5 839,- per måned og kan justeres av styret ved behov.

Felleskostnadene dekker blant annet:
*Renter og avdrag på fellesgjeld
*Drift og vedlikehold
*Forsikring av bygget
*Kommunale avgifter
*Renhold av fellesarealer
*Elektronisk fellesavtale via Telia (internett og tv)
*Felles vaskemaskin og tørketrommel i kjeller

Visning

Visning vil bli avholdt etter avtale eller annonserte tidspunkt.
Interessenter bes melde seg på visning på forhånd.
Dersom annonsert visning ikke får påmeldte innen fastsatt frist, kan visning bli avlyst.
Ta kontakt for å avtale privatvisning dersom oppsatt tidspunkt ikke passer.

Overtakelse og forkjøpsrett

Overtakelse etter nærmere avtale.

Kjøper må godkjennes av styret i borettslaget.
Videre gjelder forkjøpsrett etter borettslagets regler.

Handelen er bindende mellom partene selv om styregodkjenning eller forkjøpsrettsavklaring ikke foreligger på overtakelsestidspunktet.

Forkjøpsretten er ferdig forhåndsprøvd. Ta kontakt for å få opplyst
hvor mange som har meldt sin interesse.

Løsøre og tilbehør

Boligen selges med følgende inkludert:
*Integrerte hvitevarer på kjøkken (med mindre annet er spesifisert)
*Fastmonterte garderobeskap
*Vegghengt panelovn

Annet

Det er utført utvidet elkotroll etter anbefaling fra takstmann. I sammenheng med elkotroll ble FM radio i kjøkkenvegg erstattet med stikkontakt, dette ble gjort etter bildetagning.
Dimmere på kjøkken ble også utbedret, i den sammeheng kommer de litt lenger ut ifra veggen enn bildene viser.

Boligen er ikke tilknyttet Norgespris eller annen fast strømavtale. Kjøper står fritt til å velge strømleverandør, avtaletype og eventuelt Norgespris.

Omkostninger

2 250 000 kr (Prisantydning)
473 642 kr (Andel av fellesgjeld)
---
2 723 642 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 406 kr (Forkjøpsrettsgebyr)
8 200 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

17 696 kr (Omkostninger totalt)

---

2 741 338 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Einar Øfstis veg 43
7033 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i flermannsbolig
Byggeår:	1967
BRA:	50 m^2
BRA-i:	35 m^2
Rapportdato:	13.2.2026 (Gyldig til 13.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	7	4	0	0

Trond Sandlsett
Takst-Forum Trønderlag AS
Trond@tft.no
40455776
Einar Øfstis veg 43
7033 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39550

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	TG 2 settes pga alder i henhold til normal levetid på eldre kobberrør/stoppekran.
Varmtvannsbereder	TG 2 settes pga alder i henhold til normal levetid.
Våtrom: Bad. - Overflater	Tg 2 er satt pga begrenset fall til sluk. Det registreres riss / sprekker i flisfuger/flis på vegg over speilskap.
Våtrom: Bad. - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 er satt pga alder på menbran og slukløsning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.2.2026

Rapportdato
13.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Celine Andersen og Ludvik Dahl**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond Sandlsett**
Firma: **Takst-Forum Trønderlag AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring.**

Telefon: **40455776**
Epost: **Trond@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL**

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Einar Øfstis veg 43, 7033 Trondheim**

Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**79**	Bruksnr:	**22**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**185**	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1967**
Boligtype: **Leilighet i flermannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Opplysninger fra sellger: Ny utvendig kledning med etterisolering av vegger og grunnmur over terreng. Nye 3- lags vinduer.	Nei
2008	Oppgradering av bad.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**35**	**35** Romfordeling: Entre, stue, bad, sov og kjøkken.	**0**	**0**	**5**
Loft (bod)	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Loftsbod er ikke måleverdig (ca.4,5m2 gulvareal)	**0**	**0**
Kjeller (Boder)	**10**	**0**	**10** Romfordeling: Kjeller boder.	**0**	**0**
Totalt m²	**50**	**35**	**15**	**0**	**5**

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong er nyoppført i 2025.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-0**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdører, terrassedører og vinduer er skiftet i 2025	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Avtrekk fungerte ved enkel funksjonstest.	

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
I følge borettslagets hjemmeside er det foretatt rørfornying av avløpsrør	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
TG 1 på nyere deler oppgradert i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Videre opplysninger om rørfornying av avløpsrør i regi av borrettslaget.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Rør og rørfordelerskap trolig skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad (2006/07), uten at det kan bekreftes med sikkerhet.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er tatt elkontroll i henhold til NEK 405-2-3 avhending bolig. 20.02.2026.
Selger kan fremlegge dokumentasjon for utvidet elkontroll.

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

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap uten understøttelse

Årstall

2004

Størrelse

ca. 120 L.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Lunos mekanisk ventilasjon i stue og kjøkken med varmegjenvinning. Pluss spalte ventiler i vinduer

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Leilighetens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.
For egen vurdering av ventilasjon på våtrom og over stekesonen på kjøkkenet se respektive punkter i rapporten.

6.10 Våtrom: Bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet skal være utført som egeninnsats av daværende eiere i 2008.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales forsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Sluk er plassert under dusjkabinett. Kabinettet kan i prinsippet flyttes, men dette ble ikke gjort da det innebærer risiko for skade på innredning og tettesjikt. Tilstanden på sluk er derfor ukjent.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett med avrenning til sluk i påvente av en oppgradering.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med veggmontert wc, servantskap, veggskap, håndkletørker, dusjkabinett, rørfordelingsskap og mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Det er etablert en drensventil ved wc som antas å komme fra rørfordelerskap. Hvorvidt wc også er tilkoblet denne er ukjent.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende entre.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Egenerklæring

Einar Øfstis veg 43, 7033 TRONDHEIM

07 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Einar Øfstis veg 43	Einar Øfstis veg 43	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden kjøpsdato, 4 år og 6 måneder.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 79776670

Informasjon om selger

Selger

Dahl, Ludvik Landsverk

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det er sprekker i flis over baderomsskap. I forbindelse med at nabo i etasjen over pusset opp i 2021 ble det ved et uhell boret gjennom himlingen. Nedlektet tak ble deretter utbedret av faglært. Det kom noe primer ned i forbindelse med oppussingen, dette ble fjernet. Det kan ikke utelukkes at det er noe primer på oversiden av nedlektet tak.

Fra tidligere eier er det opplyst om stedvis bom i flis og løsnet fug på to steder i dusjhjørne. Det ble som et forebyggende tiltak installert dusjkabinett.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Oppgradering

2.1.2 **Årstall**

2008

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ifølge tidligere eier skal badet være oppgradert med ny membran og flislegging. Eksakt tidspunkt og utførelse er ikke dokumentert, men arbeidet er antatt å være utført rundt 2007–2008.

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

I forbindelse med fasadearbeid utført av entreprenør TFS ble det observert vanninntrenging rundt et vindu i stue. Forholdet ble rapportert og utbedret av entreprenøren. Vegg ble åpnet og kontrollert, og det ble ikke påvist tegn til fukt eller følgeskader etter utbedring.

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Oppussing

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Yttervegg er etterisolert, byttet vinduer og verandadør. Gjort gjennom oppussing i borettslag. Dokumentasjon antas å være tilgjengelig hos borettslagets styre /forretningsfører.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

TFS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Drenering

8.1.2 **Årstall**

2018

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fra tidligere salgsrapport er det opplyst om drenering rundt bygget i 2018. Dokumentasjon antas å være tilgjengelig hos borettslagets styre /forretningsfører.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det er gjennomført elkontroll (NEK 405-2-3) i februar 2026.
Det ble registrert enkelte avvik i rapporten. Se egen elkontrollrapport for detaljer.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Elkontroll NEK 405-2-3

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble gjort elkontroll i henhold til NEK 405-2-3. I sammenheng med dette ble noen feil utbedret. Radio på kjøkken byttet med stikkontakt, komfyr fått eget stikk, fikset dimmere kjøkken, fikset kobling på varmtvannsbereder.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Argon elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Rørfornying

13.1.2 **Årstall**

2018

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ifølge tidligere salgsannonse fra 2018 ble det opplyst at det er utført rørfornying i alle leiligheter i borettslaget. Dokumentasjon antas å være tilgjengelig hos borettslagets styre/forretningsfører.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Ventilasjon, Lunos

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert Lunos, desentralisert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

TFS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Ifølge tidligere eier er det opplyst at det er noe dårlig fall på baderomsgulv. Dette har ikke vært observert, da det benyttes dusjkabinett.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Under etterisolering ble det sjekket for råte.
Det ble nevnt om råte i andre bygg og at dette ble utbedret av entreprenør,
TFS.

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Tidligere fuktskade i benkeplate på kjøkken. Dette er pusset, sparklet og benkeplaten er foliert, gjort av ufaglært.

Det er sprekk i en flis i gangen. Ekstra flis medfølger dersom man ønsker å bytte denne.

Det medfølger også ekstra baderomsfliser som oppbevares i bod.

Fryserdelen i kombiskapet har to mindre skader som er teipet. Fryseren har fungert normalt ved bruk.

Det er opplegg for surroundanlegg i stuen. Dette er ikke benyttet av selger i eiertiden og funksjon er ikke testet.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 67288653

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ludvik Landsverk Dahl	**2026-03-07**

Identification

Ludvik Landsverk Dahl

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ludvik Landsverk Dahl	07/03-2026 13:03:55	BankID OIDC High

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Boligopplysninger:

Nardosletta Borettslag	**Vår ref.:**	67/185	**Fødselsdato eier:**	03.07.2000
Einar Øfstis veg 43	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	10.09.2000
7033 TRONDHEIM	**Eiere:**	Celine Andersen, Ludvik Landsverk Dahl		
Organisasjonsnr: 948 924 781	**Andelsnr:**	185		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned 5 839

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad renter	486
	Renter byggelån	1 922
	Felleskostnad avdrag	587
	Felleskostnad driftsdel	2 213
Tilleggsytelser:	Renhold av fellesareal	182
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	449

Boligselskapet er med i sikringsordning.

Kollektiv avtale med TELIA

Dersom det er inngått kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller én av delene.

SIKRINGSORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: http://klarefinans.no/tjenester

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	473 642	Gjeld siste årsoppg.:	465 800
Klient ajourf. lån:	88 912 672	Klient gj. s. årsoppg.:	89 331 912

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90517303916, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 05.02.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 24

Saldo per 05.02.2026: 21 412 672

Andel av saldo: 114 066

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.12.2037)

Flytende rente

Lånenummer: 90517391920, Svenska Handelsbanken AB NUF

ANNUITET STANDARD

Rentesats per 05.02.2026: 5.3% pa.

Saldo per 05.02.2026: 67 500 000

Andel av saldo: 359 576

Mangler informasjon for terminberegning

FELLESGJELD: Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales løpende avdrag på lånet. Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens rentenivå og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom på at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall på avdraget så pengene er på konto når avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

Boligopplysninger:

Nardosletta Borettslag
Einar Øfstis veg 43
7033 TRONDHEIM

Vår ref.: 67/185
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Celine Andersen, Ludvik Landsverk Dahl

Fødselsdato eier: 03.07.2000
Fødselsdato medeier: 10.09.2000

Organisasjonsnr: 948 924 781

3: Fellesgjeld

VEDLIKEHOLD: Alle boligselskaper har et kontinuerlig behov for vedlikehold for å sikre byggenes tekniske og økonomiske levetid. Dette medfører at det kan være store og små prosjekter, i planlegging og/eller i utførelse, som kan påvirke økonomien til boligselskapet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Rune Øfsti Melhus
Adresse: Balders vei 1 C
Postnr/-sted: 7033 TRONDHEIM
E-post: nardosletta@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 05.02.2026

Felleskostnader: 0
Gebyr: 0
Rente: 0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	465 800	Andre inntekter:	4 308
Annen formue:	66 114	Utgifter:	21 770		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	7 000
Andelsnr:	185		

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1966
Gårds/bruksnr: 68/2, 68/165, 79/14, 19/18, 79/22
Bygningstype: 8-mannsbolig
Feste/eiet tomt: Eiet/Festet
Årlig festeavgift: 41 924,00
Avg. reguleres: <ukjent>

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig areal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspliktige endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring
Polisenr: 79776670

FORSIKRING BORETTSLAG. Styret i borettslaget er ansvarlig for å tegne bygningsforsikring. Hver enkelt andelseier må skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.07.1966			SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisk		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Kan søkes styret ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2	BRA-I	35
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	-	P-rom	35

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Slekt av andelseier (last ned skjema o
3 - Felles forkjøpsrett storby
3 - Medlem i TOBB

Fasiliteter:

Nardosletta Borettslag	**Vår ref.:**	67/185	**Fødselsdato eier:**	03.07.2000
Einar Øfstis veg 43	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	10.09.2000
7033 TRONDHEIM	**Eiere:**	Celine Andersen, Ludvik Landsverk Dahl		

Organisasjonsnr: 948 924 781

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GARASJER/PARKERING
Borettslaget har 15 garasjer i frittstående rekke. I tillegg har borettslaget noen motorvarmerplasser. Ved ønske om motorvarmerplass, må henvendelsen gjøres til vaktmester i borettslaget.
Ledige garasjer bekjentgjøres ved oppslag i borettslaget. Søknad sendes vaktmester eller styret.
Ved tildeling av garasje betales omkostninger til TOBB.
Kontakt Vaktmester/TOBB, tlf 73831500 dersom spørsmål.

REHABILITERING
Borettslaget er i gang med å utføre en større rehabilitering. Dette innebærer rehabilitering av utvendige fasader, og innstallasjon av nytt ventilasjonssystem. Startet høsten 2024.
Har ingen oversikt over hva fremtidige felleskostnader vil bli, men byggelånet er påbegynt, og felleskostnadene økte fra 01.01.25 for å dekke rentene på dette.
Se protokoll av ekstraordinær generalforsamling av 21.05.24 og 15.10.24- pkt. 2.2 om finansiering.

VEDLIKEHOLD
Ved skifte av bereder, må vaktmester kontaktes i forkant.

Ved slukskifte kan beboer så refundert påkosningner av dette opptil et fastsatt beløp. Vakmester må kontaktes i forkant.

NØKLER
Nøkler/chip bestilles hos vaktmester.

Informasjom om nøkler i borettslaget fra vaktmester.
Videreformidles til selger og kjøper.
"De skal ha;

3 stk chip (disse skal gå til leilighetsdør, ytterdør + kjellernedgangen på 8 mannsboliger)
2 stk nøkler til leilighetsdør - system DT 80006 - (nytt system 2021)
2 stk nøkler til kjellerdør inne og lofts dør - Merket V 47462 - K

4 mannsboligene skal i tillegg ha:
2 stk nøkler til bruk for utvendig sykkelbod, System DPLT 25
2 stk nøkler til egen kjellerbod (de bør vite nummer på denne nøkkelen!
Nøkkel til postkasse
Dette er gjerne nøkler uten system, men de bør påse at de har 2 stk av denne. Kostnad ca. kr. 1000,- dersom skifte av sylinder.
Nøkkel til egne hengelåser for privat bod i kjeller og på loft"

ANNEN INFORMASJON.
Parabolantenner.
Det er vedtatt forbud mot montering av parabolantenner i borettslaget.

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

Vaskemaskin i kjeller.
Borettslaget har 30 hus, alle har vaskekjeller.
Strømavgift vaskekjeller innbetales gjennom felleskostnadene.

Borettslagets hjemmeside.
https://nardosletta.borettslag.net/

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/.

DIVERSE UTSTYR. Brannslokkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF får dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsvarsel).

Boligopplysninger:

Nardosletta Borettslag	**Vår ref.:**	67/185	**Fødselsdato eier:**	03.07.2000
Einar Øfstis veg 43	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	10.09.2000
7033 TRONDHEIM	**Eiere:**	Celine Andersen, Ludvik Landsverk Dahl		

Organisasjonsnr: 948 924 781

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GEBYR TOBB VED SALG I TILKNYTTET BORETTSLAG. Eierskiftegebyr: kr 6 725,-. Forhåndsvarsel/forkjøpsrett: kr 8 406,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

Vedtekter

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
Ved utskifting av varmtvannsbereder dekker borettslaget opp til p.t. kr 6.000,- etter fremvisning av regning og skriftlig søknad til styret. Det forutsettes at arbeidet er utført av autoriserte fagfolk.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Ved utskifting av sluk dekker borettslaget opp til p.t. kr 6.000,- etter fremvisning av regning og skriftlig søknad til styret. Det forutsettes at arbeidet er utført av autoriserte fagfolk.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fem varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR NARDOSLETTA BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamlingen mai 2012

VELKOMMEN!

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.
I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene for ro og orden laget.

ANSVAR - OMFANG

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.
Noen boligselskap har i tillegg til de generelle reglene for ro og orden særskilte regler for parkering, dyrehold, rengjøring og andre forhold. Der gjelder tilleggsreglene på samme måte som de generelle reglene for ro og orden, jfr. vedtektene. Boligselskapets styre eller TOBB kan gi nærmere opplysning om dette, eller andre forhold som ikke framgår av reglene.

FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - DYREHOLD - PARKERING

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

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

Nardosletta Borettslag har bestemte områder for kjøring og parkering av motorkjøretøy og tilhengere. Disse plassene er som regel godt skiltet og skal benyttes.
Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier, foran inngangspartier, på fortau og foran avfallscontainere er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig bringetjeneste. Parkering på plen fører til erstatningsansvar og borttauing.

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

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

Andre brudd på parkeringsbestemmelsene kan føre til borttauing for eiers regning.
For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass benytte disse. Respekter skiltingen, som for eksempel motorvarmerplass som tilhører en andelseier. Unødig tomgangskjøring skader miljøet, unngå det!

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

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

RENHOLD AV FELLESAREALER

Dersom turnusliste for renhold av trapper, ganger og boder eksisterer, skal den følges. Følg særskilt liste og instruks for felles vaske- og tørkeutstyr dersom slike ordninger finnes.
Brukere av vaskerom plikter å holde rommet ryddig og rent. Dette innbefatter rensing av filtere etter bruk for vaskemaskin og tørketrommel, samt fjerning av utsølt vaskepulver/tøymykner etc.

KILDESORTERING - AVFALL

Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste og kastes i borettslagets avfallscontainere.
Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget.
Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.
Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

Dersom avfallscontainere er fulle, skal avfall under ingen omstendighet gjensettes ved siden av container. Dette fordi renholdsverket ikke tar med seg løst avfall, kun det som befinner seg inne i container.
Hensatt matavfall tiltrekker seg skadedyr, dette medfører utgifter og ulempe.

Dersom container er full, gå videre til neste container på borettslagets område og legg avfallet i denne.
Andelseier som hensetter avfall vil bli fakturert for medgått oppryddingstid, minimum 1 time.

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

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

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

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

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

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

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

Under verandaen på bakkeplan skal det være fritt for gjenstander.

Barnevogner, sykler, ski, redskaper o.l. skal ikke oppbevares i trapperom og oppganger. Det finnes som regel egne rom beregnet for slikt utstyr. Egne boder kan også benyttes. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.
Ved særskilte tilfeller må gjenstanden merkes med navn og tlf.nr., eller vaktmester informeres.

Ved eventuell lagring av motorisert kjøretøy i kjellere i åttemannsboliger - ta hensyn til brannfare og eventuelt olje/drivstoffsøl samt eksoslukt/annen lukt, og ikke minst støy inne i/ved huset.

BRUK AV LEILIGHETEN
Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten.
Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet. Dette er nødvendig også for at dine naboer i huset ikke skal få skader hos seg.

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

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

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

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

FORBUD MOT PARABOLANTENNER
Det er vedtatt forbud mot montering av parabolantenner i borettslaget.

VASKERIER OG TØRKEPLASSER
For bruk av vaskerier, vaskemaskiner og tørketromler gjelder regelen om nattero. For bruk av maskiner finnes bruksanvisning i vaskerom.
Tørkeplassen skal bare brukes til tørking av vasketøy og til lufting. Utendørs felles tørkestativ må ikke brukes på søn- og helligdager og heller ikke på offentlige høytidsdager. Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen.
Klær som henges til tørk på loftet i 8-manns-boligene må sentrifugeres før opphenging, for å unngå at det drypper vann ned på gulvet, som trenger inn i treverket og på sikt ødelegger gulvet.
Brukere av vaskerom plikter å holde rommet ryddig og rent. Dette innbefatter rensing av filtere etter bruk for vaskemaskin og tørketrommel, samt fjerning av utsølt pulver/væske.
Bruk av borettslagets vaskerom er forbeholdt beboere, det skal altså ikke vaskes for utenforstående.

BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER

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

VEGGDYRSKONTROLL, RÅTE/SOPPSKADER
Andelseieren må straks melde fra til borettslaget hvis det merkes veggdyr, kakerlakk e.l. i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet må andelseieren for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom andelseieren ikke foretar seg det nødvendige har borettslaget anledning til å få satt desinfeksjonen i verk for andelseierens regning.
Ved råte/soppskader og liknende – meld fra til vaktmester dersom du er i tvil hvor problemet har sin opprinnelse og/eller om fellesskapets eiendom er i fare.

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

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

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

OBSERVERING AV SKADER OSV.
Hvis du som andelseier har observert en skade, lekkasje, farlig gods, branntilløp osv. vær snar med å melde ifra til riktig instans samt vaktmester slik at mottiltak kan iverksettes.
Enhver ekstrakostnad for borettslaget vil belaste andelseierne som er borettslaget. Derfor bør vi være tidlig ute for å hindre store skader.

PLIKTER - MISLIGHOLD
Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i boligselskapet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i og følge reglene for ro og orden. Andelseiers brudd på forpliktelser overfor boligselskapet utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra boligselskapet, kan boligselskapet pålegge eieren å selge boligen.

Trondheim, mai 2012
NARDOSLETTA BORETTSLAG

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nardosletta Borettslag onsdag 30.04.2025 kl. 17:00 - Kaaret - Othilienborg BRL (se kart i innkallinga).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Berit Elise Grindstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Rune Øfsti Melhus

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Mari Elin Skipnes

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 26
Antall fullmakter: 2
Totalt stemmeberettigede: 28

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 290 000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Sak fra styret - Utvidelse av byggelån

Ifbm med vedtatt rehabilitering i borettslaget (15.10.2024), er det tidligere tatt opp lån i Handelsbanken på 67,5 mill. På grunn av en del uforutsette råteskader, vil ikke låneopptaket på 67,5 mill være stort nok til å dekke alle utgifter vedr rehabiliteringen. I tillegg har borettslaget fått innvilget støtte fra Enova på 7 mill. Enovamidlene vil først utbetales når prosjektet er avsluttet.

Vi må derfor utvide låneopptaket midlertidig til 78 mill (utvidelse på 10 mill). Når prosjektet er ferdigstilt, vil vi få utbetalt støtten fra Enova på 7 mill. Disse midlene vil gå til nedbetaling av noe av utvidet låneopptak. De uforutsette råteskadene utgjør ca 3,5 mill. Total kostnad for rehabilitering er estimert til 71 mill.

Felleskostnader: Etter planen skal prosjektet ferdigstilles i mai/juni 2026. Det påløper renter på deler av byggelånet fram til ferdigstillelse og disse kreves inn via felleskostnadene (oppstart var 1.1.2025).

Fra 1.1.2026, vil resterende byggelån utbetales og rentebeløpet justeres via felleskostnader fra samme dato.

Når prosjektet er ferdigstilt vil byggelån omgjøres til et lån hos Husbanken der det skal betales renter og avdrag. Felleskostnadene vil da økes tilsvarende den årlige kostnaden for renter og avdrag.

Vedtak:
Det tas opp ett lån på totalt 78 mill i Handelsbanken. Lånet skal ha en løpetid på 2 år. Lånets formål er byggelån for rehabilitering av borettslaget og borettslagets eiendom pantsettes i Handelsbanken.

Enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Johan Henni Olsen Bjørtomt

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:
Harald Pøsinger

6.2 Styremedlem for 1 år

På valg:
Oda Dagsland Høvik
Harald Pøsinger

Vedtak:

Valgt for 1 år ble for 1 år:
Lene Næsgaard
Johan Henni Olsen Bjørtomt

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Marianne Bakken
Even Julian Wedø Johansen
Lene Næsgaard

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:
Hanne Husdal
Even Julian Wedø Johansen
Oda Dagsland Høvik

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Barbro Kleven
Marianne Bakken
Siri Kirkvold

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:
Barbro kleven
Marianne Bakken
Siri Kirkvold

6.5 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Lene Næsgaard

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: Hanne Husdal

Protokoll for Nardosletta Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Berit Elise Grindstad (sign.)	01.05.2025
Sekretær	Rune Øfsti Melhus (sign.)	01.05.2025
Protokollvitne	Mari-Elin Skipnes (sign.)	01.05.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling i Nardosletta Borettslag

Tid: Onsdag 30.04.2025 - kl. 17:00
Sted: Kaaret - Othilienborg BRL (se kart i innkallinga)

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Sak fra styret - Utvidelse av byggelån

Ifbm med vedtatt rehabilitering i borettslaget (15.10.2024), er det tidligere tatt opp lån i Handelsbanken på 67,5 mill. På grunn av en del uforutsette råteskader, vil ikke låneopptaket på 67,5 mill være stort nok til å dekke alle utgifter vedr rehabiliteringen. I tillegg har borettslaget fått innvilget støtte fra Enova på 7 mill. Enovamidlene vil først utbetales når prosjektet er avsluttet.

Vi må derfor utvide låneopptaket midlertidig til 78 mill (utvidelse på 10 mill). Når prosjektet er ferdigstilt, vil vi få utbetalt støtten fra Enova på 7 mill. Disse midlene vil gå til nedbetaling av noe av utvidet låneopptak. De uforutsette råteskadene utgjør ca 3,5 mill. Total kostnad for rehabilitering er estimert til 71 mill.

Felleskostnader: Etter planen skal prosjektet ferdigstilles i mai/juni 2026. Det påløper renter på deler av byggelånet fram til ferdigstillelse og disse kreves inn via felleskostnadene (oppstart var 1.1.2025).

Fra 1.1.2026, vil resterende byggelån utbetales og rentebeløpet justeres via felleskostnader fra samme dato.

Når prosjektet er ferdigstilt vil byggelån omgjøres til et lån hos Husbanken der det skal betales renter og avdrag. Felleskostnadene vil da økes tilsvarende den årlige kostnaden for renter og avdrag.

Forslag til vedtak: Det tas opp et lån på 78 mill i Handelsbanken. Lånet skal ha en løpetid på 2 år. Lånets formål er byggelån for rehabilitering av borettslaget og borettslagets eiendom pantsettes i Handelsbanken.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Johan Henni Olsen Bjørtomt

6.2 Styremedlem for 1 år

På valg:
Oda Dagsland Høvik
Harald Pøsinger

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Marianne Bakken
Even Julian Wedø Johansen
Lene Næsgaard

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Barbro Kleven
Marianne Bakken
Siri Kirkvold

6.5 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

10.4.2025
Nardosletta Borettslag
styret

Nardosletta Borettslag - Resultatregnskap 2024

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

Nardosletta Borettslag - Balanse 2024

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

Nardosletta Borettslag - Balanse 2024

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

Sted:_____, dato:_____

Rune Øfsti Melhus Leder	Johan Henni Olsen Bjørtomt Styremedlem	Oda Dagsland Høvik Styremedlem
Harald Pøsinger Styremedlem	Hans Daniel Bernhardsen Styremedlem	

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

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

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

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

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

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

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

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

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

Samlet antall årsverk: 1,16
Obligatorisk tjenestepensjon
Etter lov om OTP er laget pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

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

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

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

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

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

Periodisk vedlikehold gjelder graving og skifting av kloakk.
Prosjektvedlikehold gjelder rehabilitering fasader og montering av ventilasjonssystem.

Note 8 - FESTEAVGIFT

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

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

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

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

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

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

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

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

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i år 1964.

Rehabiliteringsprosjekt er påbegynt i 2024, påløpte påkostninger pr 31.12.24 er balanseført på konto 1130 Anlegg under utførelse, og aktiveres ved ferdigstilling.

Note 12 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

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

Note 14 - EGENKAPITAL

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

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

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

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**29 313 416**
Restgjeld 31.12	**63 654 715**

Pålydende pantstillelser var 97 048 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Byggelån rehab.prosjekt	Sammenslåing av fire løpende lån i Handelsbanken
Lånenummer:	**90517391920**	**90517303916**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2021
Rentesats:	%	6.00 %
Betingelser:		Flytene rente
Beregnet innfridd:	30.12.2024	30.12.2041
Opprinnelig lånebeløp:	67 500 000	31 395 286
Lånesaldo 01.01:	0	23 734 047
Avdrag i perioden:	0	1 127 332
Opptak i perioden:	40 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	**40 000 000**	**22 606 715**
Saldo 5 år frem i tid:	40 000 000	18 117 544

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

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

Note 17 - INNSKUDD

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

Resultat og balanse med noter for Nardosletta Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nardosletta Borettslag

Styreleder	Rune Øfsti Melhus (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Johan Henni Olsen Bjørtomt (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Oda Dagsland Høvik (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Harald Pøsinger (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Hans Daniel Bernhardsen (sign.)	27.03.2025

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i NARDOSLETTA BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NARDOSLETTA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8BYTG-LWEOS-JHJ8J-AHZV5-J4Q5B-FEITL

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Frostad, Geir Ove
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-02 13:29:51 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8BYTG-LWEOS-JHJ8J-AHZV5-J4Q5B-FEITL

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 for Nardosletta Borettslag

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Rune Øfsti Melhus
Styremedlem, Harald Pøsinger
Styremedlem, Hans Daniel Bernhardsen
Styremedlem, Oda Dagsland Høvik
Styremedlem, Johan Henni Olsen Bjørtomt
Varamedlem, Lene Næsgaard
Varamedlem, Marianne Bakken
Varamedlem, Even Julian Wedø Johansen

Styrets arbeid i siste periode

Årsmelding fra styret i Nardosletta Borettslag for 2024

Året 2024 ble et vendepunkt i borettslaget, nå var vi inn i det året som rehabilitering av fasader på husene skulle iverksettes og alt skulle koordineres slik at det hele kunne startes opp etter sommerferien. Vi var nok alle litt spente på hvordan dette skulle starte, spørsmålene lå og ligger enda i luften... hvilke hus skulle taes først? Hva gjør de ute og inne i leiligheten? Merker man noe forskjell før og etter rehab av huset,? Når kommer turen til mitt hus? Hvordan ble dette med balkong etc etc etc.

Anbudsprosessen og oppstarten
Vi fikk inn flere anbud og det ble til slutt **TFS** som fikk oppdraget med å rehabilitere borettslaget.

En ny brakkerigg ble oppstartet ved p-plass Balders veg 7 og i løpet av høsten ble en ny midlertidig p-plass anlagt og det begynte å strømme inn flere arbeidsfolk etter hvert som de første husene i Einar Øfstis veg ble plukket ned og renovert utvendig. Alle berørte til p -plass fikk en ny hverdag, nå ble det litt kamp om hver sin p-plass, noe som ser ut til å ha roet seg noe nå. Vi var i gang, vernerunder og byggemøter er en del av hverdagen til vaktmester, skjønt prioritet er på byggemøter. Vaktmester deltar på det han har tid til, men prioriterte oppgaver siste halvår har nok vært kloakk problemer og sikring av vannavstengningskraner o lign det siste halvåret.

Hva skjer med husene våre?
Alle hus får etterisolering av fasade og grunnmur, nye vinduer på hele huset, nye balkonger inkl belysning, Lunos ventilasjon, nytt inngangsparti inkl. lufte veranda, klargjøring av fiber nettverkskabel inn til leilighetene og utbedring av råteskader o lign som dukker opp ved riving. De som ønsker hulltaking yttervegg for avtrekk kjøkkenventilator, kan betale TFS en sum for dette, eventuelt også annet arbeid som de kan være behjelpelig med.

På 8 mannsboligene ble det påvist kondens problemer på eksisterende takrenneløsning, tilleggsarbeid ble iverksatt på alle hus nå, da en senere utbedring vil bli svært fordyrende.

På 4 mannsboligene har vi også fått noe utfordringer med sykkel - bodene, dvs overgang mellom hus og bod krevde spesielle tiltak nå, dette også utført av samme årsak lik 8 manns.

Støy i forbindelse med rehabiliteringen på ditt hus, kanskje noen har en ledig leilighet?

Det kan til tider være en påkjenning å oppholde seg i leiligheten på dagtid, det merkes når panel rives av eller at noe skal fjernes fra betong konstruksjonen, da er det ikke mulig å føre en normal samtale. Er det noen som har en "tom" eller kanskje en ledig leilighet på dagtid i borettslaget, så er det nok flere som kan finne det aktuelt å låne

denne under de verste periodene. Normalt så stilner bråket etter kl 15.00 og man kan pånytt entre leiligheten sin. Ved utlån av egen leilighet, så må dette være for en sum som begge parter kan leve med. Hva om du hadde lånt leiligheten din ut på dagtid og de som låner den, hadde fikset en god middag til du kommer hjem, det hadde vært noe :-) Dere lager avtalen, den kan jo være kreativ :-)

Vi vil jo helst være nær der vi bor og trives best og vi er vant til å bo i et borettslag og vet hvilke regler som gjelder, uansett hvor i borettslaget vi setter setter våre føtter ned.

Balkonger 1. etg.
Styret jobber litt med å finne en bedre og billigere løsning enn det TFS tilbyr på trapp og balkong dør til de i 1. etg, men dette er ikke et svar vi har på rede hånd pr i dag, men det kan være lurt å avvente noe vedrørende dette inntil videre. Har du tips til en pensjonert snekker el en snekkerkyndig person som kan utføre en slik jobb til en mye mere gunstigere pris, så ta kontakt. Vi ordner en mal på utførelse av trapp og dør. Vedlikeholdsansvaret på trapp og balkong i ettertid, tilfaller de som bor i leiligheten, ikke borettslaget.

Tett kloakk i Othillienborgveien
Etter flere tilfeller med kloakk i flere 4 mannsboliger, dvs i kjellere og strakstiltak mot dette, så fant vi ut ved nærmere undersøkelser, at kloakkledningen fra Othillienborgveien 18-10, hadde både motfall, "grusforstoppelser" og var nok det nærmeste vi kan komme til å være helt tett, dvs at det er 70% tett på det verste stedet, altså et veldig kritisk problem som krevde handling umiddelbart. Vi fikk engasjert et samarbeid med rørlegger og gravemaskin firma, der de sammen med vaktmester, fikk orden på dette. Det medførte lange dager og kvelder i den kloakk grøften, som til tider var full av både leire og kloakk, men som uansett situasjon, måtte fåes iorden før dette pånytt havnet i kjellere eller i leiligheter. Altså ingen oppgave som er av det mest lystige slaget, men vel gjennomført til slutt. Området var rene slagmarken og ikke helt tilrettelagt for en gjørmefri spasertur på gangveg/plen mens dette stod på og er pr idag også belastet pga renovering av utette stengekraner i bakken ute, selve sikkerheten dersom et brudd på vannledning ute eller innenfor husene skulle opptre.

Bytte av trykkavlastning tanker i alle kjellere
Alle husene våre har en tank plassert i kjeller, som regulerer vanntrykket utenfra (kommunal ledning) til et stabilt trykk som sendes videre til alle leilighetene. Dersom denne tanken er defekt, så blir vanntrykket ustabilt, slik at alle pakninger, kraner, rørdeler etc blir mere "stresset" ved bruk, altså større fare for lekkasjer kan oppstå. Selve årsaken til at dette ble montert for ca 10 år siden er nettopp pga. at vi hadde flere vannskader relatert til lekkasje i varmtvannsberedere. Vi måtte finne ut av dette problemet og fant ut at vanntrykket ifra kommunal ledning, ble større på natt grunnet mindre forbruk av vann når folk sover. Dersom noen benyttet wc eller vannkran i løpet av natt, så førte dette til slag i rørene som igjen forplantet seg til pakninger i rørdeler som ble belastet mere enn normalt, da spesielt varmtvannsberedere, de begynte å lekke i blandeventil eller sikkerhetsventiler. Dette tiltaket reduserte vannskadene i borettslaget med ca 90% og borettslaget fikk faktisk en pris for dette av vårt forsikring selskap samme år, de var imponert over hva vi hadde utrettet. Så, disse tankene har blitt moden for utskiftning og det har pågått det siste 4-5 mnd.

Styremøter og Generalforsamling 2024

Styret har hatt 9 styremøter men også utallige diskusjoner på nett for å komme i mål med styre saker, dessuten en Ekstra Ordinær Generalforsamling og en vanlig GF.

Vi opplever at enkelte saker er mere utfordrende og at styret som lekmenn, får kjørt seg. Vi har skjønt at dette er det ikke bare vi som finner utfordrende, det gjør også de som er fagfolk. Styret får nye erfaringer som kommer godt med i framtidige saker.

Bytte av utvendige stengekraner, 2024/2025
I forbindelse med utskiftning av trykkavlastningstankene, så ble det nødvendig å stenge hovedvannskranen inn til huset for å bytte tankene. Disse kranene var stort sett ifra 1960 tallet og fungerte ikke som de skulle, altså utette. Neste muligheten er å stenge en

stengekran for vann inn til huset, plassert på utsiden av huset. Disse var også defekte, altså ved en eventuell kritisk situasjon med vannrør brudd inne i huset, så var det dermed ikke mulig å stenge vannet, verken ute eller inne. Her måtte vi ta tiltak, noe som er årsak til at vi i dag fortsatt graver rundt omkring ved alle hus, nye kraner må på plass ute aller først, så inne.

2025

Vi ser at det er flere som savner informasjon vedrørende "alt mulig" som skjer med rehabiliteringen i borettslaget. Mye er tilgjengelig og lagt ut på flere kanaler, men vi glemmer lett og er vant til å finne informasjon når vi vil, når vi selv ønsker det, da gjerne på nett, for de som er aktiv der. Dette gjelder da ikke alle og behovet for en manuell oppdatering er ønskelig for flere. Styret jobber med å finne en løsning for å oppdatere dere på div spørsmål, det handler for det meste å samle alle spørsmål og svar og gjøre dette tilgjengelig for dere, både på nett og i papirformat. Vi ber dere også respektere dette med fritid etter arbeidstid, å unngå telefon samtaler eller SMS til oss alle involverte i prosjektet dersom dette ikke er av akutt karakter og kan vente til neste arbeidsdage etter helga.

Vi ser ellers fram til at det igjen gror gress og at ny asfalt blir lagt der dette er fjernet, men trolig skjer dette ikke før til høsten, grunnet rehabilitering, tung transport kjøring, stillaser etc. etc.

Vi får alle sammen stå i det og løfte blikket litt fram i tid, det blir nok bedre forhold både ute og inne etter hvert :-)

Styret i Nardosletta Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 31.03.2025

Adresse Kaaret: Othilienborgtunet



Ta av skoene ved ankomst



Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 185 i NARDOSLETTA BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 948924781

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	11.02.2026 kl. 15.46
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	11.02.2026 kl. 15.44

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/966928-1/200 09.08.2021 10:29

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 2 200 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
ANDERSEN CELINE
FØDT: 03.07.2000 IDEELL: 1/2
DAHL LUDVIK LANDSVERK
FØDT: 10.09.2000 IDEELL: 1/2
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2021/966929-1/200 09.08.2021 10:29

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 1 000 000
PANTHAVER : SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
PANTHAVER : SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
PANTHAVER : SR-BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2032410-1/200 - 02.10.2024 07:52

*** ENDRING VED FUSJON

FRA: SPAREBANK 1 SØRØST NORGE
ORG.NR: 944 521 836
TIL: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2039525-1/200 - 03.10.2024 07:51

*** MASSETRANSPORT

FRA: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
FRA: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387

TIL: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
TIL: SR-BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/157702-1/201 07.12.2006 **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 79, Bruksnummer 22 i 5001 TRONDHEIM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	11.02.2026 kl. 15.46
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	11.02.2026 kl. 15.44

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1967/4729-1/107 21.04.1967 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
NARDOSLETTA BORETTSLAG
ORG.NR: 948 924 781

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1966/5357-1/107 13.05.1966 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk på nærmere anført sted mot
erstatning en gang for alle kr. 1.250,-.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

1984/4186-1/107 29.02.1984 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 1 048 000
Panthaver: TRONDHEIM OG OMEGN BOLIGBYGGELAG
LØPENR: 1207001
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1990/9962-1/107 04.05.1990 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1989/7506-1

1992/7717-1/107 07.05.1992 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1992/2282-1

2005/9846-1/107 24.05.2005 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 9 500 000
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2010/893602-1/200 15.11.2010

2010/893602-1/200 15.11.2010 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 5 000 000
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/382686-1/200 31.01.2018 10:27 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 21 500 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/3048226-1/200 18.09.2020 14:25 ** MASSETRANSPORT
FRA: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
TIL: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
ELEKTRONISK INNSENDT

2018/461629-1/200 21.02.2018 10:37 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 14 000 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/3048226-1/200 18.09.2020 14:25 ** MASSETRANSPORT
FRA: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
TIL: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2203814-1/200 06.11.2024 13:25 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 46 000 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1966/4749-1/107 29.04.1966 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5001 GNR: 79 BNR: 1

1974/12735-1/107 05.09.1974 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 5001 GNR: 79 BNR: 183

1975/9105-1/107 19.06.1975 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 5001 GNR: 79 BNR: 236

2018/158407-1/200 01.01.2018 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1601 GNR: 79 BNR: 22

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	**79**	**22**	**0**	**0**	Einar Øfstis veg 33, 7033 TRONDHEIM Einar Øfstis veg 35, 7033 TRONDHEIM Einar Øfstis veg 37, 7033 TRONDHEIM Einar Øfstis veg 39, 7033 TRONDHEIM Einar Øfstis veg 41, 7033 TRONDHEIM Einar Øfstis veg 43, 7033 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bebyggelse og anlegg - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	9492.49m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	5001 r1013	Nordre. Søndre Stendal (29.3.1965)
	5001 r1013c	Stendal nordre og søndre (24.8.1965)
	5001 r1013e	Stendal nordre.Søndre (8.3.1966)
	5001 r1013p	Einar Øfstis veg 31, gnr 79/46 (12.12.1991)

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r1013	Nordre. Søndre Stendal (29.3.1965)
r1013a	Stendal nordre og Søndre (16.2.1965)
r1013b	Stendal nordre og søndre (13.7.1965)
r1013c	Stendal nordre og søndre (24.8.1965)
r1013e	Stendal nordre.Søndre (8.3.1966)
r1013f	Stendal nordre.Søndre (15.3.1966)
r1013g	Bjarne Næss veg - Steindalsvegen - Einar Øfstis veg - Hjalmar Haalkes veg (5.3.1968)

r1013h	Stendal nordre.Søndre (11.6.1968)
r1013i	Stendal nordre, gnr. 79/1 (9.7.1968)
r1013j	Stendal nordre, gnr.79/1 (3.12.1968)
r1013k	Einar Øfstis veg (20.4.1971)
r1013l	Balders veg og Moholtlia (23.11.1976)
r1013m	Einar Øfstis veg. Hjalmar Haakes veg (17.8.1978)
r1013n	Stendal nordre, gnr. 79/1. Bjarne Næss veg 14, 16, 18 og 20 og del av Einar Øfstis veg 5 (29.5.1989)
r1013o	Bjarne Næss veg 6, gnr. 79/51 og 258 (12.10.1989)
r1013p	Einar Øfstis veg 31, gnr 79/46 (12.12.1991)

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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

MERKNAD TIL LEVERT PRODUKT

Aktuelt produkt:
WI50011350 Gjeldende regulering, bestemmelser og ev planforslag

MERKNAD:

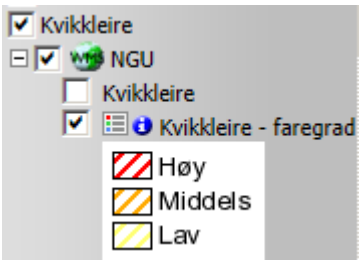
Lenke til **Web-kart** på Trondheim kommunes internettside,
Velg Verktøy : Arealplaner

Veileding:

- Finn aktuelt område vha søk på adresse, eiendom eller plan.
- Hold musepeker rolig i aktuell planflate
- Klikk på aktuell lenke i informasjonsfeltet (tooltip).
- Du får da opp Planinformasjon - til venstre. Plankart, bestemmelser og vedtak kan hentes fram.

Grunnforhold
Lenke til Web - Kart som viser kvikkleire faregrad

- Finn aktuelt område vha søk på adresse, eiendom eller plan.
- Velg karttype GRUNNFORHOLD
- Slå på kartlag Kvikkleire - faregrad



KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET

R 1013, st.f. 29.3.65.

V E D T E K T E R
til

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

§ 1.

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

§ 2.

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

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

§ 3.

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

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

§ 4.

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

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

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

§ 5.

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

§ 6.

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

§ 7.

Utvendige farger skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

§ 8.

Forhager og mellomrom mellom husene må gis en tiltalende ut-

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

§ 9.

Innhegning må ikke være høyere enn 0,8 m.

§ 10.

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

§ 11.

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

§ 12.

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

§ 13.

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

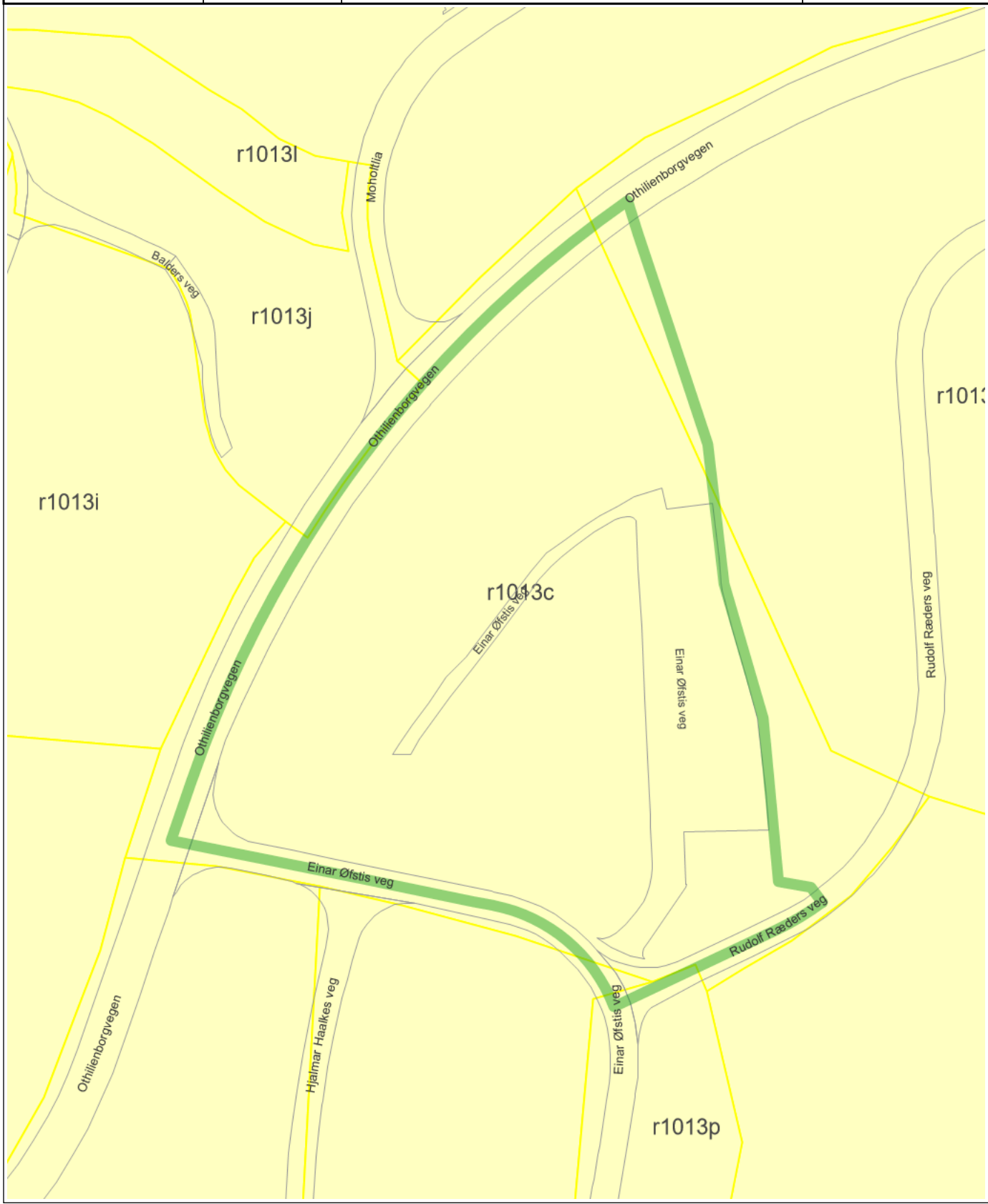
--ooOoo--

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 79	Bnr: 22	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Einar Øfstis veg 43 7033 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Trondheim

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

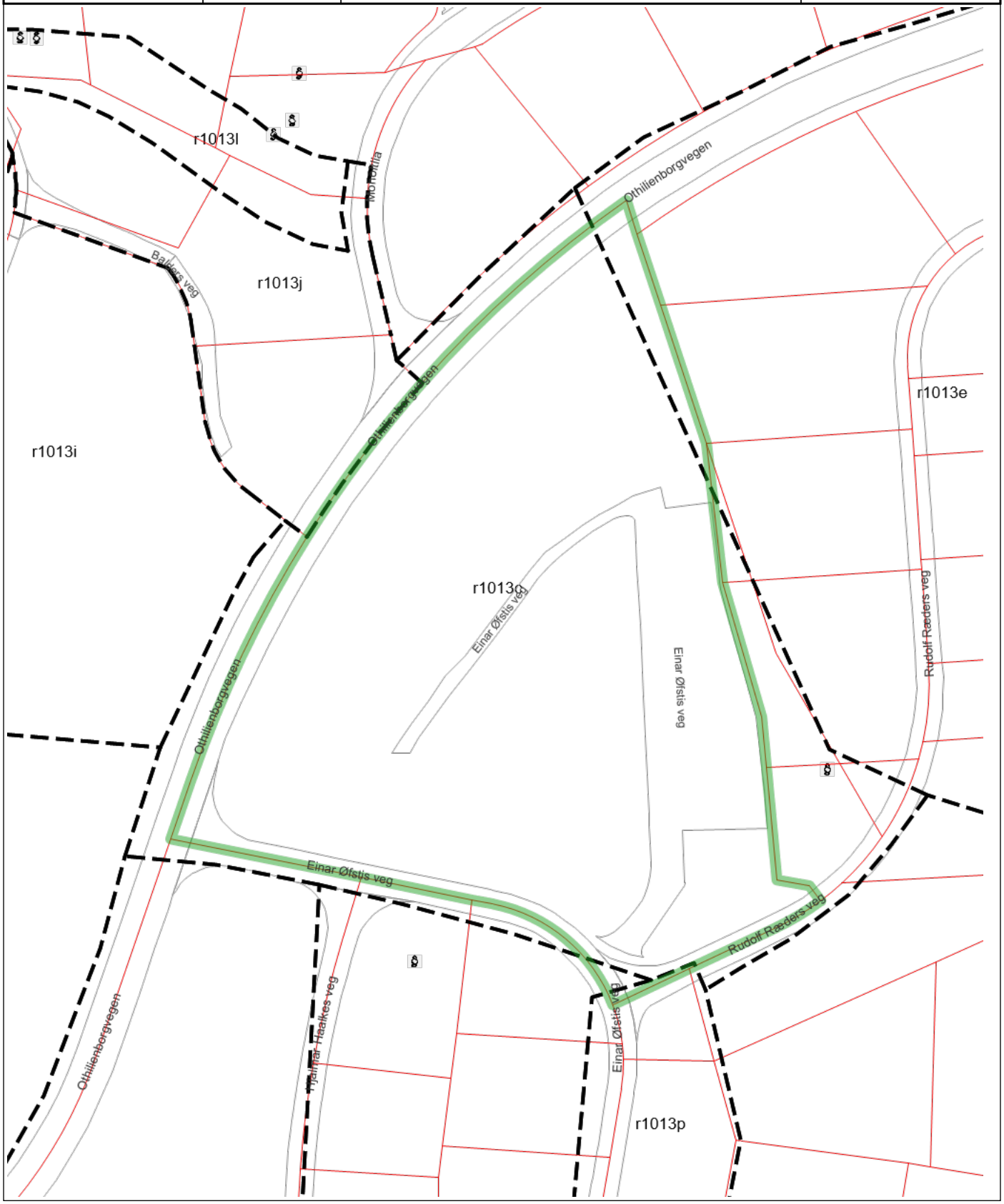
Privatveg gatenavn .

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 79	Bnr: 22	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Einar Øfstis veg 43 7033 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

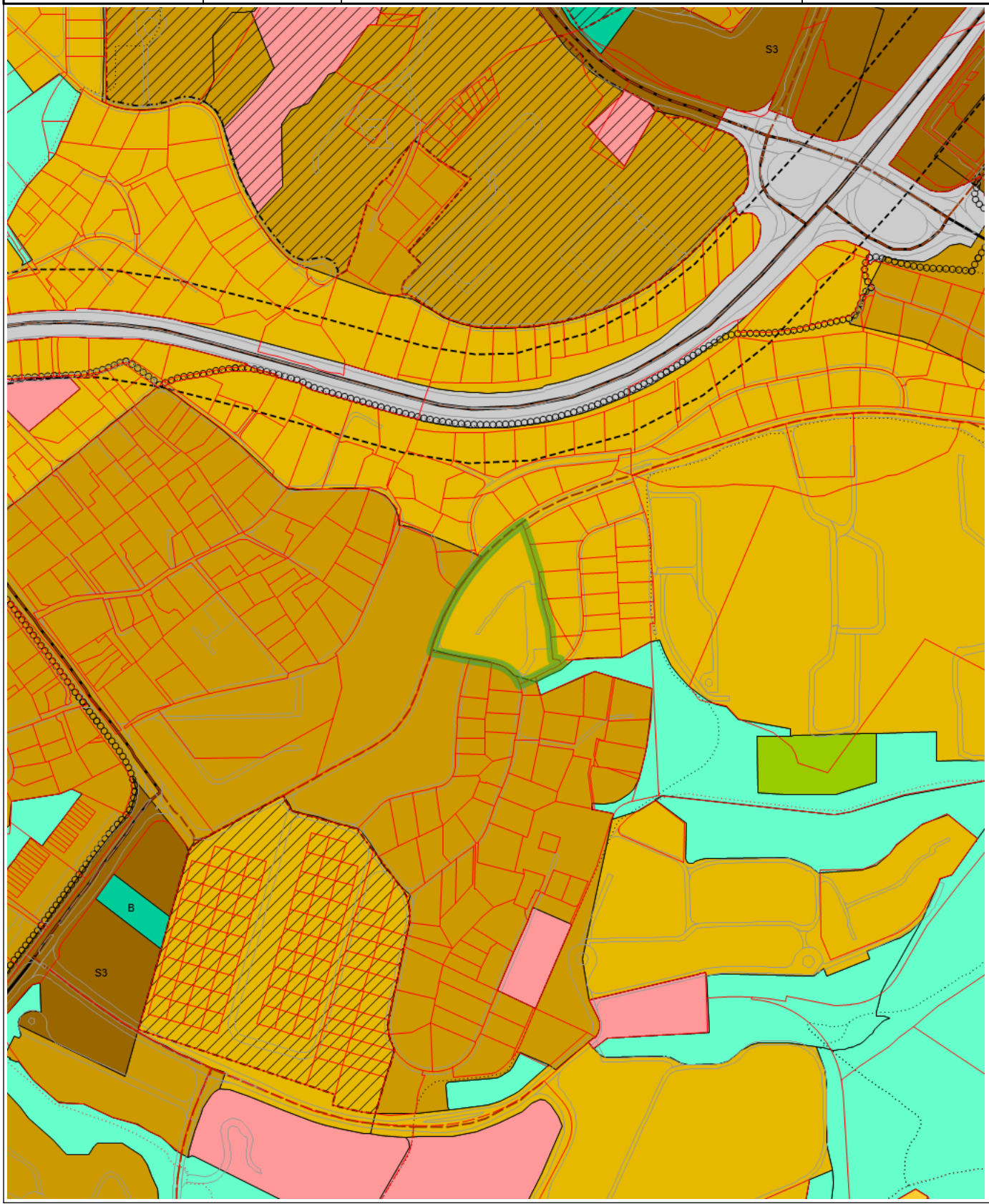
RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsgrense god nøyaktighet
Veg	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Plan dispensasjon punkt	RpGrense	

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 79	Bnr: 22	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Einar Øfstis veg 43 7033 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedveg bru
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Byggesone 4
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur

G06iM
bravida
r1013c Psak Kar

0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M

NORD

KLOAKK

36 GARASJER

10 BILER

TRAFO

GANGSTI

R 1013c

AREAL CA. 10 MÅL

Kont. 22.7.65.

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

Dato 20.7.65 Schj

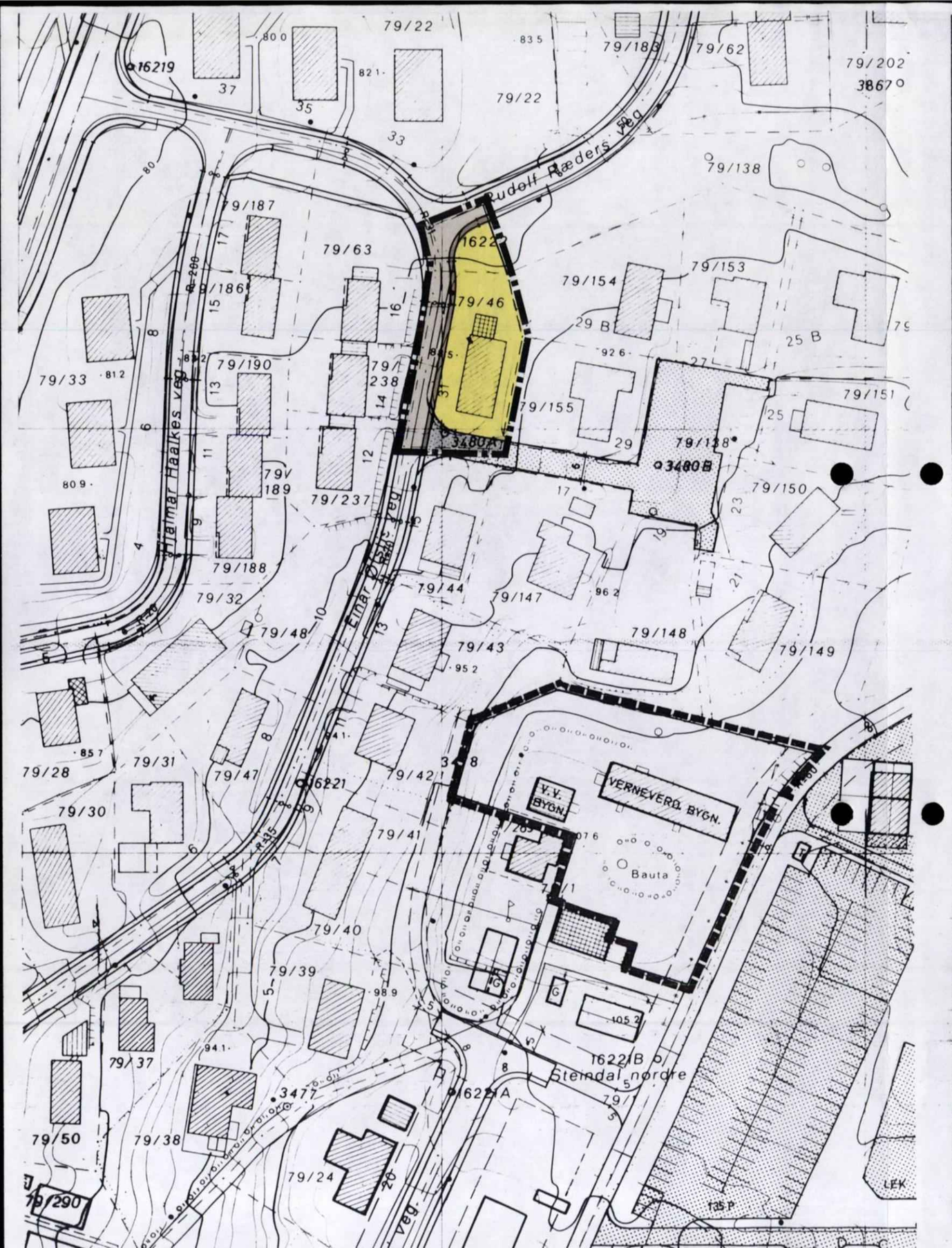
Målestokk 1 1000

Erstatning for Riktig kart. 1013c

SCHJETLEIN OG TORSETH JR. Ark. M.N.A.L. Nordre gt. 12 Trondheim - Tlf. 24105

Erstattet av

R 1013c



TEGNFORKLARING

jfr plan- og bygningslovens § 25

G06JD
r1013p Psak Kar
bravida

0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER
- FORRETNINGER, KONTOR
- INDUSTRI

3. TRAFIKKOMRÅDER

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

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER

5. FAREOMRÅDER

- N — HØYSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON

7. FELLESOMRÅDER

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

ANNET

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

N

MINDRE VESENTLIG ENDRING AV
REGULERINGSPLAN 1013 K.

Nr.	Dato		Nr.	Endringsdato

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, PLANKONTORET 05.12.91

R- 1013 p

Saksbehandler: S.T.	M = 1 : 1000	Kartblad L33

Veg 1

Veg 5

Steindal nordre

0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M

STEINDAL NORDRE OG SØNDRE
ENDRING AV REGULERINGSPLAN
M = 1:1000

~~M = 1:1000~~

G061o
r1013e Psak Kar

TRONDHEIM BYPLANKONTOR
29.-X.-1966

1013=e

1- 1013e

REGULERINGS OG BEBYGGELSESPLAN FOR DELER AV EIENDOMMENE STENDAL NØRDRE OG SØNDRE

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100
målestokk 1:1000

TEGNFORKLARING

- OFFENTLIG KJØREVEI OG PARKERINGSFELT
- OFFENTLIG GANGSTI OG FORTAU (BANKETTER)
- PRIVAT KJØREVEI OG PARKERINGSFELT
- AREAL FOR OFFENTLIG FORMÅL (FRIAREAL, PARK, LEKEPLASSER)
- PRIVAT TOMTEGRUNN
- REKKEHUS OG SMÅHUS
- FORRETNINGSBYGG OG SERVICEINSTITUSJONER
- AREAL FOR FORRETNINGSVIRKSOMHET OG SERVICEANLEGG
- PRIVAT GANGSTI

- EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- T TRA-FO
- PRIVATE GARASJER
- REGULERINGSGRENSE
- BEGRENSNING AV IKKE BEBYGGBART AREAL PÅ GRUNN AV KRAFTLINJEFØRING
- KLOAKK
- TOMTEGRENSE
- ① ② ③ ANGIR ETASJEANTALL (EN ETASJE, TO ETASJER, EN ETASJE + SOKKELETASJE)

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

Professor arkitekt mnal Herman Krag, Trondheim

30. AUG. 64

R 1013

R 1013

R 1013

Stempel på baksida OBS!

KUNNGJORT 07.09.64 – 7.10.64

G06IG r1013 Psak Kar

Trondheim kommune
Adresse Erling Skakkes gate 14, 7004
Telefon

Utskriftsdato: 02.11.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

WI50011000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest Kilde: Trondheim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5001 **Gårdsnr.:** 79 **Bruksnr.:** 22
Adresse: Einar Øfstis veg 43, 7033 TRONDHEIM
Referanse: Einar Øfstis veg 43, 7033 TRONDHEIM (H0101) #318407

8974623

Merknad

Finner ingen andre godkjente attester i byggesaksmappene eller i elektronisk arkiv enn det som er vedlagt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Trondheim kommune
Adresse Erling Skakkes gate 14, 7004
Telefon

Utskriftsdato: 02.11.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

WI50010900 Godkjente bygningstegninger Kilde: Trondheim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5001 **Gårdsnr.:** 79 **Bruksnr.:** 22
Adresse: Einar Øfstis veg 43, 7033 TRONDHEIM
Referanse: Einar Øfstis veg 43, 7033 TRONDHEIM (H0101) #318407

8974623

Merknad

Finner ingen andre vedtak eller tegninger i byggesaksmappene eller i elektronisk arkiv enn det som er vedlagt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

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

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

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

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

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 22.11.67

N. Gravåsen

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Bygn.råd. jnr. 1300/65

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte den	Sak nr.
Matr.nr. Stendal N og S, hus A-5		22.9.65	65/1348

Byggemelding fra Sör-Tröndelag Fylkes Bygge og Eiendomskontor på sösterbolig på Steindal nordre og söndre hus mrk. A-5.
Huset föres opp i 2 etasjer og gir plass for 8 leiligheter på 2 rom og kjökken med bad og W.C.
Huset föres opp med bærende konstruksjoner i betong og kles utvendig med tömmermannspanel.

Vedtak.

Ad. Situasjonskartet:

Veier med vann og kloakk for området må opparbeides i samråd med byingeniören.
Byggetillatelse vil bli gitt så snart det foreligger erklæring fra byingeniören om at veiene er godkjent.
På tomta hviler refusjonsplikt for gategrunn og gateopparbeidelse.

Ad. byggemeldingen.

Planene godkjennes.
Det viste felles garasjeanlegg godkjennes.
Garasjeanlegget må anmeldes særskilt når det blir aktuelt å bygge det.
Byggetillatelse er betinget av bestemmelsene i sirkulærets avsnitt A pkt 3, 5 og 8.
Byggherren må videre rette seg etter bestemmelsene i sirkulærets avsnitt B og C pkt 14, 24 og 25.

3000-8-65 Sentrum

Rekv. utst. 19-11-65

J.nr. 1300/65

BYGNINGSKONTR.
13.9.65
MOTTATT - JR. NR.

BYGGEANMELDELSE

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131

~~Anmeldelsen som skal~~ sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet og være ledsaget av de bilag som kreves i lovens § 132.

Tegningene som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir, datert og undertegnet. Tegningene skal brettes i format A 4 (210 × 297).

Anmeldelsen sendes til bygningskontrollen.

Obs. Bygningskontrollen innskjerper herved bestemmelsene om nabovarsel og grunneiererklæring (se bygningslovens § 132, punkt 3 og 4):

1. Byggeanmeldelsen må være bilagt kvittering for rek. brev til naboer (nabovarsler).
2. Grunneier må ha underskrevet byggeanmeldelse, i motsatt fall må byggeanmeldelsen være bilagt grunneiererklæring fra hjemmelsinnehaver.
3. Kan grunneiererklæring ikke skaffes, skal det skriftlig redegjøres for grunnen hertil.

Til bygningsrådet i Trondheim

I medhold av bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på:

matr.nr. ..... gate Øst for Steindalsveien hus A-5

g.nr. ..... b.nr. ..... bruksnavn Steindal N og S

aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

Nybygg. Søsterboliger i 2 etasjer.

Anm. kr. 10,—
Kontr. " 310,—
Tingl " 10,—
kr. 330,—

Trondheim, den 6. sept. 1965

Byggherre: SØR-TRØNDELAG FYLKES BYGGE- OG EIENDOMSKONTOR (egenhendig underskrift)

Adresse: .....

Anmelder: SCHJETLEIN OG TØNSETH JR. Arkitekter M.N.A.L.

Adresse: Nordre gt. 12 Tr.heim - Tlf. 24105

Ansvarshavende: Byggm. O Lenes

Adresse: N Bakklandet 4

Sak nr.	Behandlet
651348	22 SEP. 1965.

T. HEIM BYGNINGSRÅD

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven kreves opplyst: § 132, punkt 1 a.

Tomtens størrelse ca. 10000:6=ca. 1660 m²

Eldre bebyggelses areal ..... m²

Nye bygningers areal 173,4 m²

§ 132, punkt 1 b. Følgende tegninger vedlegges: (situasjonskart som rekvireres hos byplansjefen skal vedlegges byggeanmeldelsen i 3 eksemplarer).

Situasjonkart og tegn. nr. 1 (planer, snitt, fasader)

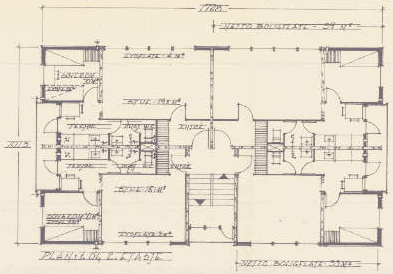
B.l. = *bygningsloven av 22/2 1924.*
F. = *departementets byggeforskrifter av 15/12 1949.*

TIL TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL

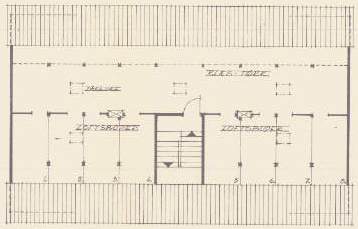
I henhold til bygningslovens § 13 anmeldes herved forannevnte byggearbeide i samsvar med vedlagte tegninger og nedenfor nevnte byggebeskrivelse:

1. B.l. § 132 pkt. 1 c. F. kap. 2-4. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:	Vanlig
2. B.l. § 132 pkt. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel, septiktank:	2 rader 3" med fall. Tilknyttes hovedanlegg
3. B.l. § 132 pkt. 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:	Se situasjon
4. B.l. § 132 pkt. 2. Særlige konstruksjoner:	Ingen
5. B.l. § 132 pkt. 3. Naboforhold (Attest om varsel til nabo vedlegges):	Ingen
6. F. kap. 39. Tilfluktsrom, areal og kubikk med/uten luftfornyelse:	Se tegning. Felles
7. B.l. § 132 pkt. 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk. Arb.tilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges:	
8. B.l. § 48 og § 62. Bygningens forhold til oppatbeidet gate eller godkjent adkomst:	Se situasjon
9. B.l. § 63, F. kap. 29, 35—37. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:	
10. B.l. § 66 pkt. 2 og 3, § 67 pkt. 1, F. kap. 24. Fremspring ell. tilb.trekning av fasaden, sokkelfremspring, balkonger, baldakiner og hengende karnapper:	
11. B.l. § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:	
12. B.l. § 70. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:	
13. B.l. § 75 og § 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:	Se situasjon

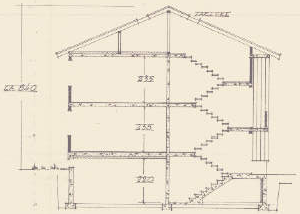
14. B.l. § 80 og § 81, F. kap. 9. Grunnmur. Materialer og utførelse, isolasjon:	20 cm F.-betong + 10 cm treullsementplater
15. B.l. § 104 og § 105, F. kap. 5. Vegger. Materialer og konstruksjon, isolasjon:	Innv. vegger i betong Utv. vegger 10 cm bindingsverk m/isolasjon 2 lag papp og panel
16. F. kap. 25, 26. Etasjeskillere. Materialer, konstruksjon, isolasjon:	Betong. 1. etasje og loft isolert 10 cm.
17. B.l. § 86, F. kap. 22. Taktekning:	Eternitskifer
18. B.l. §§ 89—93. F. kap. 21 og 30, § 1-6 og kap. 34, § 3 pkt. 3. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:	Se tegn.
19. B.l. § 101 og § 107, F. kap. 17-30. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:	Elektrisk oppv. Se tegn.
20. B.l. § 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:	Se tegn.
21. B.l. § 109. Klosetter:	Se tegn.
22. B.l. § 110. Oppbevaring av søppel. Tr.heims regler for innredn. av nedkastsjakt for søppel og tilhør. oppsamlingsrom.	Kopper ute
23. F. kap. 36. Garasjer:	Se situasjon
24. B.l. § 148. Innhegning:	
25. Ytterligere opplysninger:	
26. Gjeldende servitutter:	



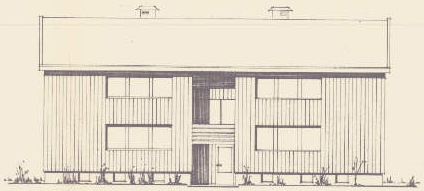
PLAN 1. ETASJE



PLAN LOFT.



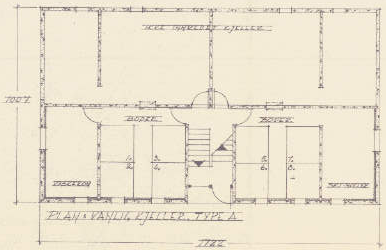
SNITT.



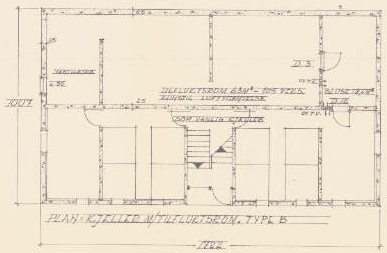
FASADE : NORD



FASADE : ØST - VEST

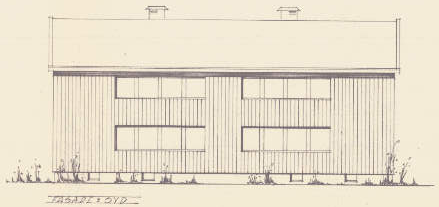


PLAN : VANLIG KJELLER, TYPE A



PLAN : KJELLER MED LUFTUTSKIFT, TYPE B

BRUTTO AREAL : 166 M²



FASADE : SYD

Gnr. 63 Bnr. 338 Fnr. 22 Snr. 1551

TOMTEGRENSE

BYGNINGSRÅDET 13. 05. 81 Side

Einar Øfsti v 43

2 BR. TRANSELAG, PILE
SKYTEBOLTGEB. PÅ PARSELL AV STEINSAL Nord 114 Dato 6-9-65

PLANER-SNITT-FASADER

1:100

1

TEGNEN. OG BEREGN. AV ING. MEKL. Nordre gt. 12 Telefon Kontor

IKON ARKITEKT & INGENIØR AS

Hauggata 12-14
6509 KRISTIANSUND N

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Erlend Lyngstad Hovind	BYGG-24/82690 oppgis ved alle henvendelser	Solveig Helen Aslaksen	02.10.2024

Nardosletta borettslag, godkjent fasadeendring på 30 flermannsboliger

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	79/18/0/0, 79/22/0/0, 79/14/0/0, 68/165/0/0, 68/2/0/0
Bygningsnummer:	
Ansvarlig søker:	IKON ARKITEKT & INGENIØR AS
Tiltakshaver:	TFS ENTREPRENØR AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Erlend Lyngstad Hovind
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottaker: TFS ENTREPRENØR AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 19.09.2024.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:
- Fasadeendring på 30 flermannsboliger

Planstatus
Eiendommene er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommene er vist som nåværende boligbebyggelse.

Eiendommene er også omfattet av reguleringsplanene r1013, r1013a, r1013c, r1013i og r0163m. Eiendommene er regulert til rekkehus og småhus.

Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer
Naboer og gjenboere er varslet. I følge mottatt dokumentasjon har det ikke kommet merknader til søknaden.

Byggeprosjektet
Søknaden gjelder oppgradering av fasadene på 30 flermannsboliger tilhørende Nardosletta borettslag. Følgende adresser er omfattet av søknaden:

- Einar Øfstis veg 33, 35, 37, 39, 41 og 43
- Balders veg 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, 4B, 7, 9, 11 og 13
- Othilienborgvegen 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 og 24
- Urds veg 3, 5, 7 og 9

Det finnes tre ulike hustyper i området, og det gjøres til dels ulike tiltak for hver av hustypene:

a) Kledning byttes ut med tilsvarende kledning. Vinduer byttes ut med tilsvarende vinduer. Rekkverk endres fra skråstilte til vertikale spiler, tilsvarende hustype B og C. På luftebalkongen midt på nordfasaden erstattes dobbel balkongdør med en enkelt balkongdør og fastkarmvindu.

b) Kledning byttes ut med tilsvarende kledning. Vinduer og dører byttes ut med tilsvarende vinduer uten sprosser.

c) Kledning byttes ut med tilsvarende kledning. Vinduer byttes ut med tilsvarende vinduer. På luftebalkongen midt på østfasaden erstattes dobbel balkongdør med en enkelt balkongdør og fastkarmvindu.

Byggesakskontoret har ingen innvendinger til fasadeendringen.

Vurdering/begrunnelse
På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

Plassering og høydefastsettelse
Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

Ansvarsrett
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-7-7 Fasadeendring utenfor hensynssone bevaring kulturmiljø og/eller for bygning uten antikvarisk klassifikasjon

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

I tillegg til byggesaksgebyrene nevnt over vil det bli et tilknytningsgebyr for vann og avløp hvis bygningsarealet øker mer enn 30 m^2, jf. forskrift om vann- og avløpsgebyrer § 7. Oppdaterte priser finner du på kommunens nettside for veg, vann og avløp.

Bygg- og anleggsavfall
Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Tilsyn

Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på:
www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Saker som omhandler søknadspliktig riving skal også avsluttes med ferdigattest.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

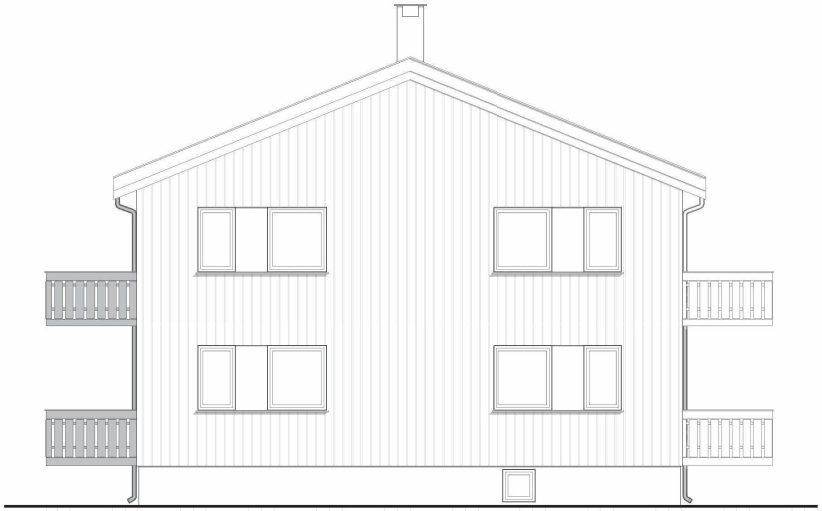
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken
Det er 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. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



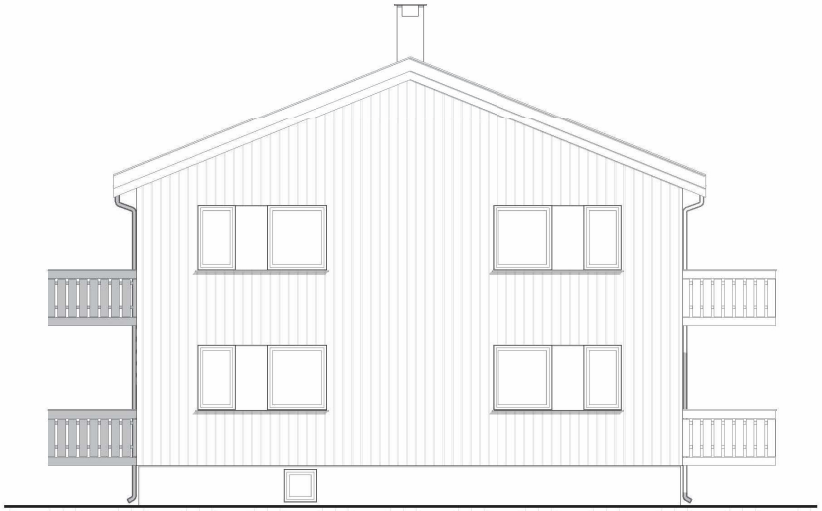
Hustype A_Fasade nord



Hustype A_Fasade øst



Hustype A_Fasade sør



Hustype A_Fasade vest

Gjeldende adresser (12stk.):

Balders veg 1G	Balders veg 1A
Balders veg 1F	Balders veg 4B
Balders veg 1E	Urds veg 5
Balders veg 1D	Urds veg 3
Balders veg 1C	Urds veg 7
Balders veg 1B	Urds veg 9

IKON ARKITEKT INGENIØR

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

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
B	Endret dør og vindu på luftebalkong.	SHA		11.09.24
A	Endret en balkongdør til vindu.	SHA		08.08.24

TFS Entreprenør AS

Nardosletta BRL

Målestokk 1 : 100

Dato 21.06.2024

Tegnet SHA

Kontr. PP

Grn./Bnr.: 79/14, 68/165, 68/2

Arkstorleik A3

Prosjektnr. 1281

Hustype A_Fasader

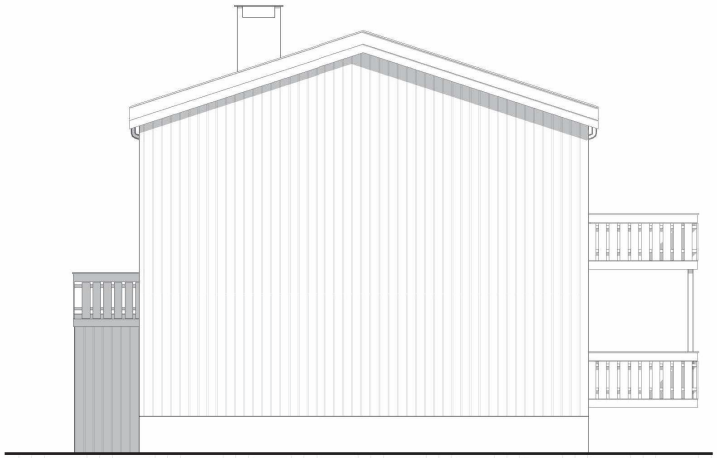
Søknadstegning

Teikningsnr. A410

Rev. B

11.09.2024 12:51:42

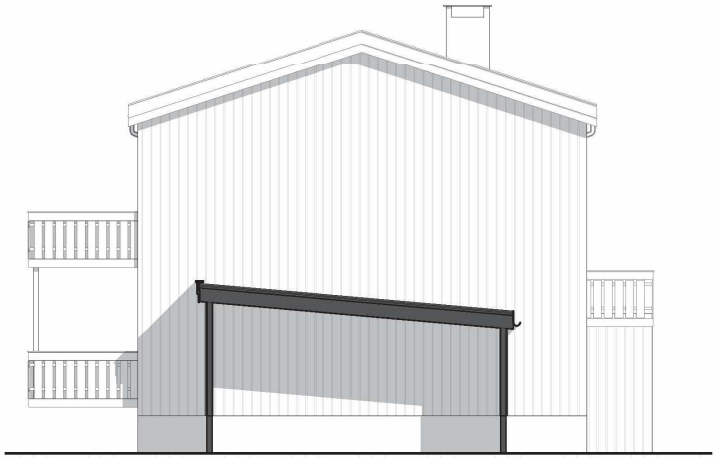
NB! Denne teikning er for byggjesøknad og skal ikkje brukast som arbeidsteikning.



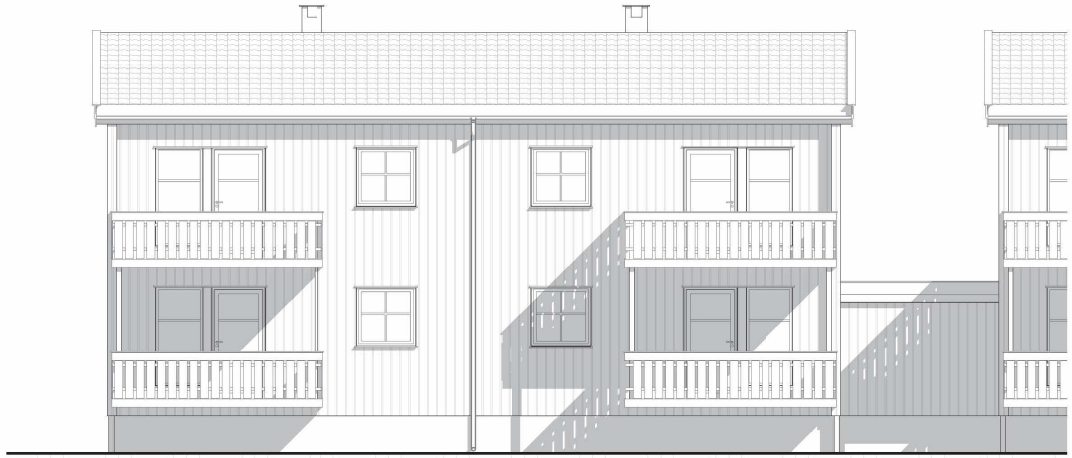
Hustype B_Fasade nord



Hustype B_Fasade øst



Hustype B_Fasade sør



Hustype B_Fasade vest

Gjeldende adresser (12stk.):

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

IKON ARKITEKT INGENIØR

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

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

TFS Entreprenør AS

Nardosletta BRL

Målestokk 1 : 100	Dato	21.06.2024	
	Tegnet	SHA	Grn./Bnr.: 79/18
	Kontr.	PP	
Arkstorleik A3	Prosjektnr.	1281	

Hustype B_Fasader eksisterende

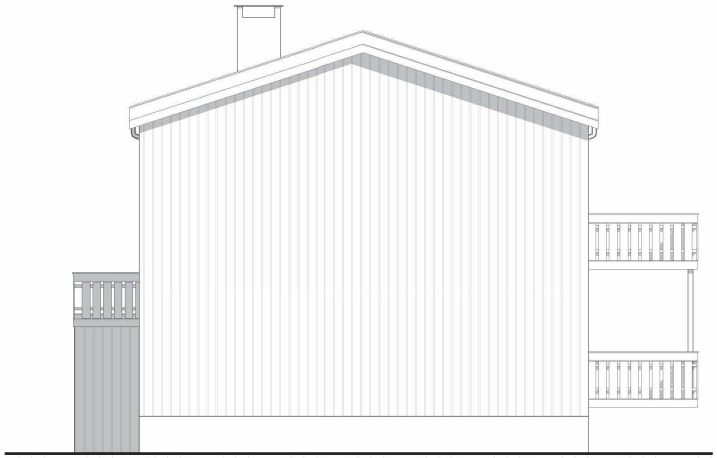
Søknadstegning

Teikningsnr. A421

Rev.

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

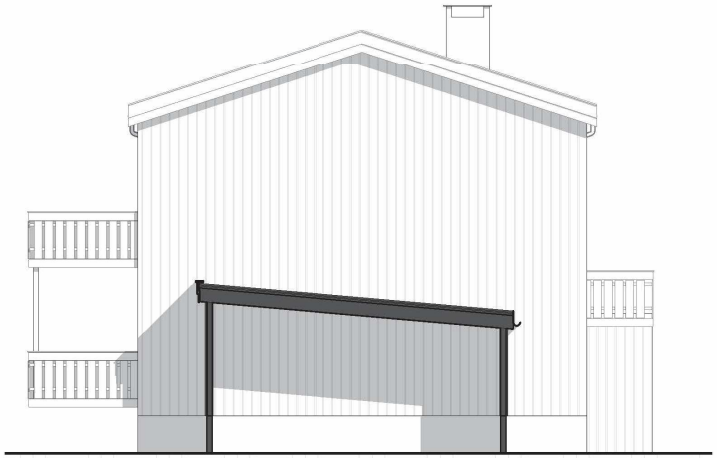
21.06.2024 12:51:25



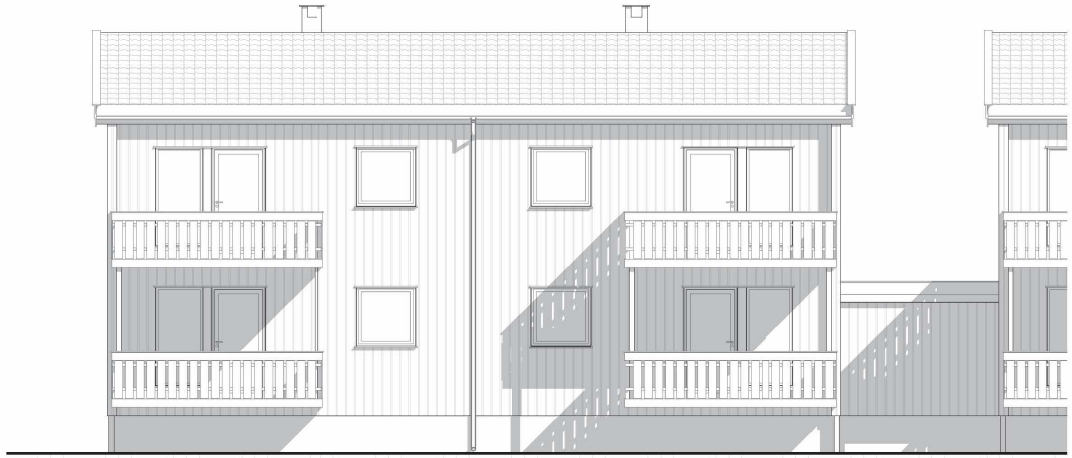
Hustype B_Fasade nord



Hustype B_Fasade øst



Hustype B_Fasade sør



Hustype B_Fasade vest

Gjeldende adresser (12stk.):

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

IKON ARKITEKT INGENIØR

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

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
A	Lagt til midtdeler på en type vindu.	SHA		08.08.24

TFS Entreprenør AS

Nardosletta BRL

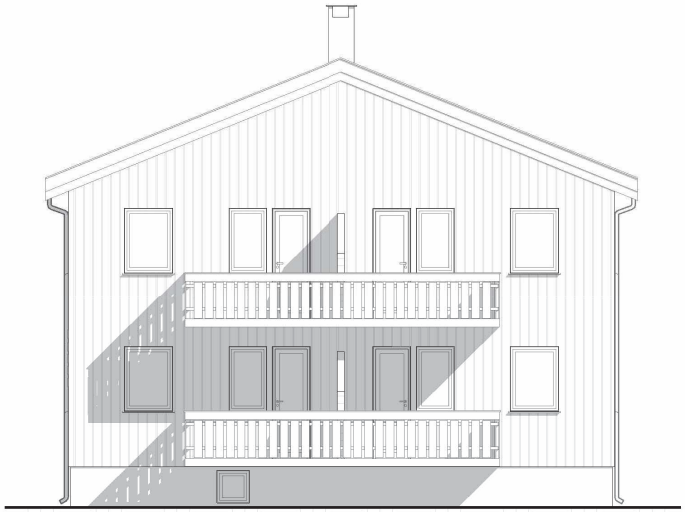
Hustype B_Fasader ny

Søknadstegning

Målestokk 1 : 100	Dato	21.06.2024	
	Tegnet	SHA	Grn./Bnr.: 79/18
	Kontr.	PP	
Arkstorleik A3	Prosjektnr.	1281	
Teikningsnr. A420			Rev. A

08.08.2024 12:45:33

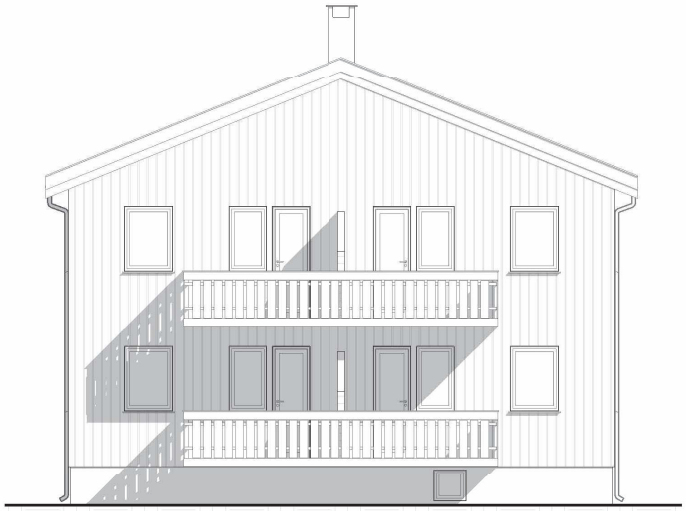
NB! Denne teikning er for byggjesøknad og skal ikkje brukast som arbeidsteikning.



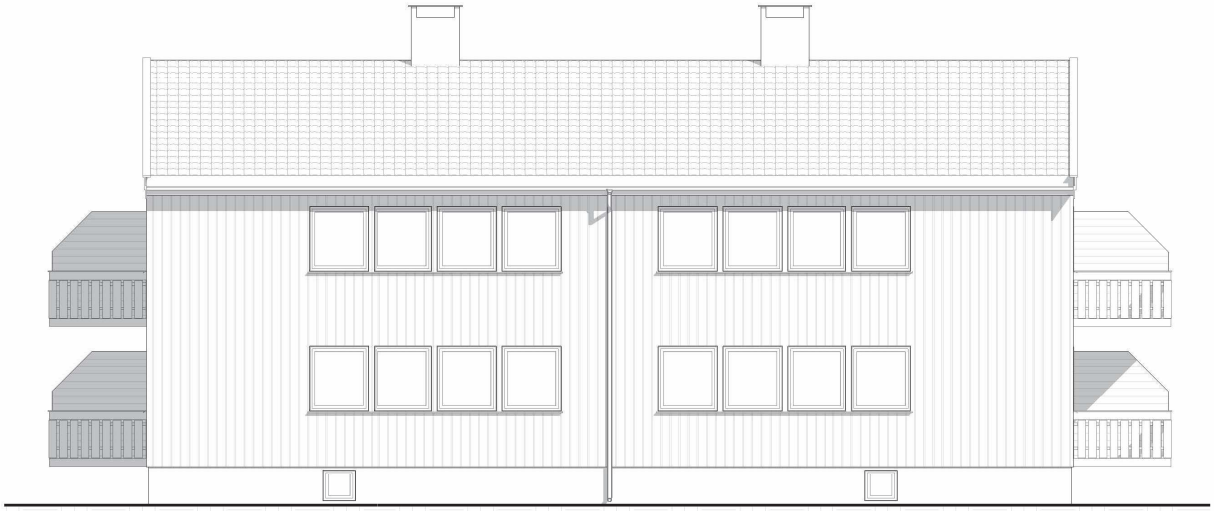
Hustype C_Fasade nord



Hustype C_Fasade øst



Hustype C_Fasade sør



Hustype C_Fasade vest

Gjeldende adresser (6stk.):

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

IKON ARKITEKT INGENIØR

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

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
A	Endret dør og vindu på luftebalkong.	SHA		11.09.24

TFS Entreprenør AS
Nardosletta BRL

Hustype C_Fasader
Søknadstegning

Målestokk 1 : 100	Dato	21.06.2024	
	Tegnet	SHA	Grn./Bnr.: 79/22
	Kontr.	PP	
Arkstorleik A3	Prosjektnr.	1281	
Teikningsnr. A430			Rev. A

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

11.09.2024 12:51:44

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

Sak nr.:
DB 0836/91

hr
Sak nr.:
DB 0836/91

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAKER

Møtedato:	Referansenr.:	Saksbehandler:
17.09.91	T/00266/91	Sissel Ratvik

G.NR. 00079 Br.NR. 0022 Byggested: EINAR ØFSTIS VEG 33-43

SAKEN GJELDER:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR UTVIDELSE BALKONGER

BYGGHERRE: Trondheimssykehusenes Borettslag c/oTOBB
ANMELDER :

Fagsjefen for Byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak. Kfr. Bystyrets vedtak av 06.12.1984.
Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Søknaden er mottatt 22.01.91.

Søknaden gjelder utvidelse av kjøkken på bekostning av eksisterende balkonger, bygging av nye balkonger til erstatning av de gamle, samt utvidelse av balkonger over inngangspartier.

Endringene gjelder 6 hus.

Husene er vertikalt og horisontalt delte 4-mannsboliger.

På hver gavl er vist en balkong i 1. og 2. etasje med mål 1,8 x 5,5 m, som er delt slik at hver leilighet får en balkong på 1,8 x 2,75 m.

Balkong over inngangsparti er 1,5 x 2,4 m.

Hvert kjøkken blir utvidet med 1,8 m2.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT, SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

A1 - Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

B1 - Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

6 000 177 I.S. 90

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

B2 - Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsettelse.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

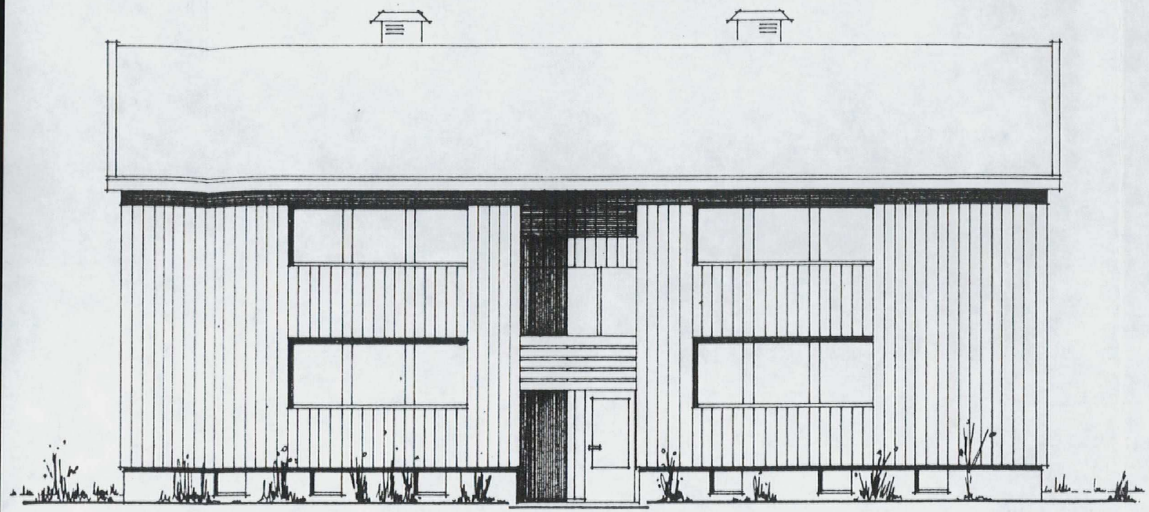
Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

C1 Statiske beregninger og konstruksjonstegninger for hovedbærekonstruksjoner skal innsendes i to eksemplarer. Dette gjelder konstruksjonsdeler som frittbærende takstoler, limtrebjelker med tilhørende søyler, stålbjelker, betongplater etc.

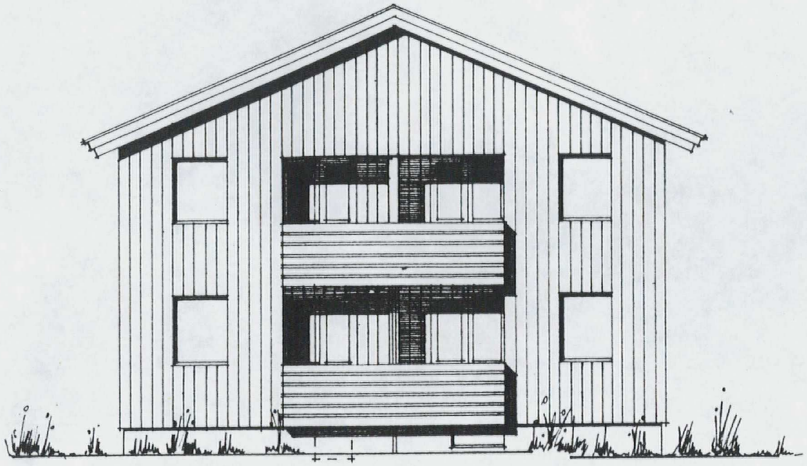
C2 Balkong, terrasse o.l. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over. Kfr. kap. 43:31.

ANDRE VILKÅR:

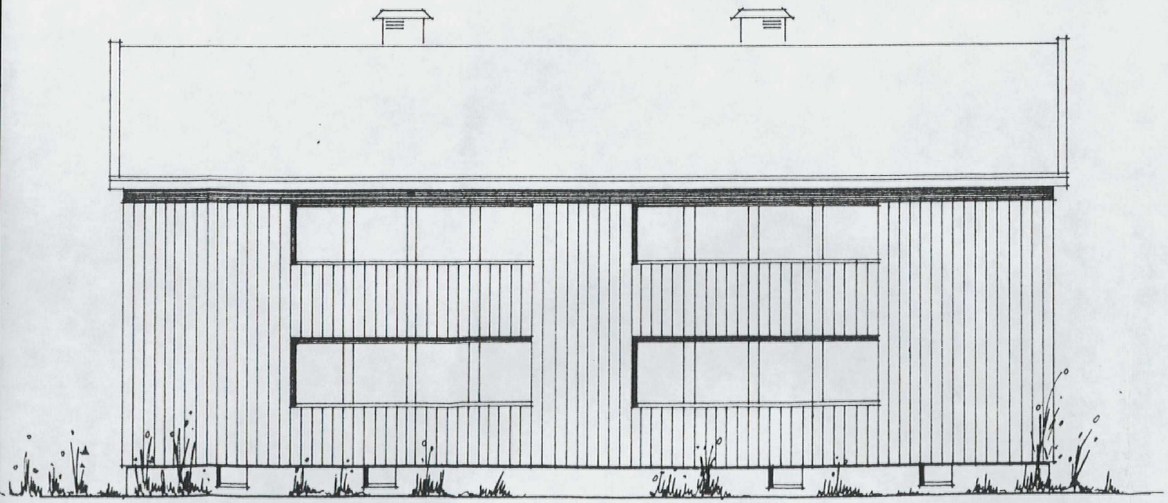
D1 Når arbeidet er utført,skal Byggesakskontoret varsles for inspeksjon.



FASADE : NORD



FASADE : ØST - VEST



FASADE : SYD

17.09.91 00836
BYGNINGSKONTORET

Sak nr. 651345
Dato 22 SEP. 1965.
T. TRHEIM. BYGNINGSRÅD

BYGNINGSKONTORET
13.9.65 01397
MOTTATT - JR. NR.

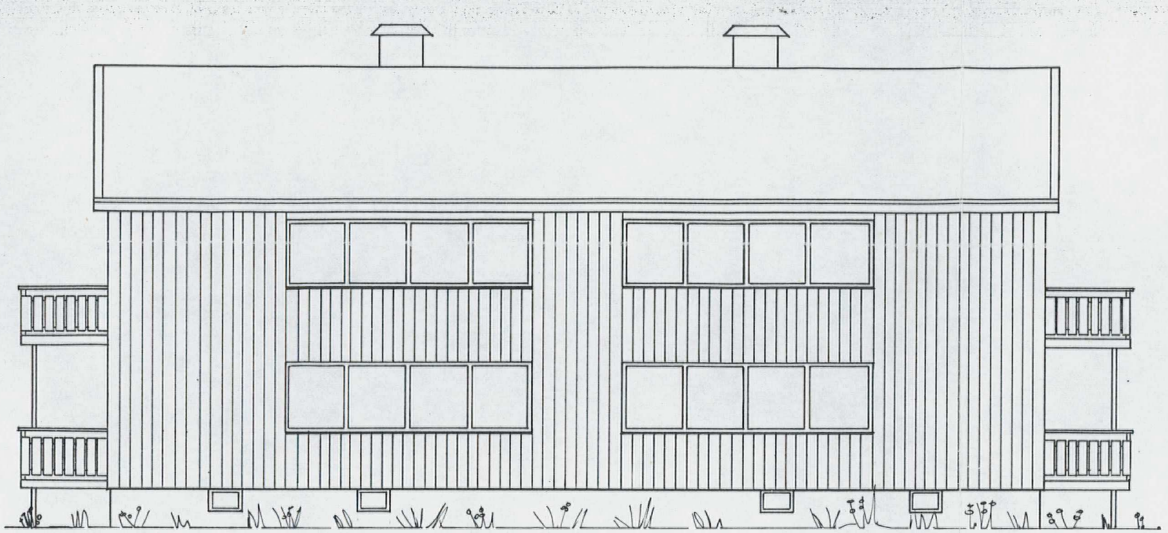
SØR-TRØNDELAG FYLKE
SØSTERBOLIGER PÅ PARSELL AV STEINDAL Nos 3

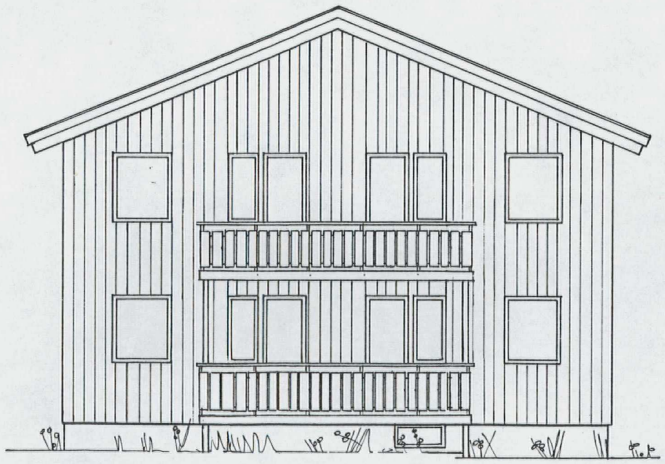
PLANER-SNITT-FASADER

114
Målestokk 1:100

Dato 6-9-65
Erstatning for
1
Erstattet av

S. HJETLEIN OG TORSETH JR. Ark. M.N.A.L. Nordre gt. 12 Trondheim - Tlf. 24195





TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
22 JAN. 1991
Reg.nr.
Ref.nr. 00266/91

17.09.91 00836

Rev.	Dato	Sign.	Revisjon

TRONDHEIMSSYKEHUSENES BORETTSLAG
8-MANNSBOLIGER EINAR ØFSTIS VEI
UTV. KJØKKEN, NY BALKONG

FASADER

DATO UTSENDT | BYGGHERRE | BYGGELEDER | ARK | BYGG | EL | VVS | PLANLEGGERE | ENTREPR.

KOPIER SENDT TIL

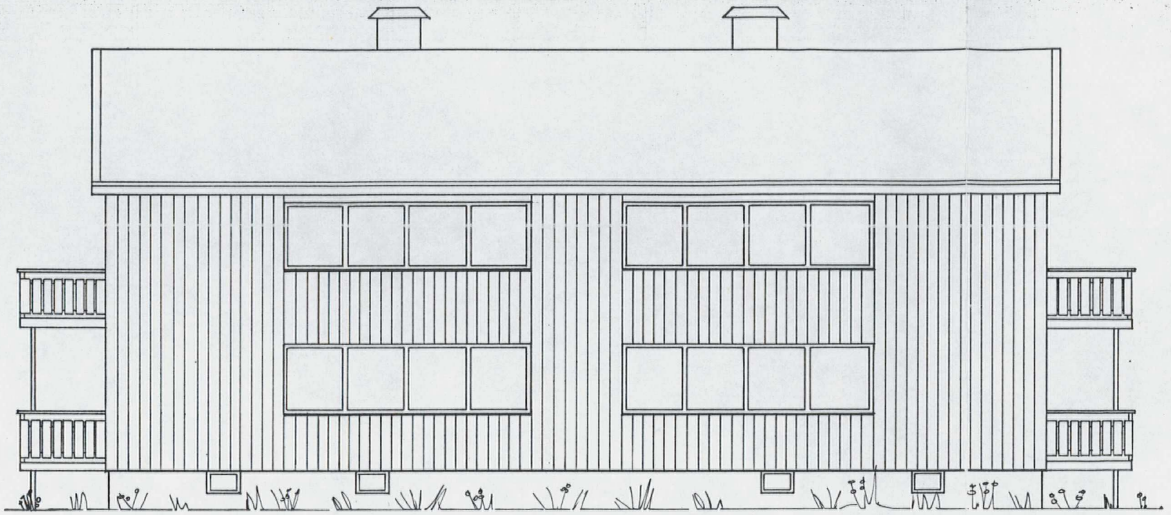
TEGN.	GRJ
KONTR.	
MÅL	1:100
DATO	19.12.90

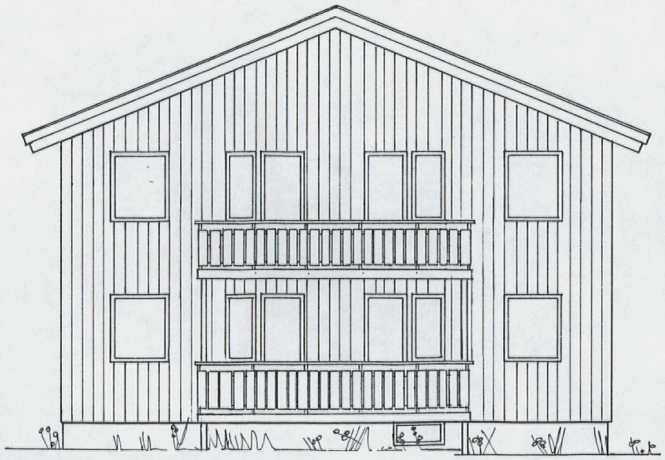
PROSJEKTUTVIKLING MIDT-NORGE AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER MRIF
VESTRE ROSTEN 108 7075 TILLER
TLF: (07) 88 16 70
FAX: (07) 88 16 11

SAK NR. 9025

TEGN.NR. 16

REV.





TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
22 JAN. 1991
Reg.nr.
Ref.nr. 00267/91

Rev.	Dato	Sign.	Revisjon

TRONDHEIMSSYKEHUSENES BORETTSLAG
8-MANNSBOLIGER EINAR ØFSTIS VEI 33-43
UTV. KJØKKEN, NY BALKONG

FASADER

DATO UTSENDT | BYGGHERRE | BYGGELEDER | ARK | BYGG | EL | VVS | PLANLEGGERE | ENTREPR.

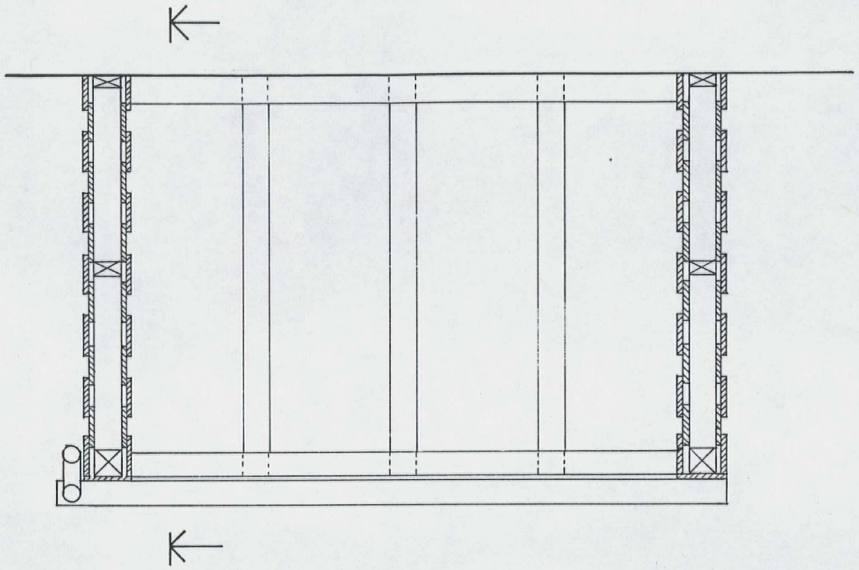
KOPIER SENDT TIL

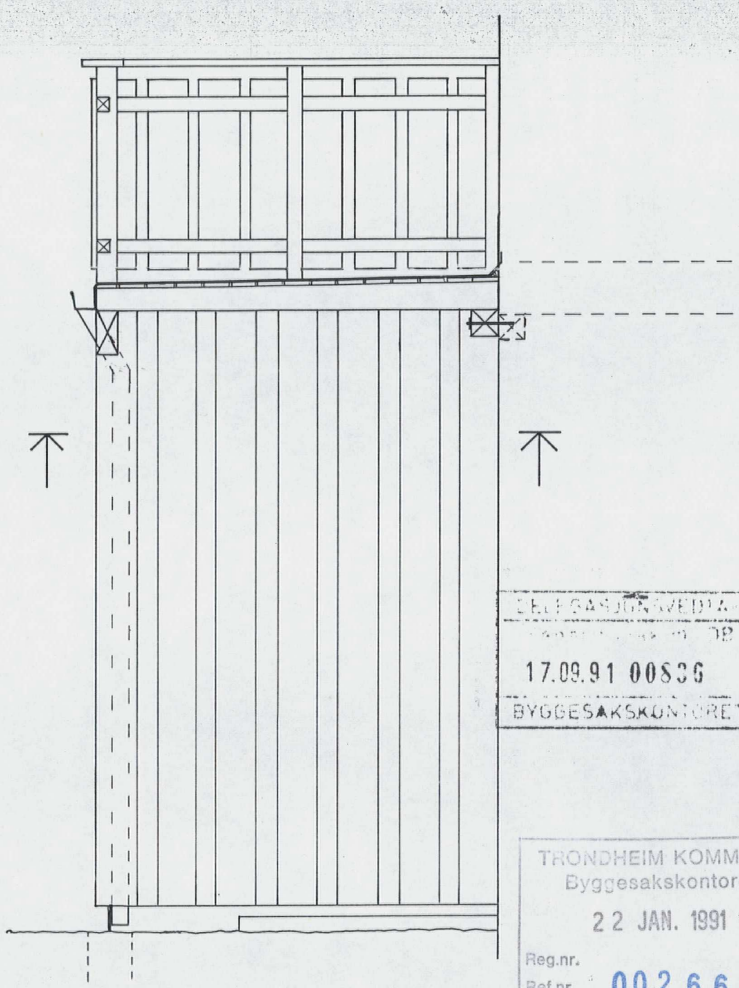
TEGN.	GR
KONTR.	
MÅL	1:100
DATO	19.12.90

PROSJEKTUTVIKLING MIDT-NORGE AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER MRIF
VESTRE ROSTEN 108 7075 TILLER
TLF: (07) 88 16 70
FAX: (07) 88 16 11

SAK NR. 9025

TEGN.NR. 16 | REV.





17.09.91 00836
BYGGESAKSKONTORET

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
22 JAN. 1991
Reg.nr.
Ref.nr. 00266/91

Rev.	Dato	Sign.	Revisjon

TRONDHEIMSSYKEHUSENES BORETTSLAG
4-MANNSBOLIG
NY BALKONG / INNGANGSPARTI

DATO UTSENDT | BYGGHERRE | BYGGELEDER | ARK | BYGG | EL | VVS | PLANLEGGERE | ENTREPR.

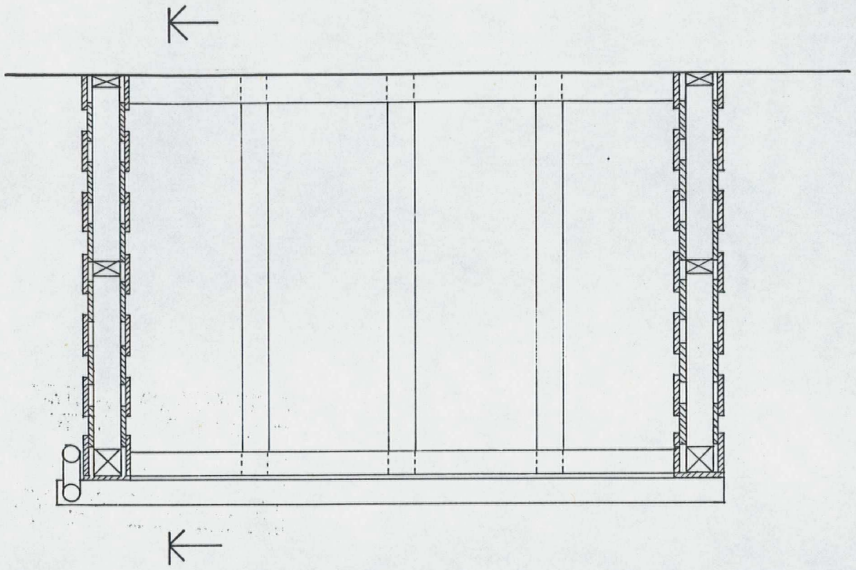
KOPIER SENDT TIL

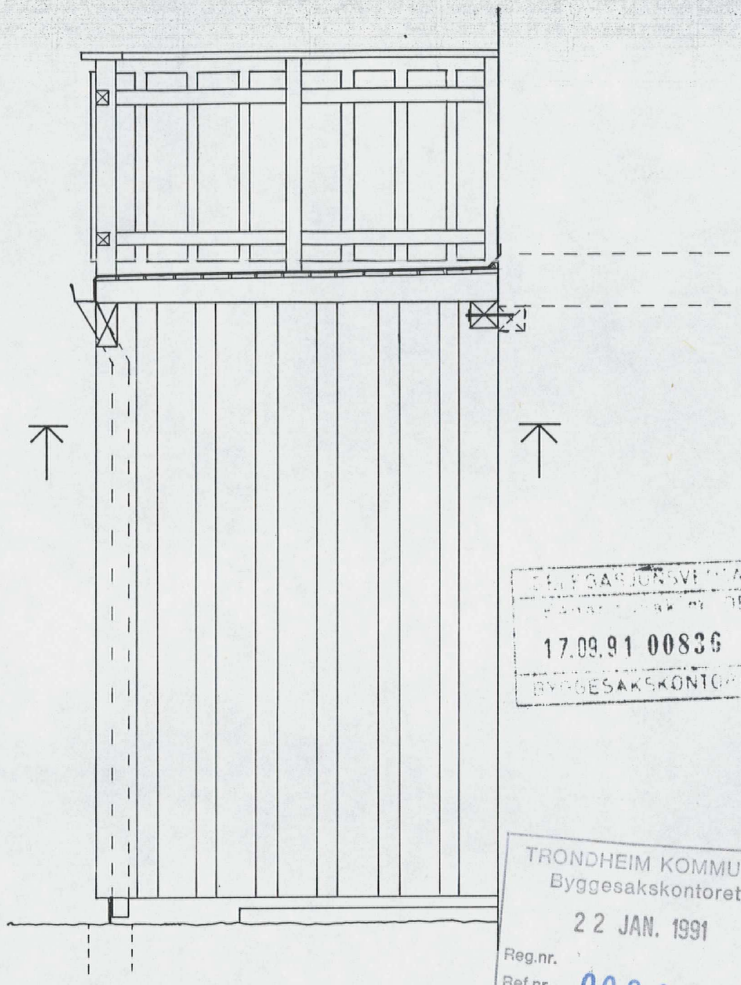
TEGN.	GR
KONTR.	
MÅL	1:20
DATO	19.12.90

PROSJEKTUTVIKLING MIDT-NORGE AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER MRIF
VESTRE ROSTEN 108 7075 TILLER
TLF: (07) 88 16 70
FAX: (07) 88 16 11

SAK NR. 9025

TEGN.NR. 10 | REV.





17.09.91 00836

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
22 JAN. 1991
Reg.nr.
Ref.nr. 00267/91

Rev.	Dato	Sign.	Revisjon

TRONDHEIMSSYKEHUSENES BORETTSLAG
4-MANNSBOLIG
NY BALKONG/INNGANGSPARTI

DATO UTSENDT | BYGGHERRE | BYGGELEDER | ARK | BYGG | EL | VVS | PLANLEGGERE | ENTREPR.

KOPIER SENDT TIL

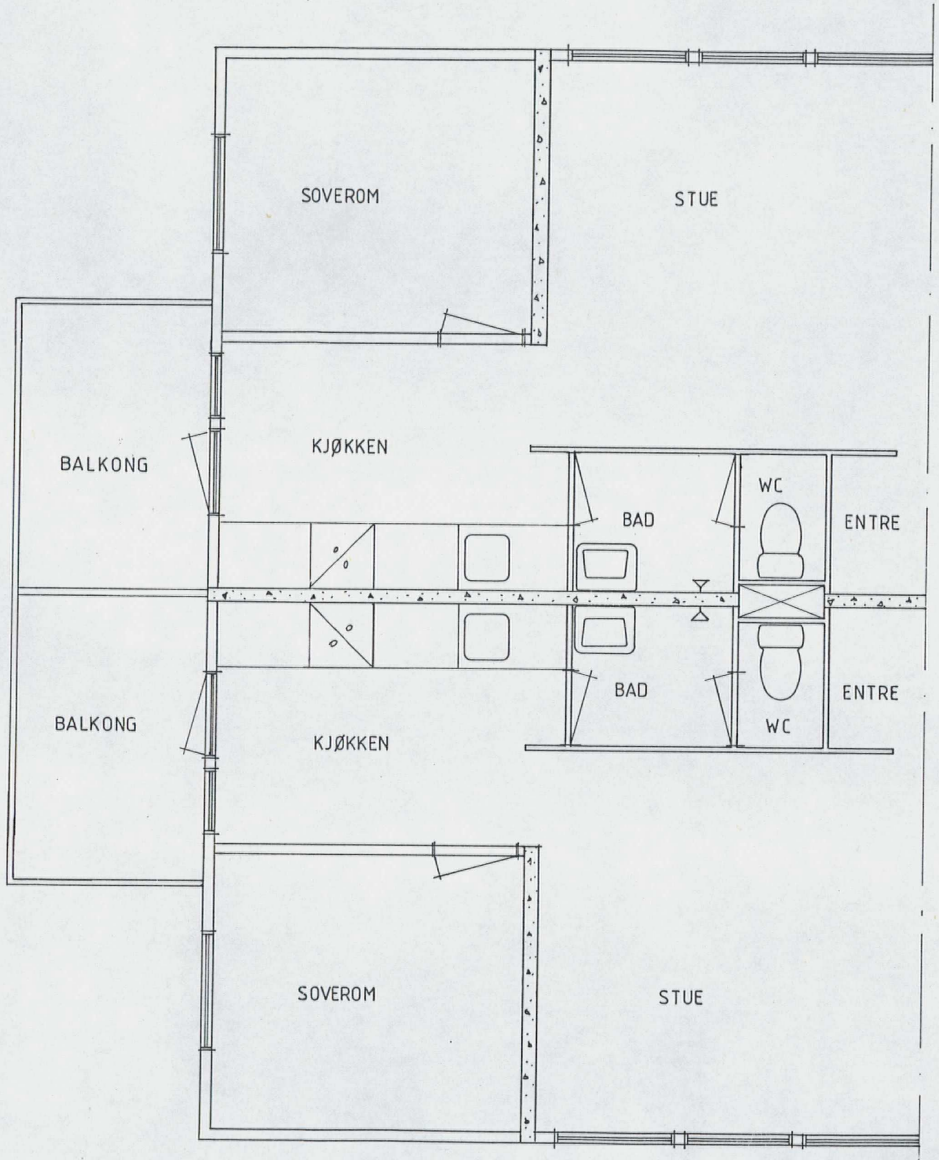
TEGN.	GR
KONTR.	
MÅL	1:20
DATO	19.12.90

PROSJEKTUTVIKLING MIDT-NORGE AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER MRIF
VESTRE ROSTEN 108 7075 TILLER
TLF: (07) 88 16 70
FAX: (07) 88 16 11

SAK NR. 9025

TEGN.NR. 10

REV.



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
22 JAN. 1991
Reg.nr.
Ref.nr. 00267/91

17.09.91 00836
BYGGESAKSKONTORET

Rev.	Dato	Sign.	Revisjon

TRONDHEIMSSYKEHUSENES BORETTSLAG
8-MANNSBOLIGER EINAR ØFSTIS VEI 33-43
UTV. KJØKKEN, NY BALKONG

PLAN

DATO UTSENDT | BYGGHERRE | BYGGELEDER | ARK | BYGG | EL | VVS | PLANLEGGERE | ENTREPR.

KOPIER SENDT TIL

TEGN.	GR
KONTR.	
MÅL	1:50
DATO	19.12.90

PROSJEKTUTVIKLING MIDT-NORGE AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER MRIF
VESTRE ROSTEN 108 7075 TILLER
TLF: (07) 88 16 70
FAX: (07) 88 16 11

SAK NR. 9025

TEGN.NR. 15

REV.

KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

DELEGASJONSSAK
NR: DBK 1701/97

Nardosletta Borettslag v/TOBB
Krambugata 1
7011 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref. BU/300/17630/1997 oppgis ved alle henvendelser	Dato 14.10.97

EINAR ØFSTIS VEG 43, BYGGESØKNAD FOR KJELLERNEDGANG

Byggested: EINAR ØFSTIS VEG 43 G.nr.: 79/22
Byggherre: Nardosletta Borettslag v/TOBB
Anmelder: Siv. ing. Jon M. Hoem AS

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

Søknaden er mottatt 03.09.97.

Tegninger stemplet mottatt Byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen.

Det er ikke innkommet merknader fra berørte naboer innen merknadsfristens utløp.

Planene er ikke i strid med gjeldende regulering.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES

Tiltaket tillates gjennomført som omsøkt.

Det vises til kommunens generelle forutsetninger om tilknytning til offentlige ledninger og anmeldelse av rørleggerarbeider.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

B Når den formelle byggetillatelsen foreligger, og før arbeidet settes igang:

Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

C Som vilkår forøvrig gjelder:

Arbeidet skal utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

Det skal utarbeides statiske beregninger og konstruksjonstegninger for hovedbære-konstruksjoner. Dette gjelder konstruksjonsdeler som frittbærende takstoler, limtrebjelker med tilhørende søyler, stålbjelker, betongplater etc.. Dette materiale skal innsendes i to eksemplarer.

Når tiltaket er gjennomført, og før det tas i bruk, skal Byggesakskontoret varsles og brukstillatelse være gitt.

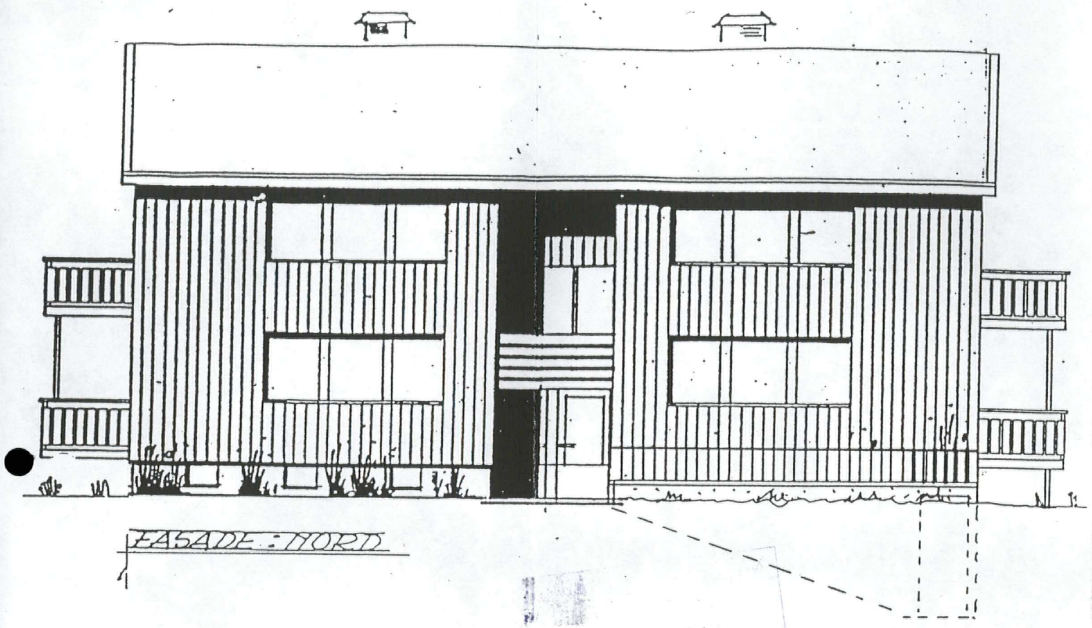
Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaker

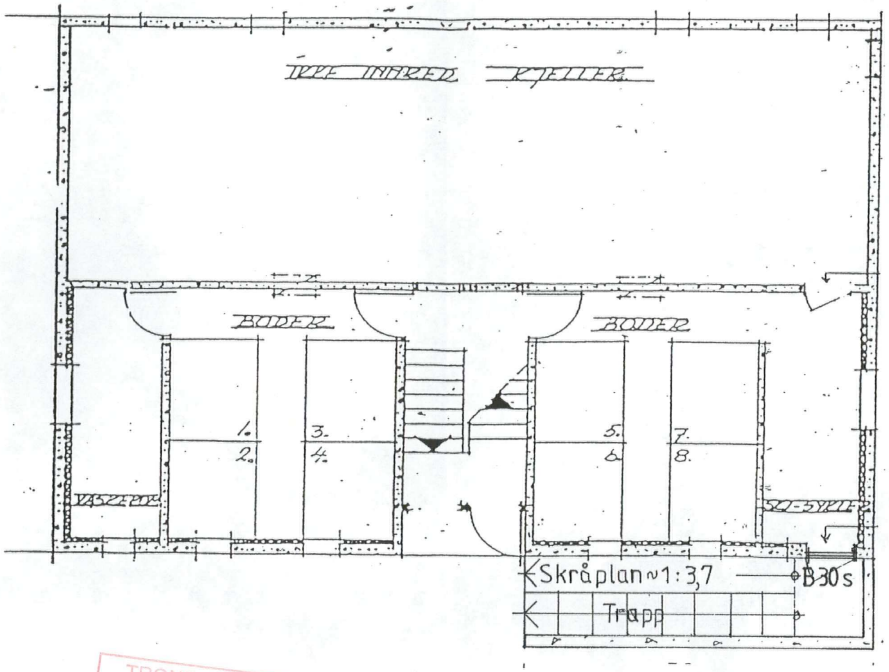
Gunnar Leikvam
leder

Lars T. Eriksen
saksbehandler

%%%::: ...



FASADE : NORD



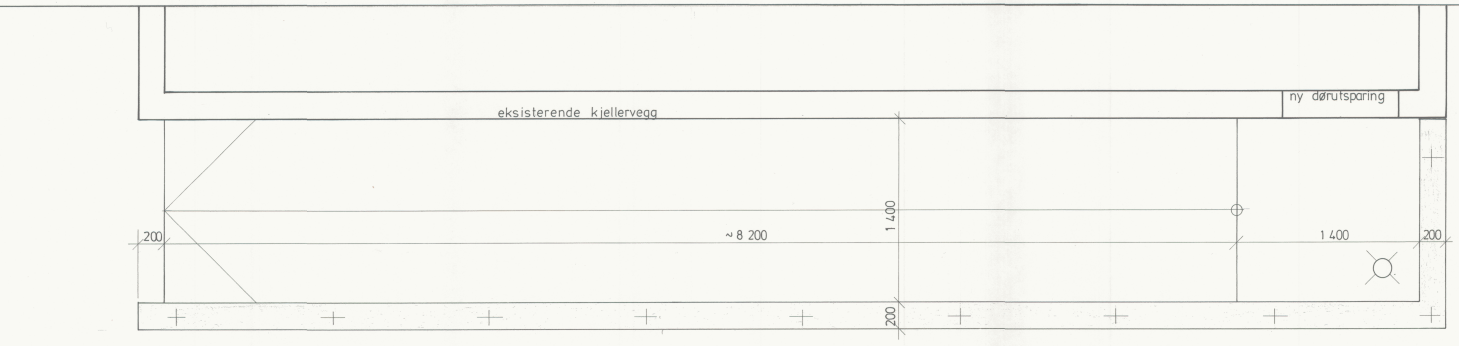
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd.
50
18 SEPT 1997
Sak nr
300
Rec.ir.
Journalnr.:

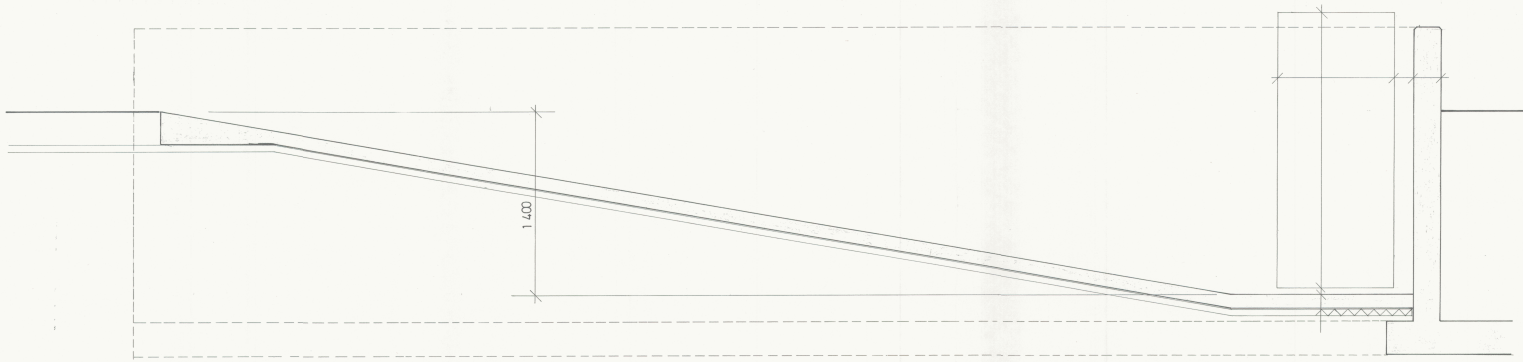


GAVL FASADER

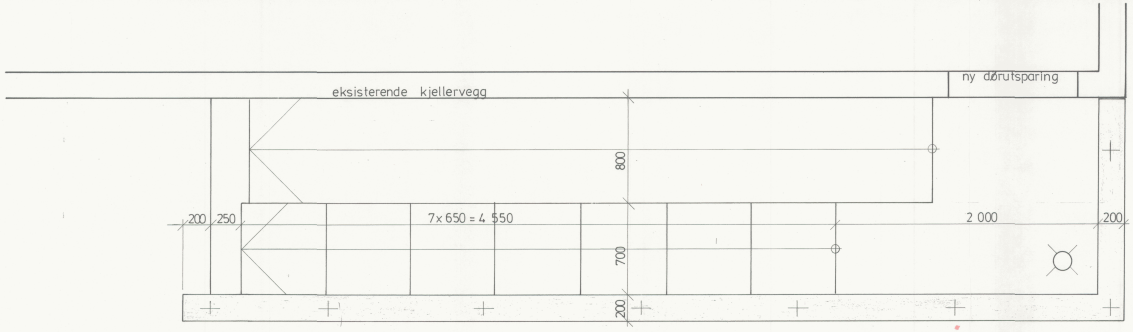
TOBB • Nardosletta BL
Einar Öfstis veg
NYE KJELLERNEDGANGER

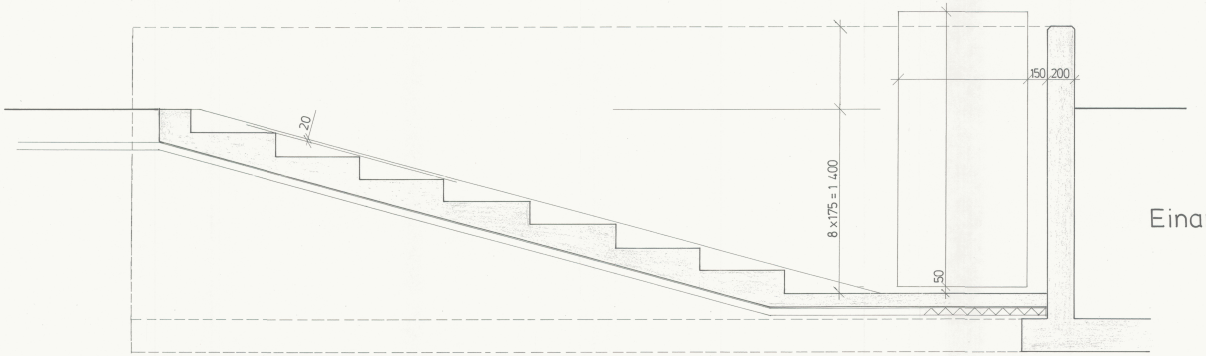
14.07.1997 1:100 9718-12





Baldersvei / Urdsvei





Einar Øfstiesvei

SENDT TIL	DATO 14.7.97
TOBB	1
Byggemelding	x

TRONDHEIM KOMMUNE
BYUTVIKLING
Saksnr. 9600
18 SEPT 1997
087083/97
97/17630

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	DATO

TOBB
Nardosletta Borettslag
NYE KJELLERNEDGANGER

TEGNET	A3
KONTR.	
MÅL	1:20
DATO	14.07.97

SIVILINGENIØR
JON M. HOEM AS
RÅDGIVENDE INGENIØR I BYGGETEKNIKK
TRONDHEIM - TELEFON 73 52 61 93

SAK NR.	9718
TEGN. NR.	01
REV.	



Kontrollrapport

Elektro - NEK 405-2-3 Avhending

Argon Elektro - EL Kontroller
Einar Øftsis veg 43 - Ludvik Dahl

Einar Øftsis veg 43 , 7033 TRONDHEIM

Utført: 20.02.2026

Kontrollør: Argon - Stian Nicolay Larsen (Tlf: 47246938 E-post: stian.larsen@argon.no)
Kontrollnummer: 2602

ARGON ELEKTRO
En del av Elektro gruppen

Avklaringspunkter avhending

Argon Elektro - EL Kontroller
Einar Øftsis veg 43 - Ludvik Dahl
Hele anlegget, Elektrisk installasjon

8.5.1 Avklaringspunkter for bruk ved dialog med huseier

Når ble det elektriske anlegget installert? (Angi årstall i rapporten.):	- Ukjent når det elektriske anlegget er installert. Men det er automatsikringer.
Er det blitt utført endringer eller utvidelser på det elektriske anlegget?:	- Ny mekanisk ventilasjon koblet på kurs til soverommet. Gjort i tilknytting til oppussing i borettslag 2025. Gjort av Midt-Elektro hentet inn av TFS. Gammelt stikk og lampe ute ble omgjort til kombinert lampe og stikk.
Er alle elektriske anlegg i boligen utført av registrert elvirksomhet? (Avsjekk mot DSBs elvirksomhetsregister.):	- Ukjent
Hvem har utført arbeid på det elektriske anlegget? (Koblet stikkontakter, brytere, dimere, lagt varmekabel etc.):	- Ukjent
Er det utført arbeider på den elektriske installasjonen av ufaglærte i form av egeninnsats, vennetjeneste, dugnad eller lignende?:	- Ukjent
Finnes det dokumentasjon for det elektriske anlegget? (Risikovurdering, Samsvarserklæring, verifikasjon, teknisk dokumentasjon etc.):	- Nei
Foreligger det kontrollrapport fra tidligere? (Oppgi årstall og om det ble påpekt avvik. Etterspør dokumentasjon. Om det ikke foreligger anmerkes dette i rapporten. Kontrollrapport kan innebefatte, DLE rapport, NEK405, takstrapport eller lignende.):	- Nei
Er det problemer med det elektriske anlegget som for eksempel at sikringer løser ut? (Angi i tilstandsrapport om dette forkommer sjelden eller ofte.):	- Ved samtidig bruk av oppvaskmaskin og stekeovn løses sikring ut. Induksjonstopp går på egen kurs og kan benyttes uavhengig.
Er det feil henvisning på kursfortegnelse?:	- Finnes ikke i skap, men markert med post-it lapper.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?:	- Nei

Opplysninger avhending

Argon Elektro - EL Kontroller
Einar Øftsis veg 43 - Ludvik Dahl
Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Oppdragsgiver

Navn:	Ludvik Dahl
Adresse:	Einar Øftsis veg 43
Postnr/sted:	7033 TRONDHEIM
Kontaktperson:	Ludvik Dahl

Kontrollforetak

Navn:	Argon Elektro AS
Adresse:	Ingvald Ystgaards veg 15A
Postnr/sted:	7047 Trondheim
Organisasjonsnr:	932 607 131
Sakkyndig kontrollør:	Stian Nicolay Larsen
Sertifiseringsnr:	NEMKO 804.24-0074 2029-09-20

Bygning

Eier:	Ludvik Dahl
Type bygning:	Leilighet i rekkehus/liten boligblokk/sameiet.
Adresse:	Einar Øftsis veg 43
Postnr/sted:	7033 TRONDHEIM
Oppdragsbeskrivelse (kontrollørens mandat):	Mandatet som den sakkyndige er begunstiget er å skaffe informasjon og tilstand av anlegget. Ingen begrensning på hva som skal undersøkes og ikke. Det er tatt stikkprøver av anlegget i ulike rom for å sjekke om tilkoblinger, bakplate og montasjehenvisning er utført riktig. Målinger er utført for å få en god vurdering av tilstanden på anlegget.
Entydig beskrivelse av oppdraget:	El-kontroll bolig, tilstandsanalyse ved salg.
Referansenivå (forskrift/standard):	FEB 88, NEK 400:2002, NEK 400:2006.
Analysenivå:	2

Sammendrag/oppsummering

Opplysninger avhending

Argon Elektro - EL Kontroller
Einar Øftsis veg 43 - Ludvik Dahl
Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Hvordan er oppdraget gjennomført?:	Det er utført visuell kontroll på et representativ utvalg av stikkontakter på ulike rom, koblingsbokser, brytere og termostater. Det er utført med kontinuitetsmåling av ulike ledene deler. Det er kontrollert jordfeilbrytere med eurotester. Det er utført målinger med isolasjonsresistans på hele anlegget, der fase L1 og L2 er koblet til sammen. Det er utført med termograferingskamera for å sjekke varmegang i fordeling, varmekabler og varmtvannsbereder. Det er utført med gjennomgang med kunde over ulike deler som er potensiell farlig. Det er kontrollert fordeling. Det er ikke sjekket noe i fellesareal, da dette tilhører sameiet. Det er kun kontrollert i leiligheten. Det er utført med inspeksjon av spotter på ulike rom.
Beskrivelse av tilstand:	Noe i anlegget er ok og andre ting ikke ok. -Tilkobling av spotter på bad var ikke ok. -Tilkobling av dimmere på kjøkken var utført rett mot treverk, som er brannfarlig. -Sikringsskapet var ikke utført iht. bolignormen, det skulle vært montert i metallkapsling. -Tilkobling av varmtvannsbereder via stikkontakt var ikke tilgjengelig. -Tilstanden på stikkontakter er ok. -Sikringer er ok og tilkobling av dem. Det utelukkes ikke at det er skjulte feil og mangler i det elektriske anlegget som ikke ble oppdaget i forbindelse med utført kontroll! Dersom elektroentreprenør mener at avvik som er registrert ikke er reelle, er det registret elektroentreprenørens vurdering og samsvarserklæring som gir kunden tilstrekkelig trygget i forhold til at anlegget er sikkert . Eier av boligen er som oftest ikke kyndig til å avgjøre dette selv. Dette må dokumenteres i rapporter/risikovurderinger. Ved utbedringer av avvik er det viktig at dette blir dokumentert med hvem som utfører utbedringen, samt når og hva som blir gjort. Dette for at det skal være enkelt å spore om det oppstår noe i etterkant ved en eventuell reklamasjon på garanti. Argon Elektro AS, står ikke ansvarlig for eventuelle skjulte feil eller mangler. Dette forklares med at et elektrisk anlegg er en fysisk enhet, sammensatt av et utall tekniske komponenter som til enhver tid utsettes for belastninger av forskjellig karakter. Derfor kan naturligvis ingen kontroll garantere for at skader ikke oppstår i etterkant.

Samlede kostnader

Knyttet til tilstandsgrad (TG) 3:	10 000
Knyttet til tilstandsgrad (TG) 2 (hvis avtalt):	16 500

Kontrollerklæring

Kontroll er utført iht. sertifisering NEK405-2-3 Elkontroll Bolig Avhending.

Argon Elektro AS er et sertifisert kontroll-foretak iht. NEK405-4

Sertifikatnr.

DNV-139576-031-2022

2027-09-08

Stian Nicolay Larsen

stian.larsen@argon.no

47246938

804.24-0074

2029-06-06

Det utelukkes ikke at det er skjulte feil og mangler i det elektriske anlegget som ikke ble oppdaget i forbindelse med utført kontroll!

Dersom elektroentreprenør mener at avvik som er registrert ikke er reelle, er det registret elektroentreprenørens vurdering og samsvarserklæring som gir kunden tilstrekkelig trygget i forhold til at anlegget er sikkert . Eier av boligen er som oftest ikke kyndig til å avgjøre dette selv. Dette må dokumenteres i rapporter/risikovurderinger. Ved utbedringer av avvik er det viktig at dette blir dokumentert med hvem som utfører utbedringen, samt når og hva som blir gjort. Dette for at det skal være enkelt å spore om det oppstår noe i etterkant ved en eventuell reklamasjon på garanti.

Argon Elektro AS, står ikke ansvarlig for eventuelle skjulte feil eller mangler. Dette forklares med at et elektrisk anlegg er en fysisk enhet, sammensatt av et utall tekniske komponenter som til enhver tid utsettes for belastninger av forskjellig karakter. Derfor kan naturligvis ingen kontroll garantere for at skader ikke oppstår i etterkant.

Oversikt

Argon Elektro - EL Kontroller
Einar Øftsis veg 43 - Ludvik Dahl

Avvik

	AG3 - Alvorlig avvik	AG2 - Vesentlig avvik	AG1 - Mindre avvik	Annet	Lukket	Åpne
Hele anlegget	0	6	0	0	4	6
Elektrisk installasjon	0	6	0	0	4	6
Totalt antall avvik	0	6	0	0	4	6

Antall åpne avvik med prisoverslag: 2
Sum prisoverslag: 15000,00

Avvik

Argon Elektro - EL Kontroller
Einar Øftsis veg 43 - Ludvik Dahl

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 9493 **2 - Må utbedres**

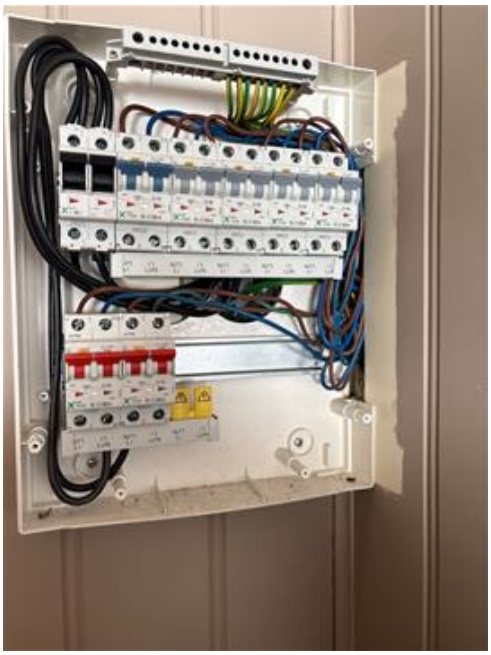
Det er deksler som ikke er ok.
Skapet er i plast og ikke utført iht. bolignormen angående ikke-brennbart materiale.

FEL § 16 Planlegging og vurdering av risiko
FEL § 22 Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger
FEL § 34 Beskyttelse mot innbyrdes skadelige påvirkninger mellom elektriske og ikke-elektriske anlegg (anleggsdeler)

Tiltak

Skapet må byttes ut til ikke-brennbart materiale.

Lukkingsfrist	**Prisoverslag**
27.03.2026	kr 10 000,00



Avvik

Argon Elektro - EL Kontroller
Einar Øftsis veg 43 - Ludvik Dahl

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 9494 **2 - Må utbedres**

Det er kabelinnføringer som ikke er forskriftsmessig. Kabelinnføringer på siden av skapet er ikke tett og ikke utført forskriftsmessig.

FEL § 16 Planlegging og vurdering av risiko
FEL § 36 Anlegg og tilkobling

Tiltak

Alle kabelinnføringer må gjøres forskriftsmessig.

Lukkingsfrist

27.03.2026



Avvik

Argon Elektro - EL Kontroller
Einar Øftsis veg 43 - Ludvik Dahl

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 9495 **2 - Må utbedres**

Belysningen er ikke ok.
Tilkobling ikke av 90 graders kabel. Det er benyttet PN til halogenspotter som blir varm.
Plassering: Bad

FEL § 16 Planlegging og vurdering av risiko
FEL § 22 Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger



Tiltak

Bytte til godkjent kabling, f.eks. PLS90-kabel.

Lukkingsfrist

27.03.2026

Avvik

Argon Elektro - EL Kontroller
Einar Øftsis veg 43 - Ludvik Dahl

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 9497 **2 - Må utbedres**

Det er utstyr som ikke er montert i tråd med leverandørens anbefalinger.
Det mangler koblingsboks i TEK123 kanal.
Samtidig er det løs kabel langs hjørne ned til dimmer.

FEL § 16 Planlegging og vurdering av risiko
FEL § 36 Anlegg og tilkobling

Tiltak

Utstyr må monteres i tråd med leverandørens anbefalinger.

Lukkingsfrist

27.03.2026

Prisoverslag

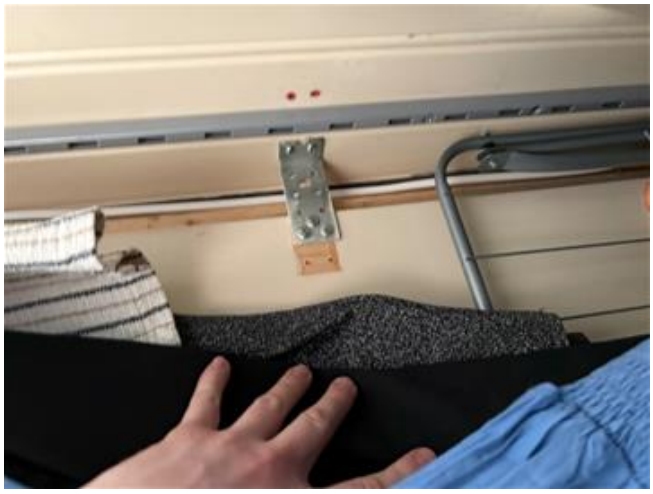
kr 5 000,00





Hele anlegget, Elektrisk installasjon





Avvik

Argon Elektro - EL Kontroller
Einar Øftsis veg 43 - Ludvik Dahl

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 9499 **2 - Må utbedres**

Stikkontakt til VVB som ikke er tilgjengelig for drift, måling og vedlikehold.

Tiltak

Stikkontakter må gjøres tilgjengelig for drift, måling og vedlikehold (FEL §17).

Lukkingsfrist

27.03.2026

Kommentar

Hvordan tilstanden på pluggen er usikkert.



Avvik

Argon Elektro - EL Kontroller
Einar Øftsis veg 43 - Ludvik Dahl

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 9500 **2 - Må utbedres**

KunneFremlagt dokumentasjon for installasjonen er mangelfull.

Tiltak

Dokumentasjon for installasjonen må oppdateres.

Avvik

Argon Elektro - EL Kontroller
Einar Øftsis veg 43 - Ludvik Dahl

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 9491 **Utbedret 04.03.2026 Argon - Stian Nicolay Larsen**

Koblinger på varmtvannstank er ikke ok.
Brente tilkoblinger i internkoblinger.
Målt verdi opp på 120 grader celsius.

FEL § 22 Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger

Tiltak

Koblinger på varmtvannstank må utbedres.
Om det er nok at internkoblinger byttes eller om hele tanken må byttes ut, må sjekkes ut.

Lukkingsfrist

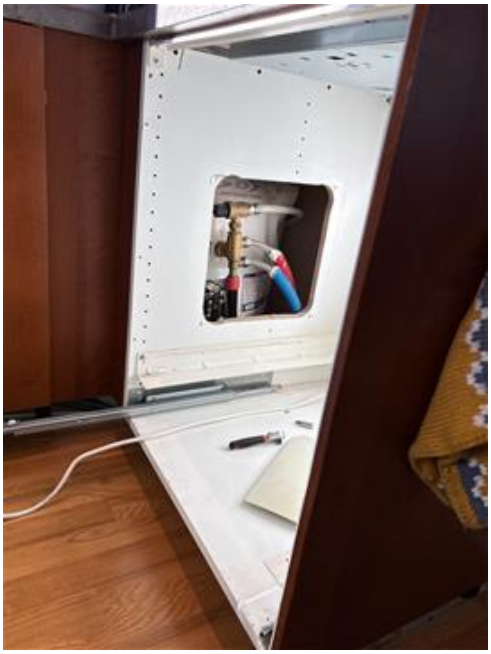
27.02.2026

Kommentar

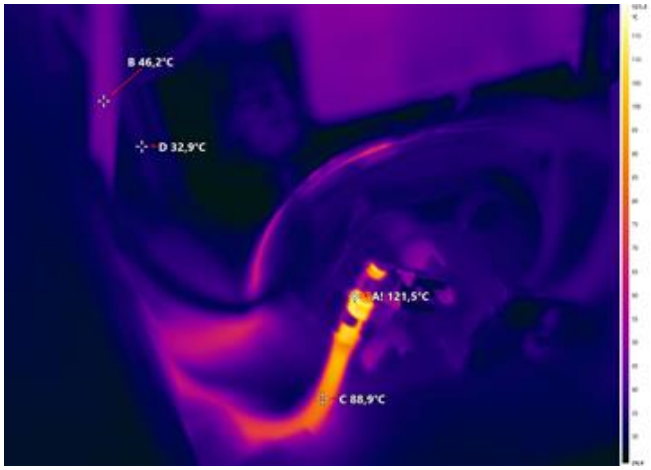
I første omgang er det verdt det å bytte kun kabelsko, men usikker hvordan tilstanden på varmekolben er.

Utbedring:
Intern ledning ble byttet ut.





Hele anlegget, Elektrisk installasjon







Avvik

Argon Elektro - EL Kontroller
Einar Øftsis veg 43 - Ludvik Dahl

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 9498 **Utbedret 04.03.2026 Argon - Stian Nicolay Larsen**

Tilkobling av stekeovn er ikke ok.
Original støpsel var klipt og koblet til en løs koblingsboks.
Derfra går det en løs PR-kabel bort til skapet under vasken, der den er tilkoblet til et nytt støpsel
FEL § 21 Beskyttelse mot elektrisk støt ved feil
FEL § 22 Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger



Tiltak

Materiell og utstyr må utbedres.
Tilkobling av stekeovn må utføres riktig. Løsning er opp til Elektroforetak.

Lukkingsfrist

27.03.2026

Kommentar

Utbedring:
Det ble montert en ELKO-stikk ved komfyrstikk.
Støpsel kabel til stekeovn ble fjernet. Kunde bestilte ny støpselkabel som passer.



Avvik

Argon Elektro - EL Kontroller
Einar Øftsis veg 43 - Ludvik Dahl

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 9492 **Utbedret 04.03.2026 Argon - Stian Nicolay Larsen**

Utførelsen av installasjonen er ikke ok.
Kobling mot treverk. Rett og slett brannfarlig.

FEL § 22 Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger

Tiltak

Utførelsen av installasjonen må utbedres.

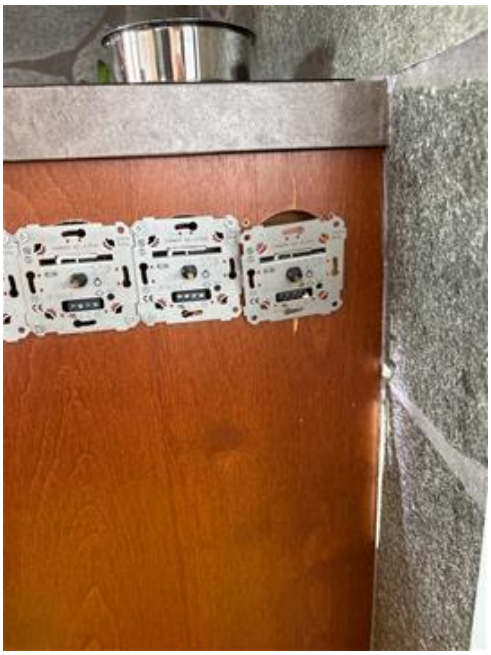
Lukkingsfrist

27.02.2026

Kommentar

Prisen på dette kan komme imellom 2000-5000 inkl. mva.

Utbedring:
Det ble montert påveggskappe.





Avvik

Argon Elektro - EL Kontroller
Einar Øftsis veg 43 - Ludvik Dahl

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 9490 **Utbedret 04.03.2026 Argon - Stian Nicolay Larsen**

Kursfortegnelsen er ikke oppdatert.

FEL § 12 Kontroll. Erklæring om samsvar. Dokumentasjon
FEL § 13 Oppbevaring av dokumentasjon
FEL § 16 Planlegging og vurdering av risiko

Tiltak

Kursfortegnelsen må oppdateres.

Lukkingsfrist

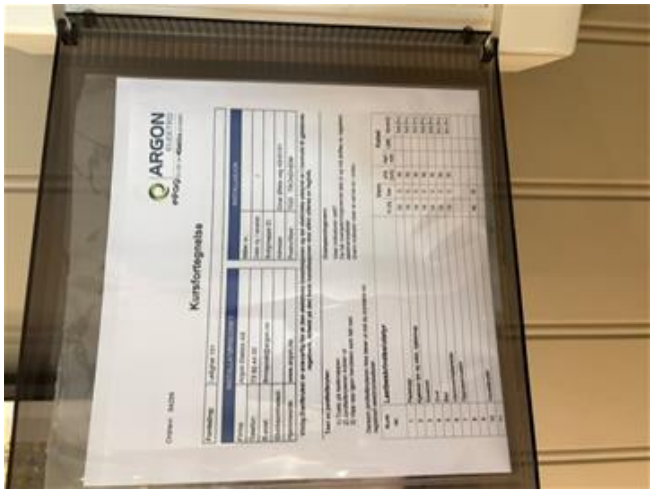
27.03.2026

Kommentar

Kurs nr. 6 er VVB.
Det er funnet ut hva de ulike kursene går til, og er dermed ikke vanskelig å få skrevet en kursfortegnelse..

Utbedring:
Ny kursfortegnelse er skrevet.





Observasjoner

Argon Elektro - EL Kontroller
Einar Øftsis veg 43 - Ludvik Dahl

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 9496 **Utbedret 04.03.2026 Argon - Stian Nicolay Larsen**

Materiell og utstyr er ok.
FM-radio kan kobles om til stikkontakt ved behov for flere uttak.

Tiltak

Materiell og utstyr må utbedres.



Kommentar

Utbedring:
Det ble montert en 3-vei ELKO-stikk

Målinger

Argon Elektro - EL Kontroller
Einar Øftsis veg 43 - Ludvik Dahl

Kontroll: 2602 Elektro - NEK 405-2-3 Avhending

Areal	Id	Element	Type	Min	Max	Resultat	Enhet
Hele anlegget							
Elektrisk installasjon	3553	Oppvaskmaskin	Kontinuitet			0,12 Ohm	Ohm
Elektrisk installasjon	3554	Stikk kjøkken	Kontinuitet			0,1 Ohm	Ohm
Elektrisk installasjon	3555	Stikkontakt bad	Kontinuitet			0,07 Ohm	Ohm
Elektrisk installasjon	3556	Stikkontakt stue	Kontinuitet			0,28 Ohm	Ohm
Elektrisk installasjon	3552	Fordeling	Resistans			81,6 Mohm	Mohm

Sjekkliste

Argon Elektro - EL Kontroller
Einar Øftsis veg 43 - Ludvik Dahl

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Prosedyre	Status
00 - AVKLARING	
Er avklaringspunkter (8.5.1) gjennomgått sammen med huseier? (Se vedlegg Avklaringspunkter)	OK
01 - DOKUMENTASJON	
Er dokumentasjonen ok?	Ikke kontrollert
Kan det fremlegges dokumentasjon for installasjonen? *Tiltak id: 9500*	Avvik
Er fremlagt dokumentasjon ok?	Ikke aktuelt
Er endringer som er utført i ettertid i tråd med gjeldende krav?	OK
Er forevist dokumentasjon vedlagt rapporten?	Ikke aktuelt
02 - JORDING OG UTJEVNING	
Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser ok? *Måle-Id: 3553,3554,3555,3556*	OK
Er jording og utjevning ok?	OK
Er det benyttet jordede stikkontakter der omgivelsene krever det?	OK
Er det benyttet riktig utstyr der omgivelsene krever det?	OK
Er utjevningsforbindelser ok?	OK
Er hovedjord ok?	OK
Er kontinuitet i jordledninger og utjevningsforbindelser målt med lavohmmeter?	OK
03 - INNTAK / FORDELINGER	
Er kursfortegnelsen oppdatert? *Tiltak id: 9490*	Avvik
Er inntak og fordelinger ok?	OK
Er det fysisk og effektmessig mulighet for utvidelse?	OK
Er isolasjonsresistansen for hele installasjonen samlet målt på overbelastningsvernet, og ok? *Måle-Id: 3552*	OK
Er automater med integrert jordfeilvern testet med testknapp og funnet ok?	OK
Er automater med integrert jordfeilvern testet med installasjonstester og funnet ok?	OK
Er jordfeilvarsler testet med testknapp og funnet ok?	Ikke aktuelt
Er alle kabelinnføringer forskriftsmessig? *Tiltak id: 9494*	Avvik

Sjekkliste

Argon Elektro - EL Kontroller
Einar Øftsis veg 43 - Ludvik Dahl

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Prosedyre	Status
Er alle deksler hele og ok?	Avvik
Tiltak id: 9493	
Er innmontert utstyr ok?	OK
04 - MATERIELL OG UTSTYR	
Er stikkontakter tilgjengelig for drift, måling og vedlikehold?	Avvik
Tiltak id: 9499	
Er materiell og utstyr ok?	Avvik
Tiltak id: 9496,9498	
Er tilstanden på materiell og utstyr ok?	OK
Er utførelsen av installasjonen ok?	Avvik
Tiltak id: 9492	
Er utstyr montert i tråd med leverandørens anbefalinger?	Avvik
Tiltak id: 9497	
Er det fritt for tegn til varmegang?	OK
Er det utført stikkprøver på åpen installasjon for å avdekke feil?	OK
Er det utført stikkprøver på skjult installasjon for å avdekke feil?	OK
05 - KABLER OG LEDNINGER	
Er kabler og ledninger ok?	OK
Er tilstanden på kabler og ledninger ok?	OK
Er utførelsen av installasjonen av kabler og ledninger ok?	OK
06 - BELYSNING	
Er belysningen ok?	Avvik
Tiltak id: 9495	
Er utførelsen av monteringen av den elektriske belysningen ok?	OK
Er tilstanden på den elektriske belysningen ok?	OK
Er innfelt belysning sjekket med stikkprøver av et representativt antall, for å avdekke skjulte feil og mangler, og funnet ok?	OK
07 - ELEKTRISK VARME	
Er elektrisk varme ok?	OK
Fungerer elektrisk oppvarming ok?	OK
Er utførelsen av elektrisk oppvarming ok?	OK
Er utførelsen av utstyr tilhørende elektrisk oppvarming ok?	OK

Sjekkliste

Argon Elektro - EL Kontroller
Einar Øftsis veg 43 - Ludvik Dahl

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Prosedyre	Status
Er dekningsområde for skjult varme ok?	OK
Er varmtvannstank ok?	OK
Er koblinger på varmtvannstank ok?	Avvik
Tiltak id: 9491	
Er plugg på varmtvannstank ok?	Ikke kontrollert
Fungerer varmepumpe som den skal?	Ikke aktuelt
Er installasjonen av varmepumpen ok?	Ikke aktuelt
Er styringen av varmepumpen ok?	Ikke aktuelt
08 - LADEPUNKT ELEKTRISK KJØRETØY	
Er ladepunkt elektrisk kjøretøy ok?	Ikke aktuelt
Er tilstanden til ladepunktet ok?	Ikke aktuelt
Er utførelsen av ladepunktet ok?	Ikke aktuelt
Er installasjonen av ladepunktet ok?	Ikke aktuelt
Er jordfeilbeskyttelsen av ladepunktet ok?	Ikke aktuelt
Er innstilling for vern av ladepunktet korrekt?	Ikke aktuelt
Er kapasiteten til laderen ok?	Ikke aktuelt
09 - SOLCELLE / ENERGIANLEGG	
Er solcelle/energianlegg ok?	Ikke aktuelt
Er tilstanden til solcelleanlegget ok?	Ikke aktuelt
Er tilstanden til energianlegget ok?	Ikke aktuelt
Er utførelsen av solcelleanlegget ok?	Ikke aktuelt
Er utførelsen av energianlegget ok?	Ikke aktuelt
Er installasjonen av solcelleanlegget korrekt?	Ikke aktuelt
Er installasjonen av energianlegget korrekt?	Ikke aktuelt
Er kapasiteten til cellene ok?	Ikke aktuelt
Er kapasiteten til omformer ok?	Ikke aktuelt
10 - EKOMINSTALLASJONER	
Er tilstanden på Ekominstallasjonen ok?	Ikke aktuelt

Sjekkliste

Argon Elektro - EL Kontroller
Einar Øftsis veg 43 - Ludvik Dahl

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Prosedyre	Status
11 - SMARTHUSLØSNINGER	
Er smarthusløsningen ok?	Ikke aktuelt
Er utstyr tilfredsstillende i forhold til funksjon?	Ikke aktuelt
Er utstyr tilfredsstillende i forhold til sparepotensialet?	Ikke aktuelt
Er installasjonen tilfredsstillende i forhold til funksjon?	Ikke aktuelt
Er installasjonen tilfredsstillende i forhold til sparepotensialet?	Ikke aktuelt
Er installasjonen tilfredsstillende i forhold til utvidelser?	Ikke aktuelt
Er installasjonen tilfredsstillende i forhold til vedlikehold?	Ikke aktuelt
12 - LASTSTYRINGSSYSTEM	
Er det i installasjonen potensiale for sparing av samtidig effekt på nettleie?	Ikke aktuelt
Er det i systemet potensiale for sparing av samtidig effekt på nettleie?	Ikke aktuelt
14 - BRANNVARSLING	
Er brannvarslingen ok?	OK
Er installasjonen av brannvarsling ok?	OK
Er brannsikkerhetsutstyr ok?	OK
Er det minimum en detektor i hver etasje?	OK
I nyere bygg: Er detektorer seriekoblede?	Ikke aktuelt
I nyere bygg: Har detektorer strømforsyning i tillegg til individuelt batteri?	Ikke aktuelt
15 - INNBRUDD	
Er innbruddsalarmanlegget ok?	Ikke aktuelt
Er sikringen av boligen tilfredsstillende ivaretatt?	Ikke aktuelt
Er alarmen godt organisert med tanke på skallsikring?	Ikke aktuelt
Er alarmen godt organisert med tanke på fullsikring?	Ikke aktuelt
Er alarmen godt organisert med tanke på varsling?	Ikke aktuelt
99 - ANNET	
Er alle avvik som er avdekket under kontrollen registrert?	OK

Tilstandsvurdering anleggsdeler

Argon Elektro - EL Kontroller
Einar Øftsis veg 43 - Ludvik Dahl
Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Dokumentasjon

Beskrivelse:	Mangler dokumentasjon på installasjonen. Eier kunne ikke framskaffe dokumentasjon på installasjonen. Eier sjekket på boligmappa, men finner ingenting der.
Tilstandsgrad:	TG2

Jording og utjevning

Beskrivelse:	All jording målt på stikkprøver på alle rom er innenfor. Levealder på kablene er rundt 20 år, pluss/minus 5 år.
Tilstandsgrad:	TG1

Inntak

Beskrivelse:	Ikke aktuelt
Tilstandsgrad:	TGIU

Fordelinger

Beskrivelse:	-Fordeling er utført i plast. Iht. bolignormen skal sikringsskap/fordelinger i bolig være utført i ikke-brennbart materiale. (TG2) -Innføringer av kabler er på baksiden og høyre side av skapet. Innføringen på høyre siden av skapet er utført på en ikke-fagmessig måte. Dette er ikke iht. til krav om en tett fordeling. -Det er feinet ut hele høyre siden for å få kabler inn, er dermed ikke en tett fordeling. (TG2) -Alle jordfeilbrytere funker som de skal ved test med eurotester fra ELIT. -Tilkoblinger i fordeling/sikringsskap er fine. Ingen tydelige tegn på varmgang. -Hovedsikringen til leiligheten er i hovedskapet til venstre nede i gangen/kjeller. Det er derfor bare en skillebryter/lastbryter i fordelingen i leiligheten for å skille dette som er bra. -Hovedsikringen til leiligheten er på 40A. -Det manglet kursfortegnelse, men eier har merket opp med lapper hva de ulike sikringene går til. (TG2) -Tverrsnittet på kursene var innenfor. Platetopp hadde 4mm2 kabling. Sikringer er under forventet levetid,. (TG1)
Tilstandsgrad:	TG2

Materiell og utstyr

Beskrivelse:	-Det er montert inn 2 stk. vifter, en i stue og den andre på kjøkkenet. -Gammel FM-radio på kjøkken kan fjernes og det kan kobles opp en stikkontakt der. -Pluggen til stekeovnen var klippet og skjøtet i en koblingsboks, derfra gikk det en helkjernet PR liggende løst på gulvet under kjøkkenskap der den var koblet til med støpsel. Helkjernet PR-kabel tilkoblet støpsel for en stekeovn er ikke bra. (TG2) -Stikkontakter var fint utført av det som ble sjekket, og ingen synlige tegn til varmegang. (TG1) -Det er dimmere som er 15-20 år gamle, her må det forventes å bytte dimmere med tiden og lys. Fort innen 5 år -Dimmere på kjøkken uten kapsling og uten treverk. Rett og slett brannfarlig, må fikses omgående. (TG3) -Tilkobling i Varmtvannsbereder var dårlig og hadde høy temperatur, og må fikses umiddelbart i nærmeste framtid. (TG3)
Tilstandsgrad:	TG3

Kabler og ledninger herunder også skjult anlegg

Beskrivelse:	-Kabler i stuen ved taket er høyttaler-kabler, ingen fare ved dette. Kablene til dette går bak i garderobe-skapet på soverommet. -Kabling ellers i anlegget så fin ut. Usikkert når alt i installasjonen er utført, men mest sannsynlig en god blanding av ulike årganger. Kablingen er både under og over halvparten av forventet levetid. (TG2)
Tilstandsgrad:	TG2

Belysning

Beskrivelse:	-Spotter på kjøkken er utført på en fin måte. Men det er benyttet PN liggende løst oppå tak mot trafo. Dette må trekkes om og byttes. (TG2) -Spotter i stue er over halvparten av forventet sin levetid. Disse er rundt 20 år gamle. Men man kan bytte pære hvis lyset ryker. (TG2) -Spotter i stue er pent lagt. Spottene hadde pære GU5,3. -Spotter på bad er over halvparten av forventet sin levetid. Disse er rundt 20 år gamle. Siden kabling til spotter på bad må byttes, kan spotter byttes i samme runde. (TG2) -Kabling til spotter på bad må byttes/trekkes om, da det er benyttet PN rett på halogenspotter.
Tilstandsgrad:	TG2

Elektrisk varme herunder også skjult varme

Beskrivelse:	Termostat bad er under halvparten av sin levetid. (TG1) Termostat i stue er over halvparten av sin levetid, dette gjelder nok også varmekablene. Her må det forventes å bytte dimmer innen 5 år. Det manglet dokumentasjon på varmekabler på bad og stue.
Tilstandsgrad:	TG2

Elbil ladeanlegg

Beskrivelse:	Ikke aktuelt

Solcelleanlegg, herunder også energilagring

Beskrivelse:	Ikke aktuelt

Ekominstallasjoner

Beskrivelse:	Ikke aktuelt

Smarthusløsninger

Beskrivelse:	Ikke aktuelt

Brannvarsling

Beskrivelse:	Det er to stk. røykvarslere av ulike produsenter, en inne på soverom og en annen rett utenfor bad (overgang mellom stue og kjøkken. Et slokkeapparat på soverommet. Et brannteppe i overskapet på kjøkkenet.

Innbrudd

Beskrivelse:	Ikke aktuelt. Skal ikke kommenteres.

Tilstandsgrader

Tilstandsgrad	Beskrivelse/definisjon
TG0	**Ingen avvik** Normal slitasje, er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler. Merknad – Installasjonen eller deler av installasjonen er mindre enn 5 år gammel.
TG1	**Mindre eller moderate avvik/informasjon** Normal slitasje, er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler. Merknad 1 - Avvik på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivå. Installasjonen er ikke nødvendigvis i henhold til dagens behov. Merknad 2 - TG1 kan gis når det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse og bygningsdelen er tilnærmet ny.
TG2	**Vesentlige avvik** Delen av installasjonen er sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller har en vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Merknad – Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak, eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid, eller mangelfullt eller feil utført vedlikehold.
TG3	**Store eller alvorlige avvik** Delen av installasjonen har nært forestående eller total funksjonssvikt, eller det er behov for strakstiltak. Kan representere fare for liv og helse. Skal utbedres umiddelbart, Merknad – Alvorlige forskriftsbrudd (direkte berøring, brannfare og berøringsfare)
TGIU	**Ikke undersøkt** Merknad – Skal kun brukes unntaksvis. Skjult elektrisk installasjon og utstyr eller utilgjengelig pga. fysiske hindringer på undersøkelsestidspunktet.

Analysenivå

Analysenivå	Beskrivelse
1	Tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med enkle målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden. Innhenting av relevant informasjon tilpasset oppgaven.
2	Tilstandsanalyse av generell art, på nært hold, mer omfattende enn nivå 1. Kan omfatte underlagsdata som tegninger, beskrivelse og annen dokumentasjon. Mer omfattende registreringer eller målinger for å klarlegge oppbygging og tilstand skal gjennomføres når symptomer eller formål tilsier det.

enova

Energiattest



Adresse **Einar Øfstis veg 43, 7033 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **08.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267453**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182320056**
Gårdsnummer **79**	Bruksnummer **22**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1967**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **35,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
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 **201,76 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **215,79 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 552 kWh**



Einar Øfstis veg 43, 7033 TRONDHEIM

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Einar Øfstis veg 43, 7033 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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