PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

ØRJAVEITA 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Ørjaveita 2
7010 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2005
BRA:	44 m^2
BRA-i:	40 m^2
Rapportdato:	24.2.2026 (Gyldig til 24.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	3	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Ørjaveita 2
7010 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/40363

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
Ventilasjon	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på balansert ventilasjon.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er gitt på bakgrunn alder på membran/tettsjikt.
Våtrom - Sanitærutstyr	TG-2 er gitt på bakgrunn av manglende dreneringsåpning.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav (120 cm over 10 meters høyde). Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.2.2026

Rapportdato
24.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Nikita Haikin**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Leietaker var tilstede.**

Navn: **Tanja Løvik Haikin**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Leietaker var tilstede.**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



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.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Ørjaveita 2, 7010 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	401	Bruksnr:	20	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	23	Leilighetsnr:			

Byggeår: **2005**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i sjette etasje på en boligblokk.
Hovedkonstruksjonen er oppført i betong, kombinert med tre.
Taket er tilnærmet flatt, tekket med membran.
Vinduer med isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med 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)
6. etasje	**44**	**40** Romfordeling: Entré, bad, soverom, kjøkken og stue.	**4** Romfordeling: Bod	**0**	**3**
Totalt m²	**44**	**40**	**4**	**0**	**3**

Kommentar til arealberegning

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

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er utkraget balkong i betongdekke og rekkverk av impregnert trevirke og stål.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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**

6.3 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Leiligheten ligger i øverste etasje.	

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei

Av synlige overflater i leilighet er det ikke tegn til svekkelser av konstruksjonen.

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**

TG-1 er gitt basert på alder og visuell befaring av de deler av tak som er i leiligheten.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: kombinert kjøle og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp
Det er vannstoppesystem

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r 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?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav (120 cm over 10 meters høyde). Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannvarsler i tak, sprinkler og brannslukker.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern

Det er avløpsrør av støpjern.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system

Det er rør i rør system i boenheten.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Nei
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-1**

Fordelerskap er plassert på bad.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

El-skap i entre/gang, det er automatsikringer i skapet.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Det er vannbåren varme til radiatorer, det er radiator på stue og soverom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boenheten.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke kjent når det sist var service på balansert ventilasjon.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Med bakgrunn i alder på balansert ventilasjon, er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.	

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er servantskap med servant, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og garnityr og opplegg for vaskemaskin.

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-2**

Det er ikke åpning ihht våtromsnormen på minimum 10 mm høy og 50 - 100 mm langt

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen er satt opp med aluminiumstendere, noe som ikke gjør det mulig å foreta fuktsøk i bunnsvill. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

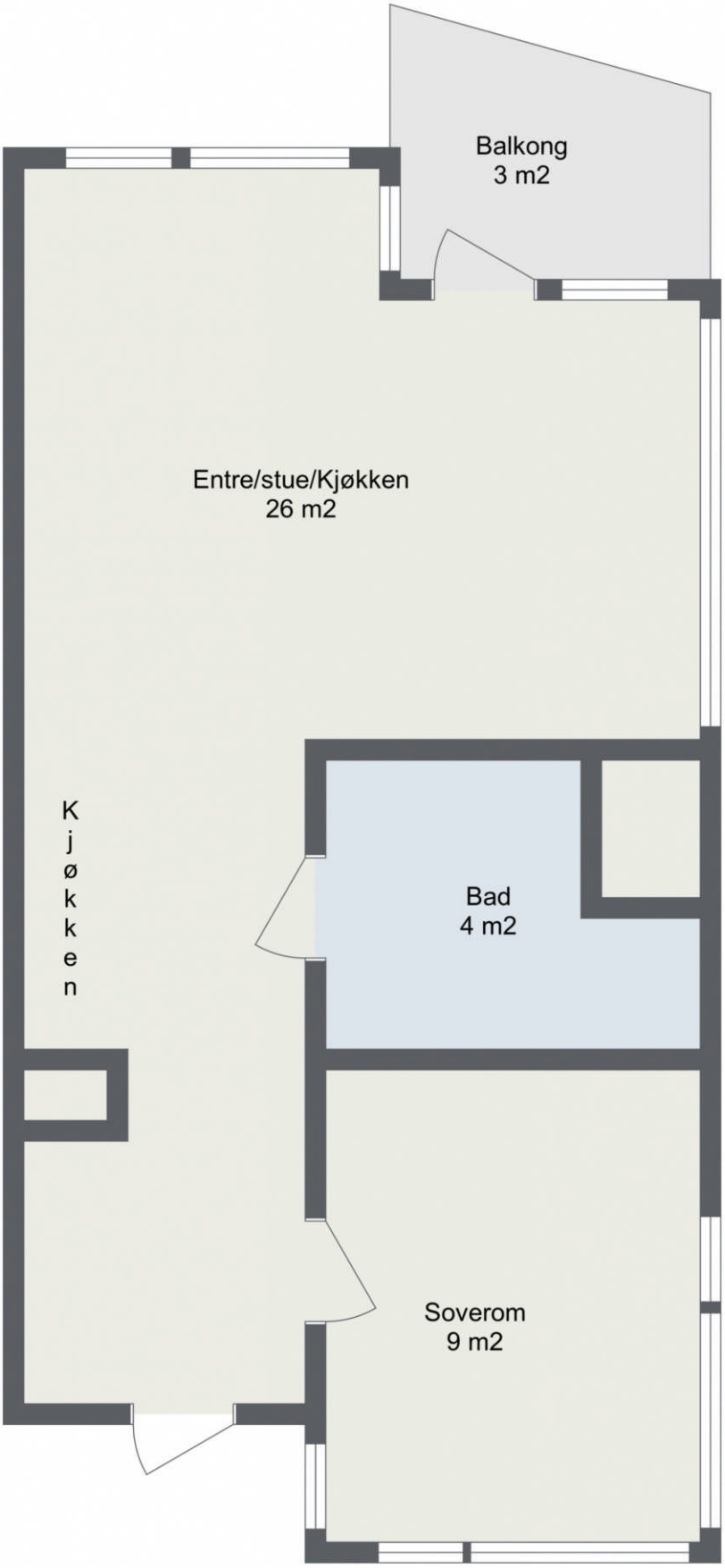
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

6. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

enova

Energiattest



Adresse **Ørjaveita 2, 7010 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **24.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-262821**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182132179**
Gårdsnummer **401**	Bruksnummer **20**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0601**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **40,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **40,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

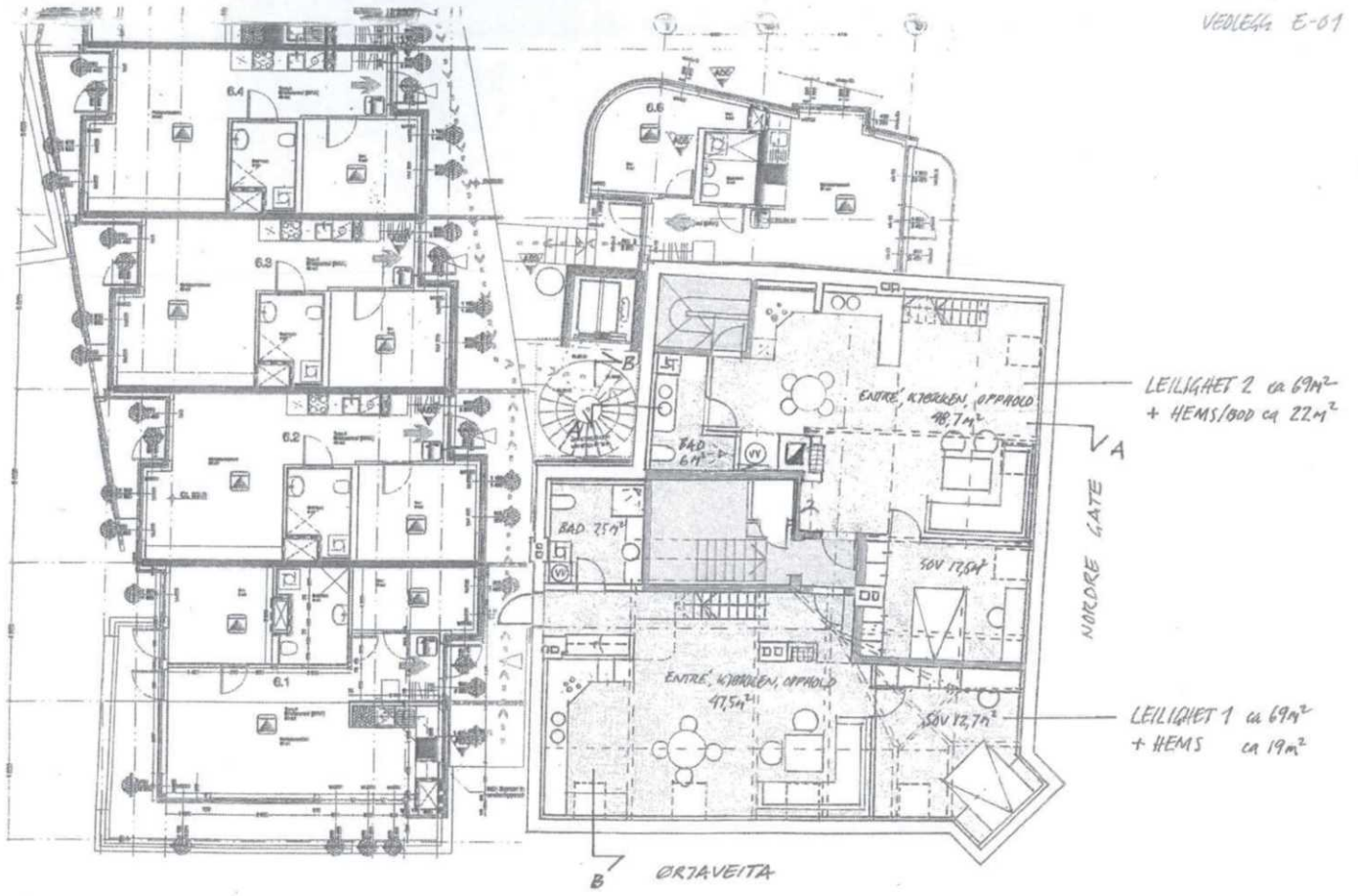
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **94,96 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **99,32 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **6 074 kWh**

VEDLEGG E-01



ØRJAVEITA 2 · OMBYGGING AV LOFT · PLAN 6. ETASJE M 1:100 PKA 13.04.08 TEGN. A-01

Vedtekter

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

§1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er frittstående med forretningsfører engasjert av borettslaget.

§2 Andeler og andelseiere

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

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.
Eventuelle nye andeler følger lovens bestemmelser om andelens størrelse.

(2) Bare fysiske personer (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 (5-2)

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

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

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

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

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

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

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

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

§3 Forkjøpsrett

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

(1) Det praktiseres ingen forkjøpsrett i laget.

§4. Borett/bruk og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating (5-3/10)

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år
- andelseieren er en juridisk person

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

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

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

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

§5. Vedlikehold

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

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppstaking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rense eventuelle sluk på balkonger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til 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 (5-22)
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, herunder manglende betaling av felleskostnader, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, **jf borettslagslovens § 5-22 første ledd**. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse (5-23)
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter **tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13**.

§7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader (5-19)

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

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

7-2 Borettslagets pantsikkerhet (5-20)
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret (8-1)

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer med minst 2 varamedlemmer.

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

(3) Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer.

(4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. De øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges deretter. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver (8-8)

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

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

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

8-3 Styrets vedtak (8-6)

(1) Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket.

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

8-4 Representasjon og fullmakt (8-16)
Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§9 Faste utvalg og komiteer

9-1 Valgkomite

(1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.

(2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg.

(3) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret at det kan bli tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.

§10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet (7-1)

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling (7-4)

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

(1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

(2) I innkallingen skal de saker som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter **vedtektenes punkt 10-3 (1).**

(3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker.

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

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

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

10-5 Møteledelse og protokoll (7-9)

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

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

10-6 Stemmerett og fullmakt (7-10)
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

(1) Foruten saker som nevnt i **punkt 10-4 i vedtektene**, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Generalforsamlingen bestemmer om valg skal skje skriftlig.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 11.Forretningsførsel og regnskap

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

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

§12. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet (8-14)

(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**.

12-2 Taushetsplikt (13-1)
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

12-3 Mindretallsvern (8-15)
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

§13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer (7-11)

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

13-2 Forholdet til borettslovene

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

(12)

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET

NERBYEN

INNHOLD:

Kapittel I. Innledning

§ 1 Navn og Formål ..... s. 2

§ 2 Forholdet til eierseksjonsloven ..... s. 2

Kapittel II. Sameiets organer

§ 3 Sameiermøtet ..... s. 2

§ 4 Styret ..... s. 5

§ 5 Regnskap og revisjon ..... s. 6

§ 6 Vaktmester ..... s. 7

Kapittel III. Sameiers rettigheter og plikter

§ 7 Disposisjonsrett ..... s. 7

§ 8 Benyttelse og husorden ..... s. 7

§ 9 Fellesutgifter ..... s. 8

§ 10 Vedlikeholdsfond ..... s. 8

§ 11 Ansvar ..... s. 8

§ 12 Mislighold ..... s. 9

KAPITTEL I. INNLEDNING

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Nerbyen med forretningsadresse i Trondheim kommune.

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

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

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

§ 2

FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

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

KAPITTEL II. SAMEIETS ORGANER

§ 3

SAMEIERMØTET

a. <u>Deltakelse i sameiermøter</u>

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

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

b. Innkalling til ordinære sameiermøter (årsmøter).

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

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

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

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

c. Innkalling til ekstraordinære sameiermøter.

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

d. Stemmerett / Fullmektig.

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

e. Dagsorden og møteledelse.

Det ordinære sameiermøtet skal:

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

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

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

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

f. Sameiermøtets beslutningsmyndighet.

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

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

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

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

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

g. Habilitet.

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

§ 4

STYRET

a. Styret.

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

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

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

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

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

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

b. Innkalling til styremøter.

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

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

c. Styremøter.

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

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

d. Styrets beslutningsmyndighet m.v.

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

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

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

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

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

e. Representasjon.

Styret representerer sameierne i medhold av Eierseksjonsloven § 43.

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

f. Habilitet for styremedlem og forretningsfører.

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

§ 5

REGNSKAP OG REVISJON

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

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

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

§ 6

VAKTMESTER

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

Styret har ansvaret for organisering av vaktmestertjenesten.

KAPITTEL III. SAMEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

§ 7

DISPOSISJONSRETT

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

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

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

§ 8

BENYTTELSE OG HUSORDEN

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

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

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

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

(19)

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

§ 9

FELLESUTGIFTER

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

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

§ 10

VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 11

ANSVAR

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

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

§ 12

MISLIGHOLD

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

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

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

--o0o--

HUSORDENSREGLER
NERBYEN BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parkering av scooter/MC i portrommet er forbudt.

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

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

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

På hverdager mellom kl 23^{00} og 07^{00} skal det være ro i borettslaget. På søndager og helligdager skal det være ro hele dagen. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

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

Etterlat aldri eiendeler eller søppel i fellesarealer og felles tilkomstveier.

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

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

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

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

Elektriske artikler kan leveres direkte til forhandler.

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

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

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

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.
Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

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

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

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

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

Vedtatt på ordinær generalforsamling

Trondheim, 04.06.2012
Nerbyen Borettslag

(GJELDER ANDEL 30-41)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mvh
Frank
Styret

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Trondheim, 12.05.2025
Styret i Nerbyen Borettslag

Frank Robert Jørgensen /s/ Lena Warholm /s/ Jan Ketil Simonsen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 330**

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

Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**401**	**20**	**0**	**1**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 401/20
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
7034800
7034700
559700
559800
100m
401 / 20
401 / 19
401 / 25
401 / 68
401 / 69
401 / 70
401 / 71
401 / 72
401 / 73
401 / 74
401 / 75
401 / 76
401 / 77
401 / 380
401 / 103
401 / 33
401 / 34
401 / 102
401 / 35
401 / 36
401 / 101
401 / 106
401 / 37
401 / 110
401 / 100
401 / 99
401 / 107
401 / 114
401 / 109
401 / 98
401 / 45
401 / 113
401 / 49
401 / 23
401 / 24
401 / 48
401 / 30
401 / 31
401 / 47
401 / 127
401 / 126
401 / 125
401 / 123
401 / 122
401 / 121
401 / 143
401 / 116
401 / 145
401 / 284
401 / 141
401 / 146
401 / 156
401 / 157
401 / 236
401 / 235
401 / 231
401 / 283
401 / 238
401 / 237
401 / 229
401 / 282
401 / 232
401 / 230
401 / 282
401 / 150
401 / 192
401 / 381
401 / 190
401 / 188
401 / 186


401/20 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=7034771,46
Ø=559749,63
401 / 116
401 / 284
401 / 22
401 / 23
401 / 103
401 / 24
401 / 33
401 / 20
401 / 32
401 / 102
401 / 283
401 / 238
401 / 48
401 / 30
401 / 31
401 / 47
401 / 101
401 / 19
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17,80
11,67
14,24
12,31
10,04
14,25
11,88
10,37
13,83
11,05
11,76
12,31
50m
7034700
559700
N=7034678,9
12.03.2026 08:55:12
Side 3 av 5

Areal og koordinater

Areal: 1212,60 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034723,32 Øst: 569686,10

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034714,84	569664,37	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			11,89	Ikke hjelpelinje		11	
2	7034725,96	569660,17	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			10,04	Ikke hjelpelinje		11	
3	7034728,69	569669,83	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			12,31	Ikke hjelpelinje		11	
4	7034732,03	569681,68	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			14,24	Ikke hjelpelinje		11	
5	7034746,16	569679,92	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			17,80	Ikke hjelpelinje		11	
6	7034748,95	569697,50	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			2,62	Ikke hjelpelinje		11	
7	7034747,27	569699,51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			11,67	Ikke hjelpelinje		11	
8	7034735,65	569700,61	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			14,25	Ikke hjelpelinje		11	
9	7034721,46	569701,89	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			13,83	Ikke hjelpelinje		50	
10	7034707,68	569703,01	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			3,37	Ikke hjelpelinje		50	
11	7034705,02	569700,94	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			12,31	Ikke hjelpelinje		50	
12	7034703,27	569688,76	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			11,76	Ikke hjelpelinje		50	
13	7034701,41	569677,15	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			11,05	Ikke hjelpelinje		50	
14	7034712,39	569675,94	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	

			4,80	Ikke hjelpelinje		50	
15	7034716,94	569674,42	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			1,31	Ikke hjelpelinje		11	
16	7034718,23	569674,17	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			10,37	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 401	Bnr: 20	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Nordre gate 26 7010 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

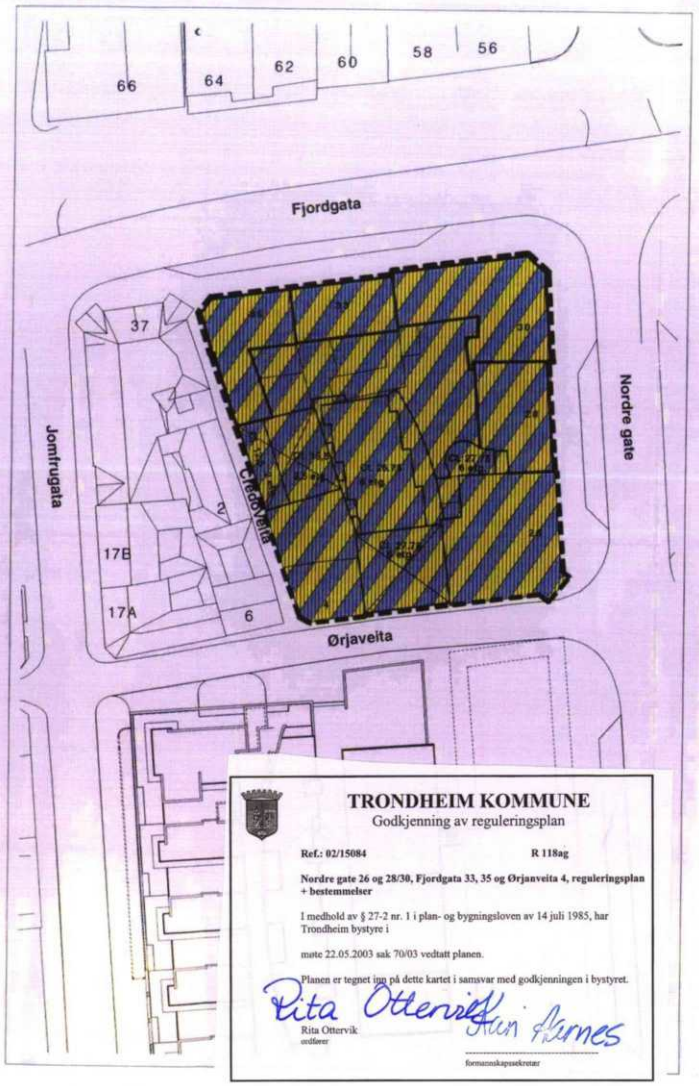
Fylkesveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde forslag

Saksvedlegg
FBR 104 /03 1
Bnr. 70/03



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL SOSIKODING I PARENTES

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25,1.ledd nr. 1)
Områder for boliger (110)

0 5 10 15 20 25 M

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25,1.ledd nr. 3)
- Gate/veg med fortau (311)
- Kjøreveg (310)
- Gang- og sykkelveg (320)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)
(Pbl. §25,1.ledd nr. 4)

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense

0 5 10 15 20 25
EKVIDISTANSE 1 M

FAREOMRÅDER (500)
(Pbl. §25,1.ledd nr. 5)
- Høyspenningsanlegg (510)
- N Nettstasjon

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25,1.ledd nr. 6)
- Bevaring av bygninger og grunn
- Restriksjonsområde/trisikt

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25,1.ledd nr. 7)
- f&k Felles avkjørsel/parkering (710)
- f&l Felles lekeareal (750)

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl. §25,2.ledd)
- Områder for boliger, Forretning, Kontor.

- Omriss av eksisterende bebyggelse som skal bevares
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje veg
- Avkjørsel

TILLATT ANT. ETASJER ER ANGITT ~~I REGULERINGSPLANEN~~

TRONDHEIM KOMMUNE

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

N

MÅLESTOKK: 1:500
KARTBLAD: E29

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

	DATO	SIGN.

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	21.05.02	SS
Behandlet i Bygningsrådet/Planutvalget	17.12.2002	
Offentlig ettersyn	14.01-17.02.2003	
Behandlet i Bygningsrådet/Planutvalget	23.04.2003	
Behandlet i Miljø- og byutvilingskomiteen	08.05.2003	
Godkjent i Bystyret	22.05.2003	

Planen er utarbeidet av: SVEIN SKIBNES ARKITEKTKONTOR AS
Planen er fremmet av:

TEGNET TK | REGULERINGSPLANNR. r0118ag
SAKSBEH. | ARKIVNR.
DATO: 21.05.02

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 02/15084 **R 118ag**

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

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14 juli 1985, har Trondheim bystyre i

møte 22.05.2003 sak 70/03 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
ordfører

Kari Hjørnes
fornuftskapssekretær

GJELDENDE REGULERINGSPLANER 1 : 5000



TRONDHEIM KOMMUNE

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

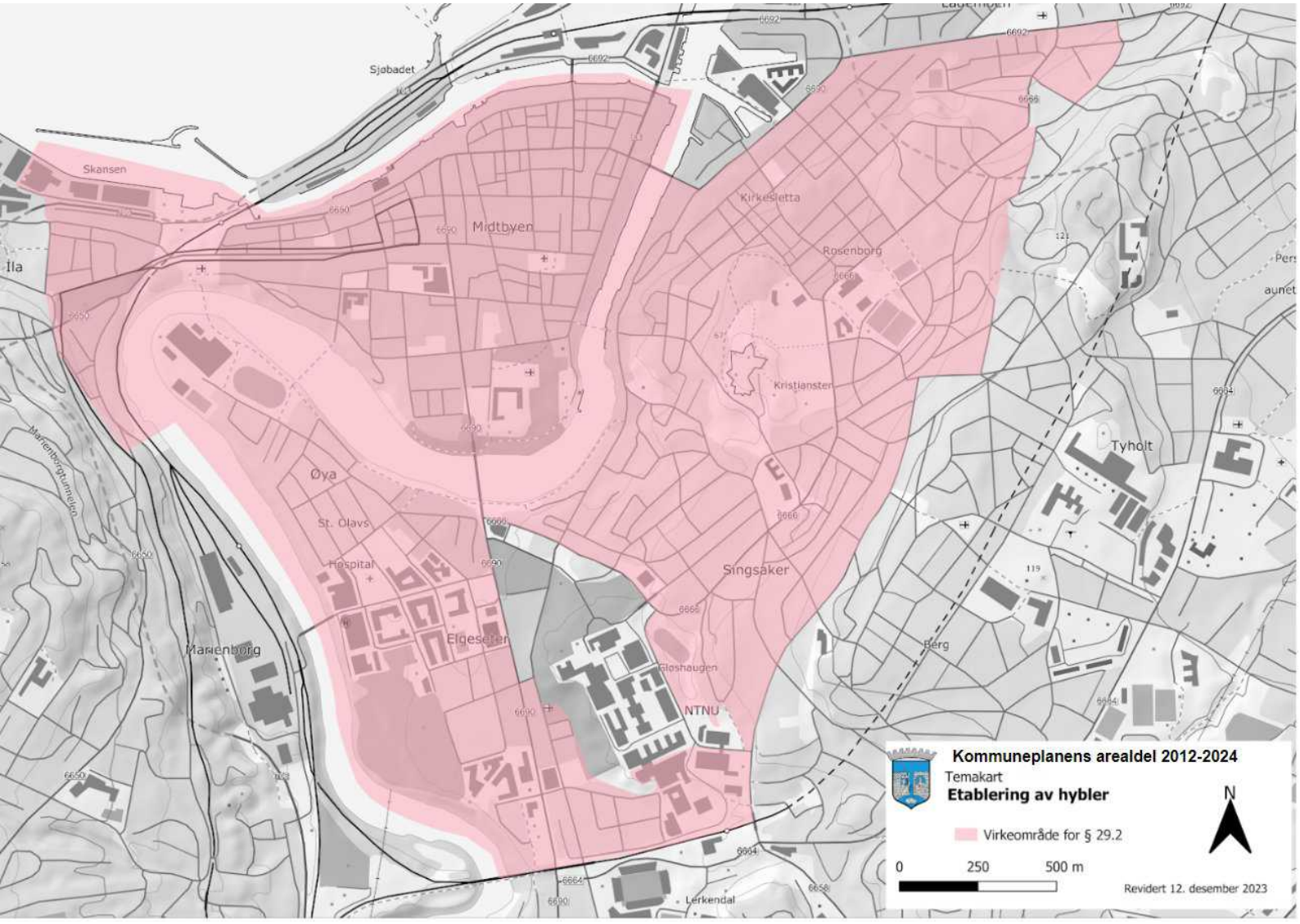
ARKIVNR.	VEDTAK – TEKST
R 118	stf. 28.08.81
	MIDTBYPLANEN

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 401	Bnr: 20	Fnr: 0	Snr: 1
	Adresse:	Nordre gate 26 7010 TRONDHEIM, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

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


Sjøbadet
Skansen
Midtbyen
Kirkelletta
Rosenborg
Kristiansten
Tyholt
Øya
St. Olavs
Hospital
Singsåker
Elgeseter
Marienborg
Gløshaugen
NTNU
Berg
Lerkendal
Kommuneplanens arealdel 2012-2024
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområde for § 29.2
N
0
250
500 m
Revidert 12. desember 2023

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 118ag

Arkivsak 02/15084

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

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

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

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

§ 3 SPESIALOMRÅDE BEVARING KOMBINERT FORMÅL BOLIG, FORRETNING/ KONTOR

3.1 Arealbruk

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

3.2 Bevaring av grunnen

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

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

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

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

3.3 Bygninger

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

3.3.1 Samråd

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

3.3.2 Fotodokumentasjon

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

3.3.3 Erstatning ved brann

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

§ 4 BYGGEOMRÅDER KOMBINERT FORMÅL BOLIG, FORRETNING/ KONTOR

4.1 Fellesbestemmelser

4.1.1 Utomhusplan

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

4.1.2 Plassering og utforming av ny bebyggelse

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

4.1.3 Bebyggelsens høyder

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

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

Rom for tekniske installasjoner og kanalføringer tillates ikke over takflaten.

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

4.1.4 Boligkvalitet
Minimum 80 % av nye boliger skal være gjennomgående /tosidig belyst.
Alle boligene skal ha tilgang på på privat uteareal i form av balkong/ terasse.

4.1.5 Boligtyper
Minimum 20 % av nye boliger skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

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

Det skal avsettes plass til sykkelparkering i prosjektet.

4.1.7 Søppelhåndtering
Søppelanlegg skal integreres i bebyggelsen.

4.2 Boligbebyggelse

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

4.3 Forretning/ kontor

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

§ 5 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

5.1 Vegtrafikkstøy

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

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

Alle støybeskyttelsestiltak skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis.

5.2 Fotodokumentasjon

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

Bystyrets vedtak av 22.05.2003 er som følger:
VEDTAK:

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

Vedtaket innebærer en endring av Midtbyplanens høydebestemmelser for del av planområdet.
I henhold til godkjent vedtekt til § 66a i plan og bygningsloven, vedtas at nye/rehabiliterte bygninger skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. Jfr. Lov av 18. april 1985 om bygging og drift av fjernvarmeanlegg.

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

Følgende FLERTALLSMERKNAD fra Bystyret følger saken:
Det anbefales at tiltakshaver ikke benytter navnet "Nerby'n" pådette prosjektet. Det er andre deler av byen som tradisjonelt har blitt betegnet som "Nerby'n".

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

Vedtak:
Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:
Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset på vedlagt kart som viser virkeområdet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

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

Behandling:
Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":
Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":
Bystyret ber kommunedirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.

Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternatinve forslag "Opphev bestemmelsen":
Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

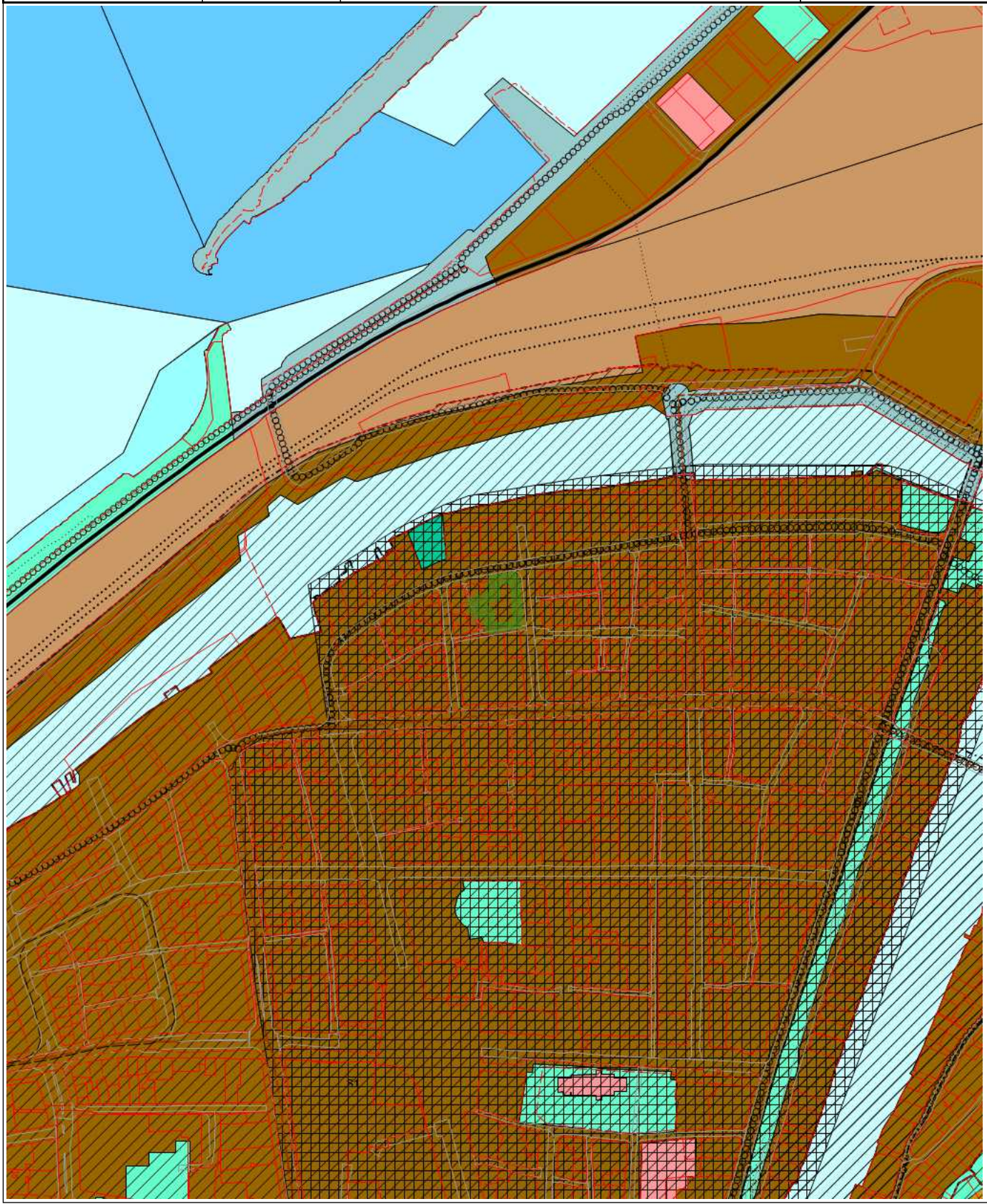
Votering:
Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).
Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.
Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 401	Bnr: 20	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Nordre gate 26 7010 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Veidekke Entreprenør ASA
Postboks 6100 Sluppen

N-7435 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Halvard Bachke	04/00102/ oppgis ved alle henv.	Håvard Ulvan	04.11.2005

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

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

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

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

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Halvard Bachke
saksbehandler

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

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Plan- og bygningsenheten 7004 TRONDHEIM	Holtermanns veg 1	+47 72547150	+47 72546705	NO 942 110 464

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2989/11

Veidekke Entreprenør AS
Postboks 6100 Sluppen

N-7435 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Halvard Bachke	11/25726 Tidligere ref: 09/7114 oppgis ved alle henvendelser	Arnfinn Aune	29.06.2011

Ørjaveita 2, ferdigattest for utbedringer av brannsikkerheten for borettslaget Nerbyn

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

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 24.05.2011.

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

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

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

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/25726	29.06.2011

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Halvard Bachke
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

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

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

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

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 1134/09

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5

N-7010 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Anders Nohre	05/41987 oppgis ved alle henvendelser	Øivind Bystad	17.04.2009

Nordre gate 26, ferdigattest for bruksendring av loft til bolig, endring av adkomster samt fasadeendring

Byggested:	**Nordre gate 26**	Gnr.: **401** Bnr.: **20**
Bygningsnummer:	**182132179**	
Ansvarlig søker:	**Per Knudsen Arkitektkontor AS**	
Tiltakshaver:	**Ole Martin Thorvaldsen og Kjetil Bjørvik**	
Tiltaksart:	**§93c. Bruksendr. / vesentlig endring / utvidelse av tiltak**	
Bygningstype:	**Annen boligbygning**	

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 03.04.2009.

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

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 309/06 og FBR 2431/08.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

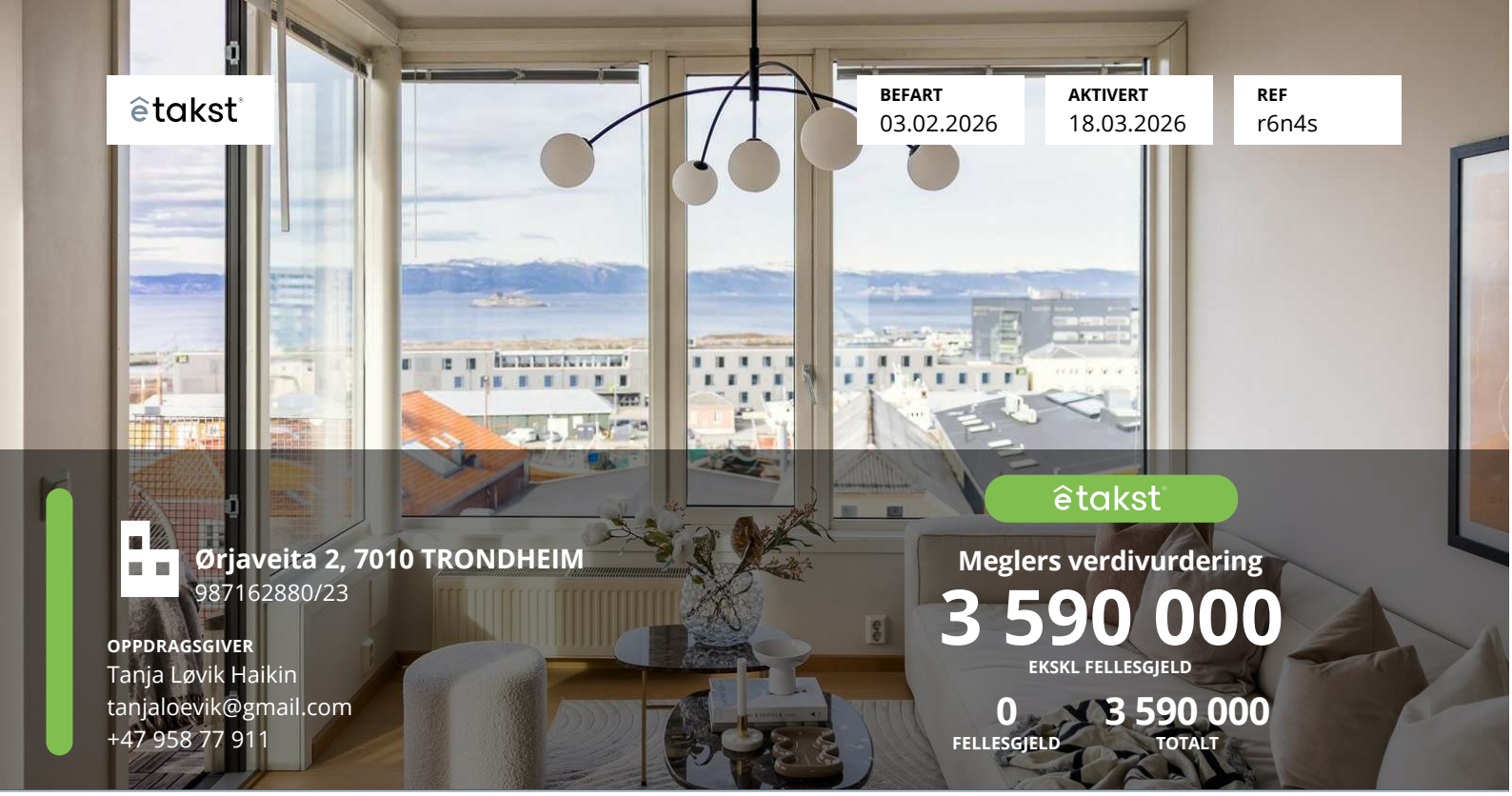
Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Anders Nohre
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Kopi med vedlegg:
Ole Martin Thorvaldsen og Kjetil Bjørvik, Utsiravegen 5, 7045 Trondheim.

Kopi uten vedlegg:
Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS.



etakst

BEFART 03.02.2026

AKTIVERT 18.03.2026

REF r6n4s

Ørjaveita 2, 7010 TRONDHEIM

987162880/23

OPPDRAGSGIVER

Tanja Løvik Haikin
tanjaloevik@gmail.com
+47 958 77 911

etakst

Meglers verdivurdering

3 590 000

EKSKL FELLESGJELD

0	3 590 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Borettslagsleilighet	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	2005
Soverom	1
Etasje	6
Fellesutgifter	4 817
Formue	71 204

AREAL

BRA-i	40 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

Energimerke Ukjent

EGENSKAPER

Balkong og heis.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Ørjaveita 2, 7010 Trondheim	27.03.2025	3 615 000	0	3 615 000	2005	41 m²
Sandgata 28, 7012 Trondheim	24.07.2025	3 400 000	0	3 400 000	2008	37 m²
Danielsbakerveita 7, 7010 Trondheim	24.10.2025	3 300 000	0	3 300 000	2005	41 m²

Sjelden toppleilighet med fantastisk panorama og gjennomgående flott standard. Boligen har en ypperlig beliggenhet midt i hjertet av sentrum. Her bor man med alle servicetjenester, butikker, restauranter, uteliv og kollektivforbindelser i umiddelbar nærhet. Plasseringen i 6.etasje er usjenert og vender bort fra de travleste gatene. Lave boutgifter med bl.a. fjernvarme, varmtvann, strøm, kabel-tv, internett og kommunale avgifter inkludert i fellesutgiftene.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon

MEGLER

Jonas Paulsen
jonas.paulsen@privatmegleren.no
+4791511559

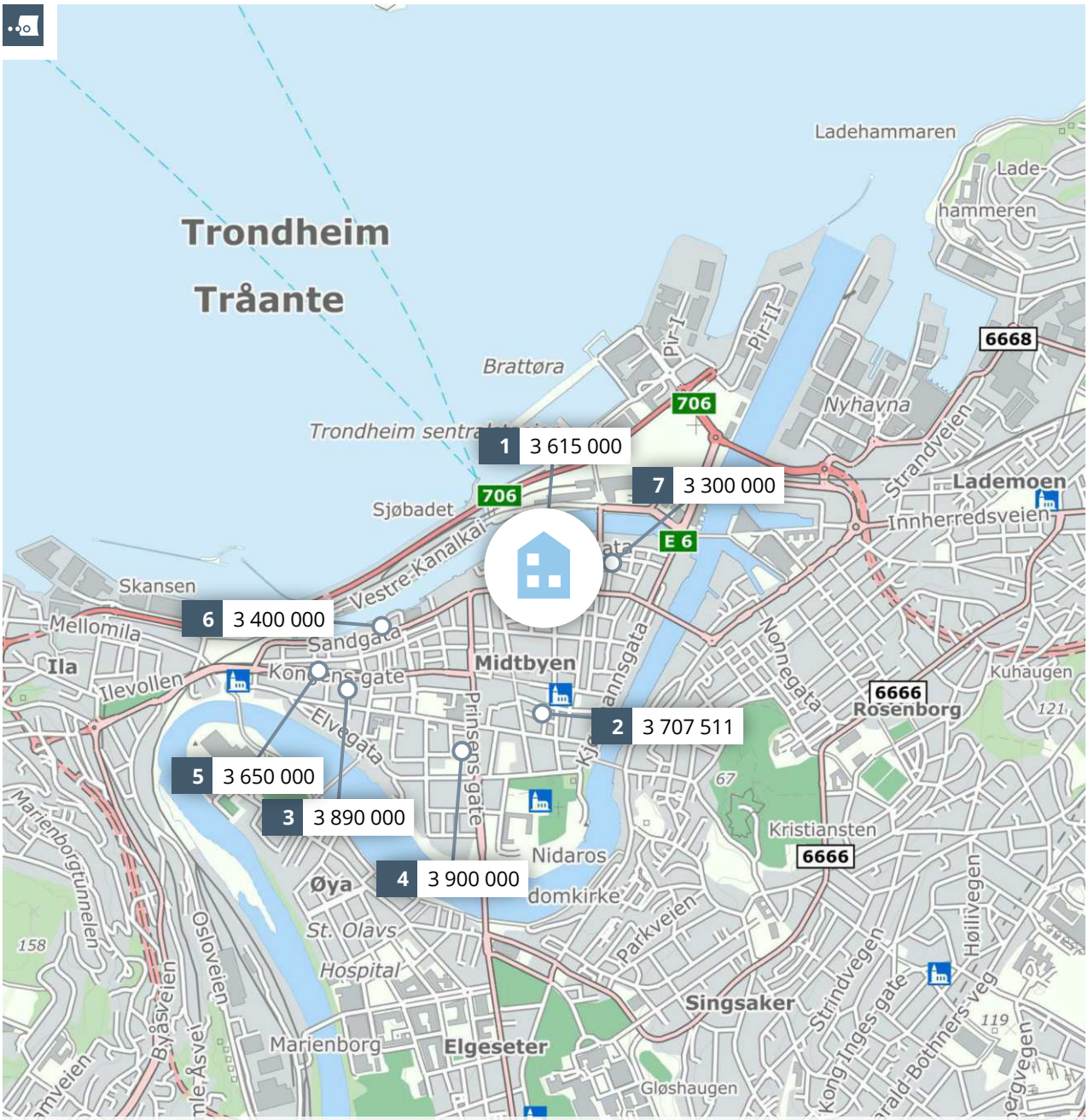
PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Meglers verdivurdering

ØRJAVEITA 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 18.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ørjaveita 2, 7010 TRONDHEIM

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 401 BNR 20 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS MIDTBYEN 4

Verdivurdert til

3 590 000

0	3 590 000	89 750
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	40 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	4 817
Formue	71 204
Soverom	1
Etasje	6

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ørjaveita 2 41 m² 2005 5. etg 1 sov	27.03.2025	3 500 000	**3 615 000**	0	3 615 000	**88 171**
2 Schultz gate 8 41 m² 1902 4. etg 1 sov	12.02.2026	3 690 000	**3 690 000**	17 511	3 707 511	**90 427**
3 Erling Skakkes gate 60 B 41 m² 2022 2. etg - sov	06.02.2026	3 890 000	**3 890 000**	0	3 890 000	**94 878**
4 E.C. Dahls gate 12 A 45 m² 2006 2. etg 1 sov	28.01.2026	3 990 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**86 667**
5 Kongens gate 84 44 m² 1913 3. etg 1 sov	06.03.2026	3 490 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**82 955**
6 Sandgata 28 37 m² 2008 4. etg 1 sov	24.07.2025	3 290 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**91 892**
7 Danielsbakerveita 7 41 m² 2005 3. etg 1 sov	24.10.2025	3 350 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**80 488**

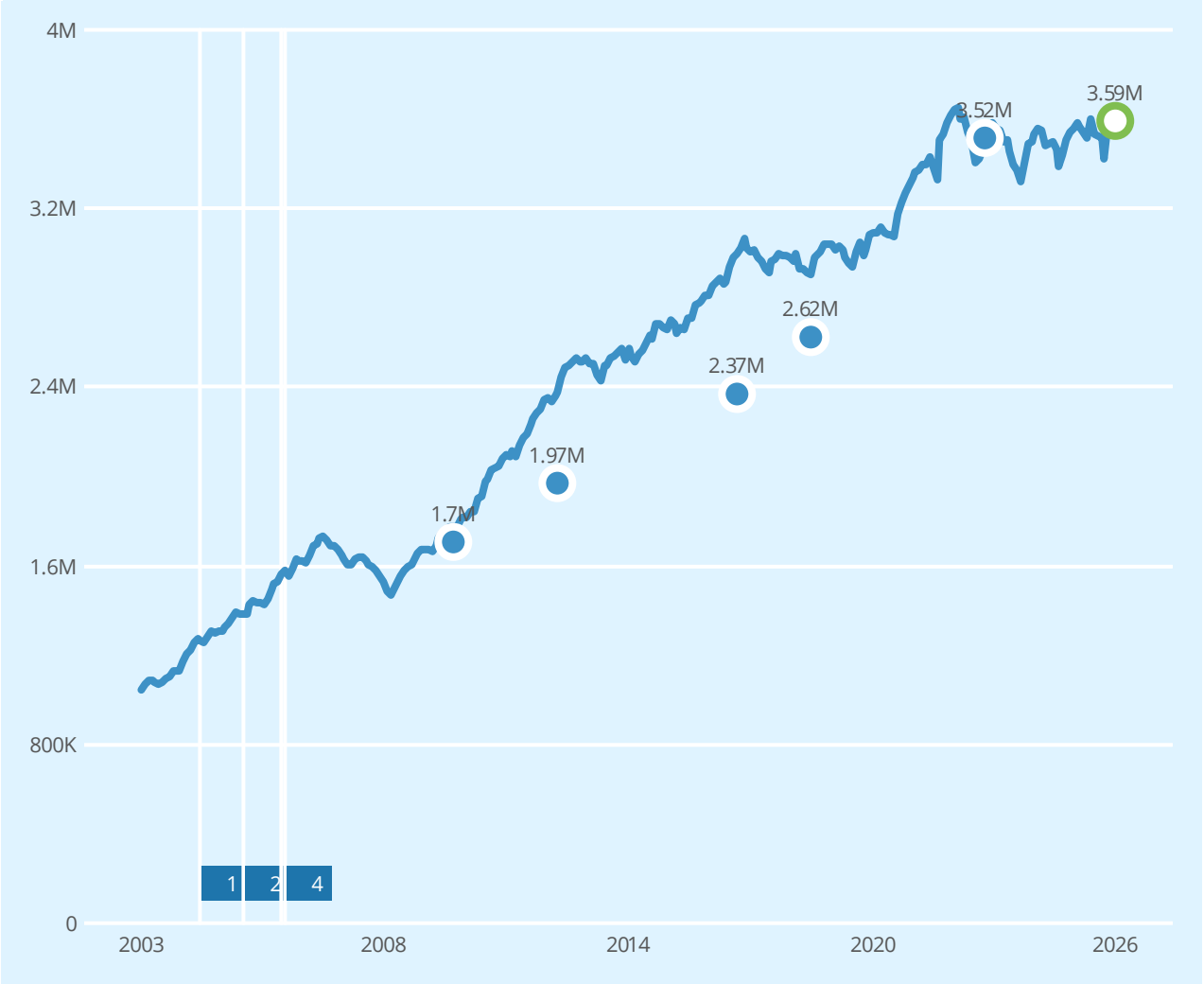
Sjelden toppleilighet med fantastisk panorama og gjennomgående flott standard. Boligen har en ypperlig beliggenhet midt i hjertet av sentrum. Her bor man med alle servicetjenester, butikker, restauranter, uteliv og kollektivforbindelser i umiddelbar nærhet. Plasseringen i 6.etasje er usjenert og vender bort fra de travleste gatene. Lave boutgifter med bl.a. fjernvarme, varmtvann, strøm, kabel-tv, internett og kommunale avgifter inkludert i fellesutgiftene.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Tilbygg blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
08.02.2023	16.02.2023	17.04.2023	3 190 000	3 520 000	0	3 520 000
28.11.2018	06.12.2018	17.01.2019	1 790 000	1 930 000	691 297	2 621 297
02.03.2017	02.03.2017	10.05.2017	1 390 000	1 675 000	696 949	2 371 949
19.12.2012	20.12.2012	21.01.2013	1 190 000	1 270 000	704 178	1 974 178
01.06.2010	29.06.2010	11.08.2010	990 000	1 000 000	704 200	1 704 200

Leiligheter til salgs i MIDTBYEN 4 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

4.5M
4.3M
4 133 000 Prisantydning i snitt
3.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
79
dager

Leiligheter solgt i MIDTBYEN 4 grunnkrets siste 6 mnd

22
leiligheter solgt

4.0M
3.9M
3 855 000 Prisantydning i snitt
3 802 000 Salgspris i snitt
3.7M

Solgt i snitt i løpet av
63
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

89 750 Ørjaveita 2 Totalpris 3 590 000

64 088 MIDTBYEN 4 grunnkrets i snitt siste 6 mnd
60 385 Midtbyen bydel i snitt siste 6 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ørjaveita 2, 7010 Trondheim
Gnr. 401, Bnr. 20, Snr. 1, andelsnr. 23 i NERBYEN BORETTSLAG, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260041

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Jonas Paulsen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 915 11 559

E-post: jonas.paulsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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