PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

TRUDVANGVEGEN 8 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Trudvangvegen 8B
7035 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1994
BRA:	79 m^2
BRA-i:	72 m^2
Rapportdato:	26.5.2026 (Gyldig til 26.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	5	0	1

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Trudvangvegen 8B
7035 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/43209

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
Balkong, terrasse, platting	TG-2 er gitt på bakgrunn av værslitasje og alder på terrasse.
Vinduer og dører	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på vinduer med isolerglass.
Avløpsrør	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på avløpsrør.
Vannledninger	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på vannledninger.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på membran/tettsjikt.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	TG-IU er gitt på bakgrunn av manglende tilgjengelighet på befaringen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.5.2026

Rapportdato
26.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Kaja Suniva Kirkefjord**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Petter Prestvik Knutsen**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If Forsikring**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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: **Trudvangvegen 8B, 7035 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	70	Bruksnr:	166	Festenr:	
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1994**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
4-mannsbolig oppført i en trekonstruksjon på 2 etasjer over støpt plate på mark.
Etasjeskillere i trebjelkelag.
Utvendige fasader er kledd med panel.
Takkonstruksjonen er et saltak som er tekket med takstein.

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)
2. etasje	**79**	**72** Romfordeling: Entre, bad, 2 soverom, stue og kjøkken	**7** Romfordeling: Sportsbod	**0**	**11**
Totalt m²	**79**	**72**	**7**	**0**	**11**

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	Terrasse
Det er terrasse med utgang fra stue, terrasse er i impregnert og malt utførsel.	
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-2**

Det er registrert værslitasje på malte overflater på levegger ved terrasse. Enkelte steder er det observert flassing i malingsoverflater. Terrassegulvet er utført i eldre impregnert trevirke og fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Forholdene vurderes i hovedsak som vedlikeholdsmessige. Det anbefales rengjøring, overflatebehandling og løpende vedlikehold av terrasse og levegger for å begrense videre slitasje og redusere risiko for fuktpåvirkning i trevirket.

Det kan ikke utelukkes at enkelte paneler på levegg eller terrassegulv må byttes. Terrasse er fult ut funksjonell.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan ikke utelukkes at enkelte paneler på levegg eller terrassegulv må byttes. Terrasse er fult ut funksjonell.

Overflatebehandling anbefales.

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-2**

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 35år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

6.3 Takkonstruksjon og loft

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

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

Leiligheten ligger i 1 etasje og det er ikke tilgjengelig tilgang til loft på befaringsdagen.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element

Det er elementpipe.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	**TG-1**

6.5 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: Oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp
Det er ikke montert komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Det er kullfiltervifter over kokesonen, med mekanisk avtrekk på vegg som kompenserende tiltak.

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

Kjøkkenet er utstyrt med kullfiltervifte. Leiligheten har balansert ventilasjon, noe som anses som et kompenserende tiltak for manglende avtrekk til friluft fra kjøkkenviften.

6.6 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 brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er foreligger midlertidig brukstillatelse fra 1994.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannvarsler i tak og brannslukker.

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

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Det er avløpsrør i plast, i hovedsak fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Ja det er gjort arbeider ifbm oppussing av kjøkken og bad.

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?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

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

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Det er vannrør av kobber.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

6.9 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 med automatsikringer.

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?	Nei
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. 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.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2017

Størrelse

ca. 120

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk i boenheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på gulv, baderomsplater på vegg og himlingsplater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er byttet baderomsplater på baderommet i 2015, ref dagens selger.	
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	Plast
Det er plastsluk under dusjkabinettet.	
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.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er servantskap med servant, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet. Styrke på viften styres via bryter på kjøkkenet.

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 ikke er tilgjengelig. 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

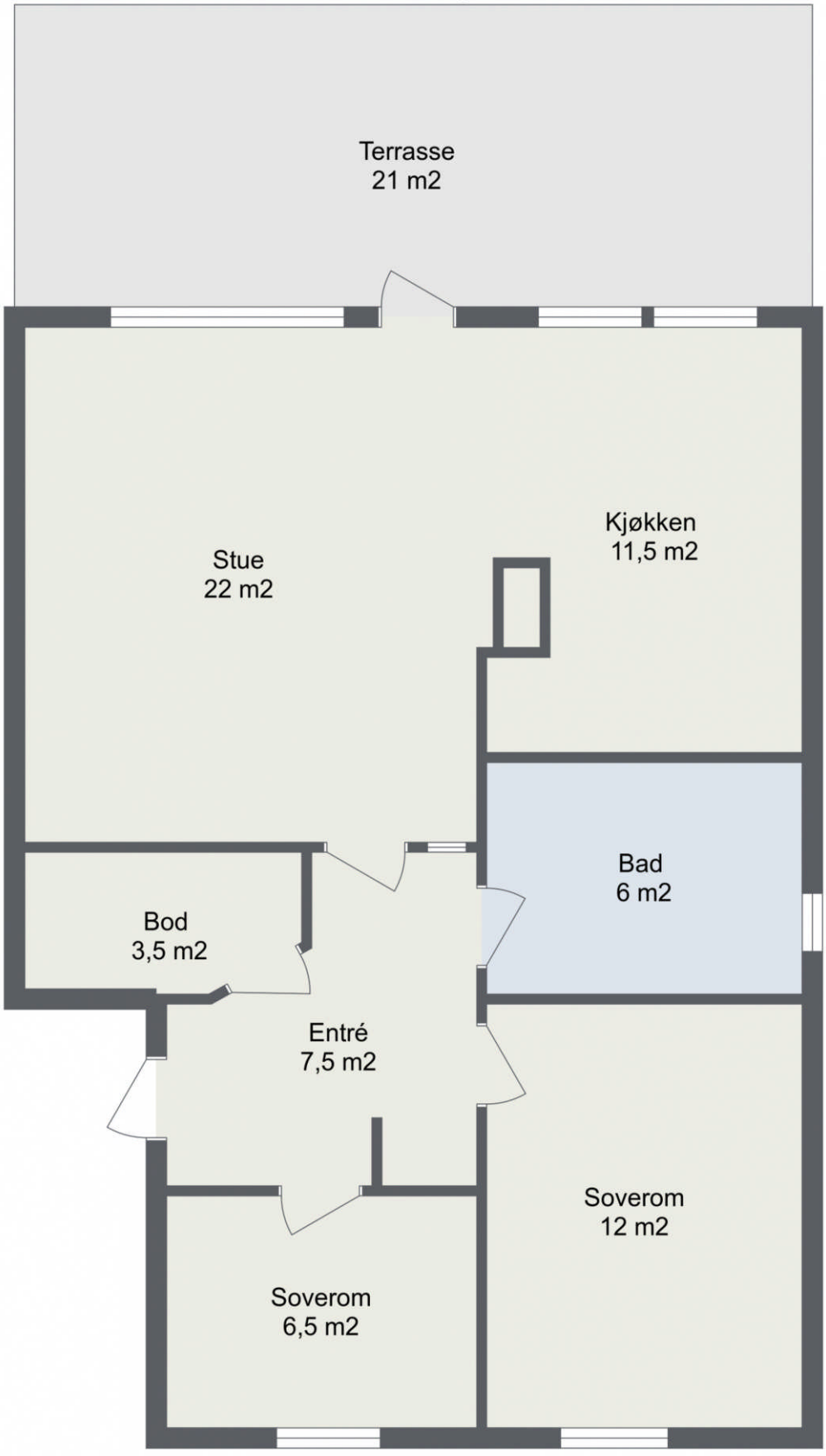
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

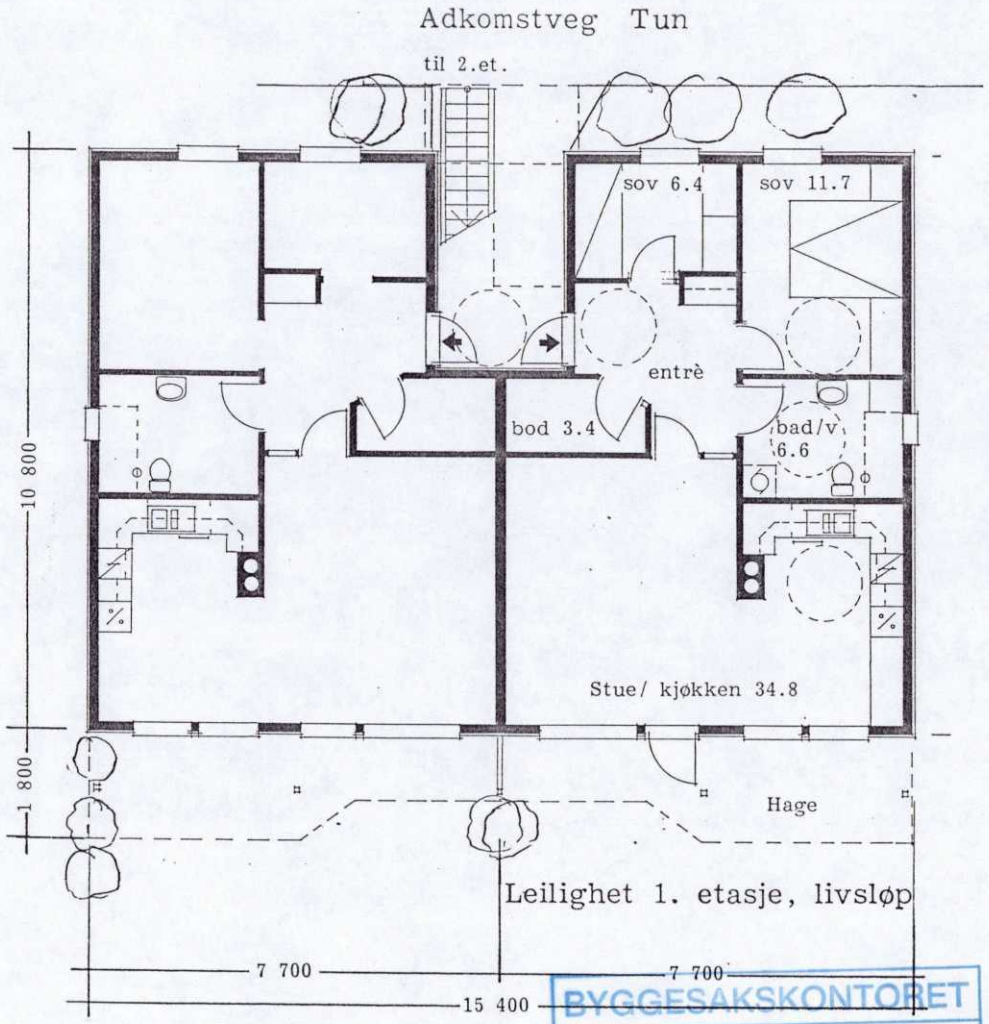
- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

1. Etasje

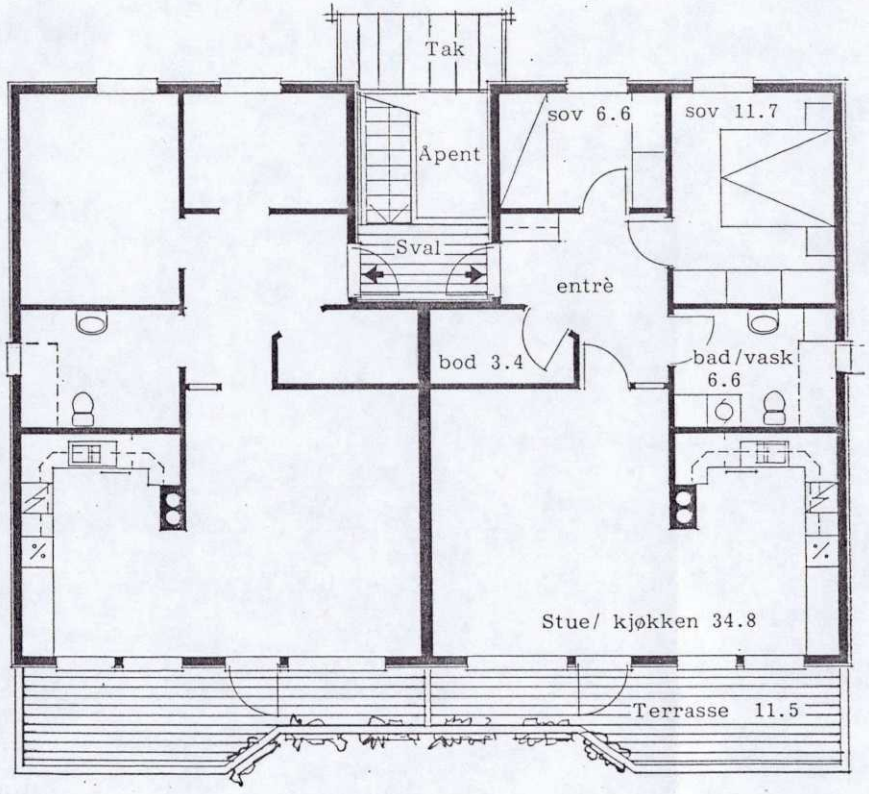


Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE



Leilighet 1. etasje, livsløp



Leilighet 2. etasje

DELEGASJONSVEDTAK
BEHAND. SAK NR.
03.05.94 00350
BYGGESAKSKONTORET

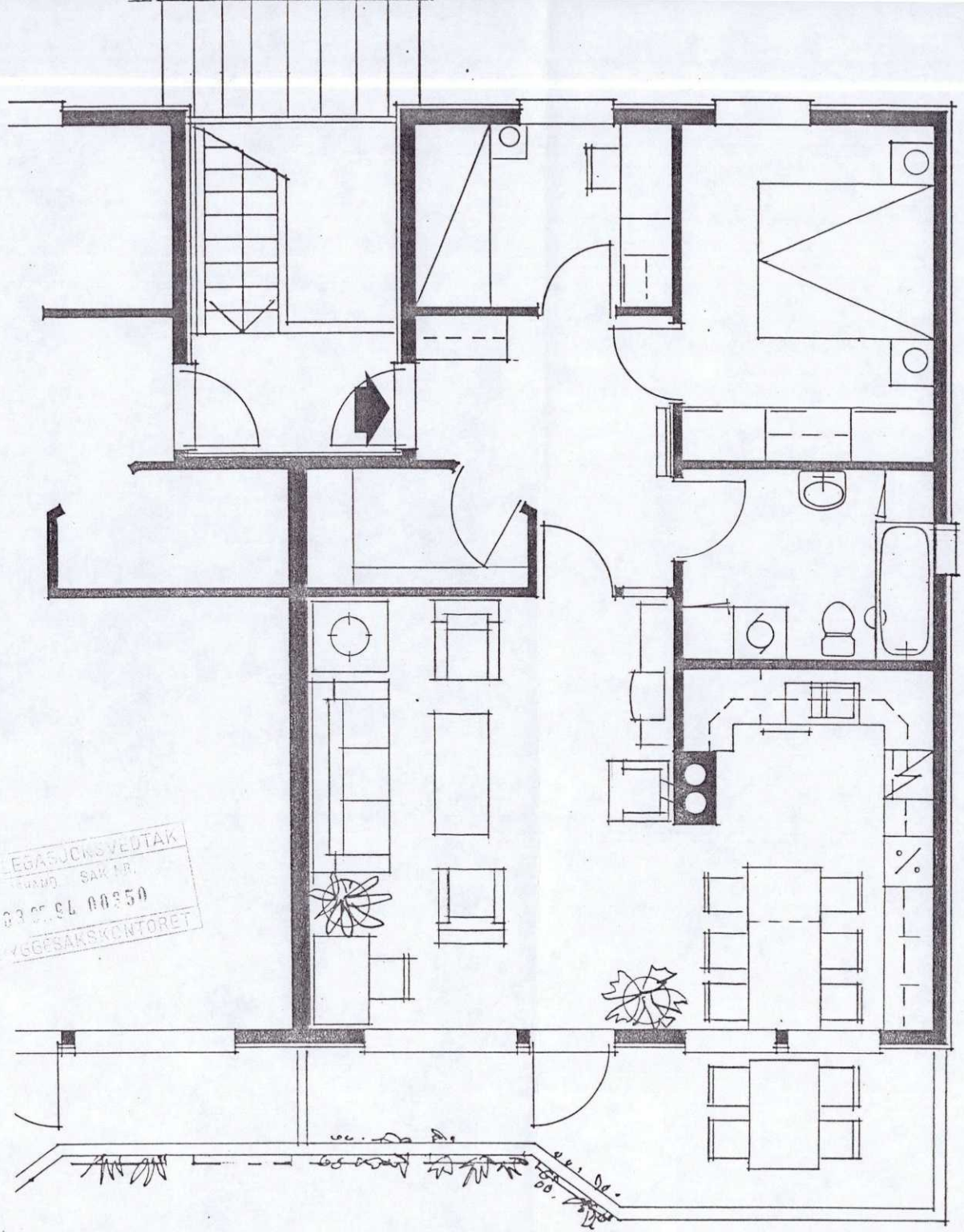
BYGGESAKSKONTORET
Netto areal: 147
Brutto areal: 156
Dato ..... Sign.: BY

BYGGESAKSKONTORET
Netto areal: 147
Brutto areal: 156
Dato ..... Sign.: BY

03

Nardo Søndre boligfelt
Planer 1:100

PANARK AS siv ark Jarle Drageset
Vilhelm Stormsgt. 1, 7013 Trondheim
tlf 73 522984 fax 73 530234

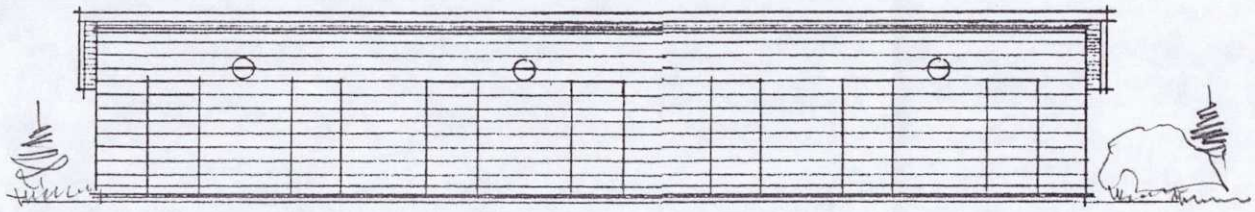


EGASJONSVEDTAK
SAK NR.
03 05 91 00350
GGESAKSKONTORET

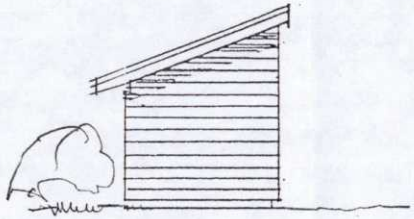
06

Nardo Søndre boligfelt
Leilighetsplan 1:50

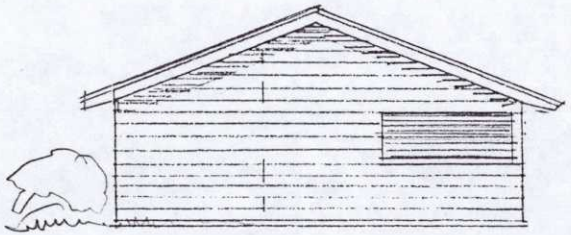
PANARK AS siv ark Jarle Drageset
Vilhelm Stormsgt. 1, 7013 Trondheim
tlf 73 522984 fax 73 530234



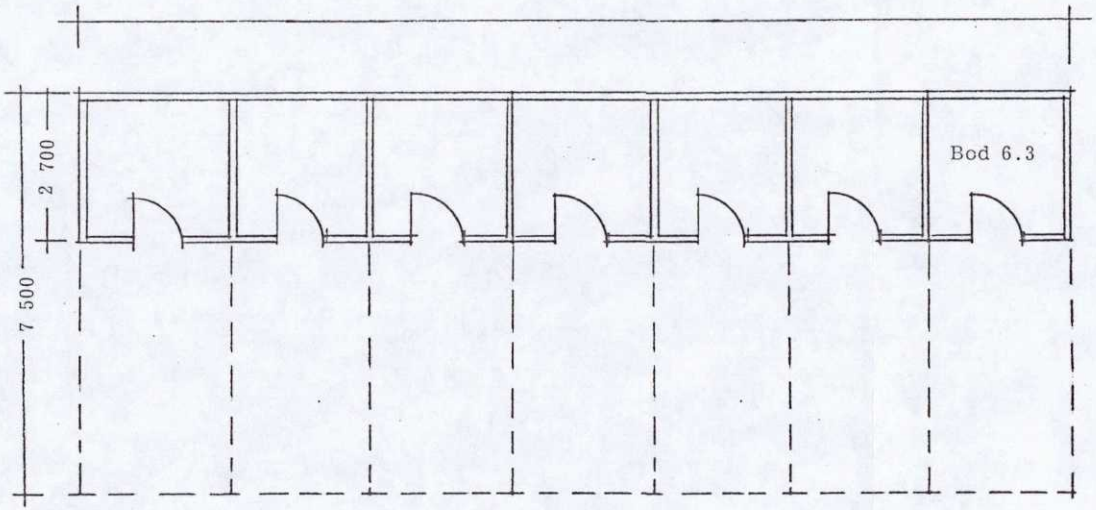
Oppriss boder



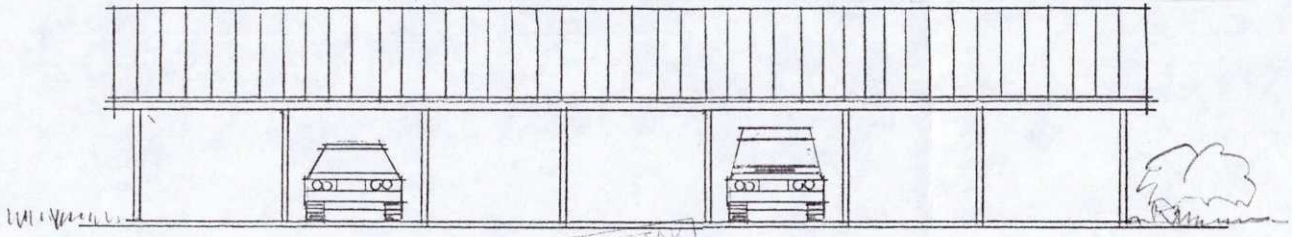
Oppriss boder



Oppriss bod + carport/ garasje



Plan boder + parkering (plass for gar.)



Oppriss carport/ garasje

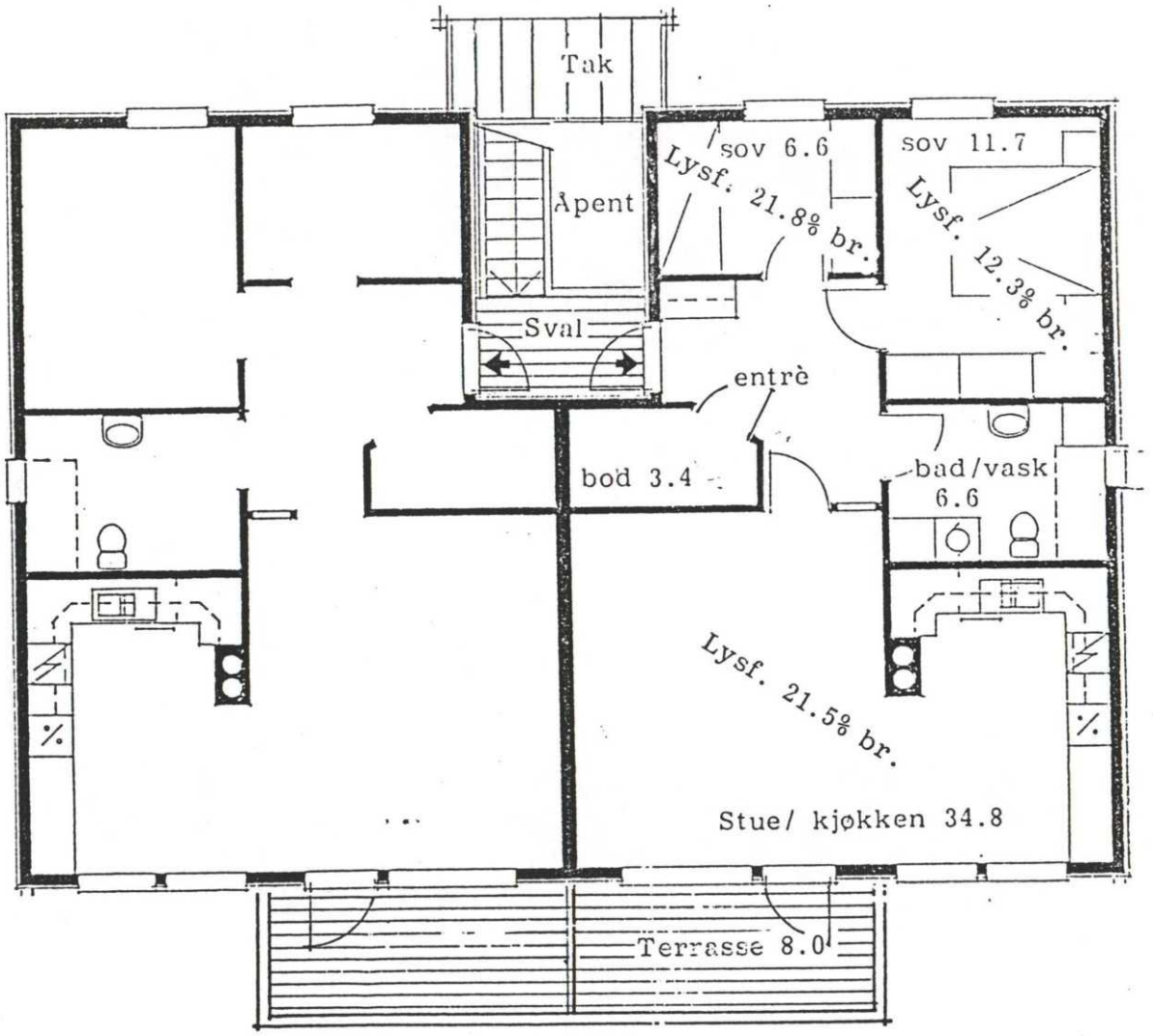
DELEGASJONSVEDTAK
BEHAND. SAK NR.
03.05.94 00350
BYGGESAKSKONTORET

07

Nardo Søndre boligfelt
Boder/ Garasjer 1:100

PANARK AS siv ark Jarle Drageset
Vilhelm Stormsgt. 1, 7013 Trondheim
tlf 73 522984 fax 73 530234

02 05.



Leilighet 2. etasje

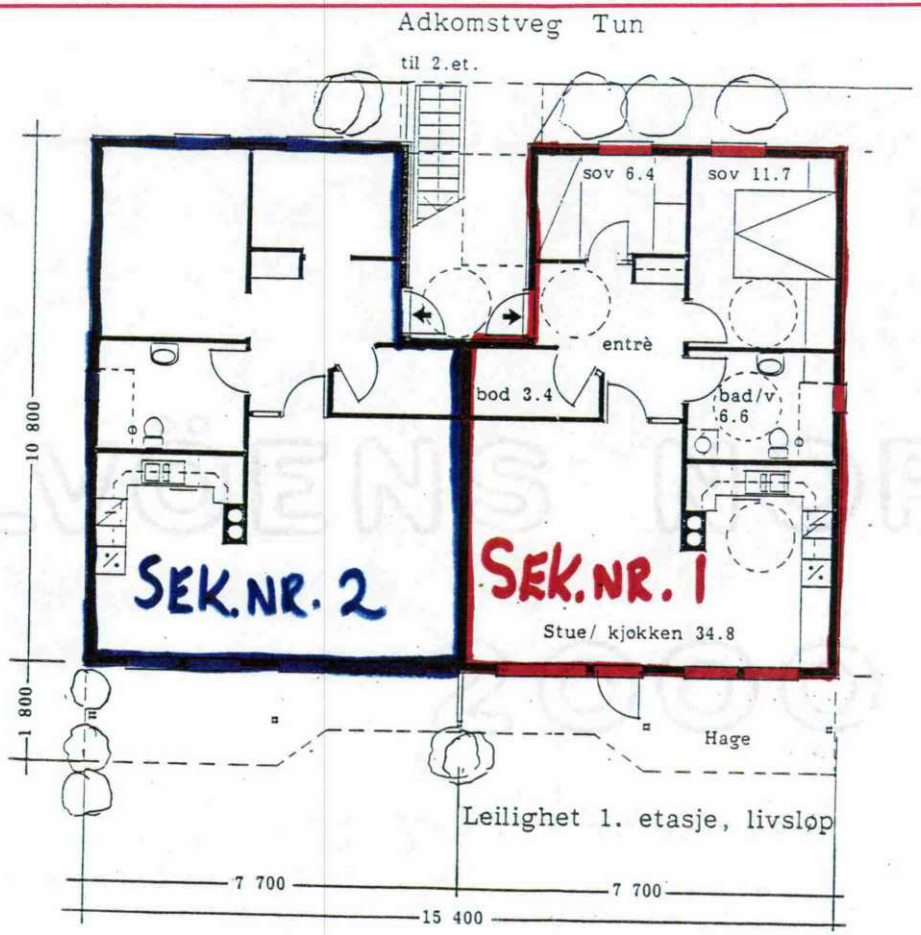
Korr. 26.04.94: Lysforhold påført
Terrasse endret

03

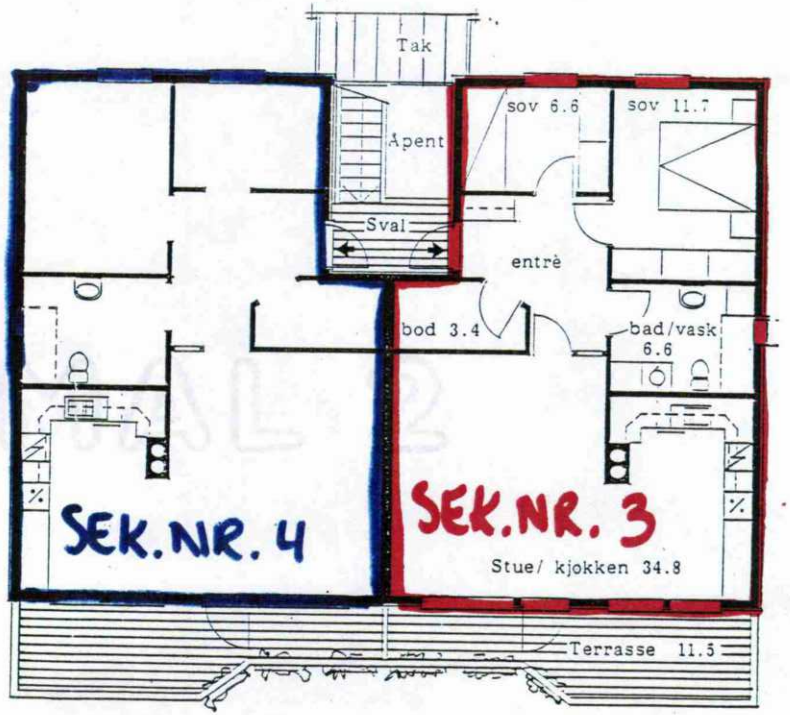
Nardo Søndre boligfelt
Planer 1:100

PANARK AS siv ark Jarle Drageset
Vilhelm Stormsgt. 1. 7013 Trondheim
tlf 73 522984 fax 73 530234

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/22626/107
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 20:24



Leilighet 1. etasje, livsløp

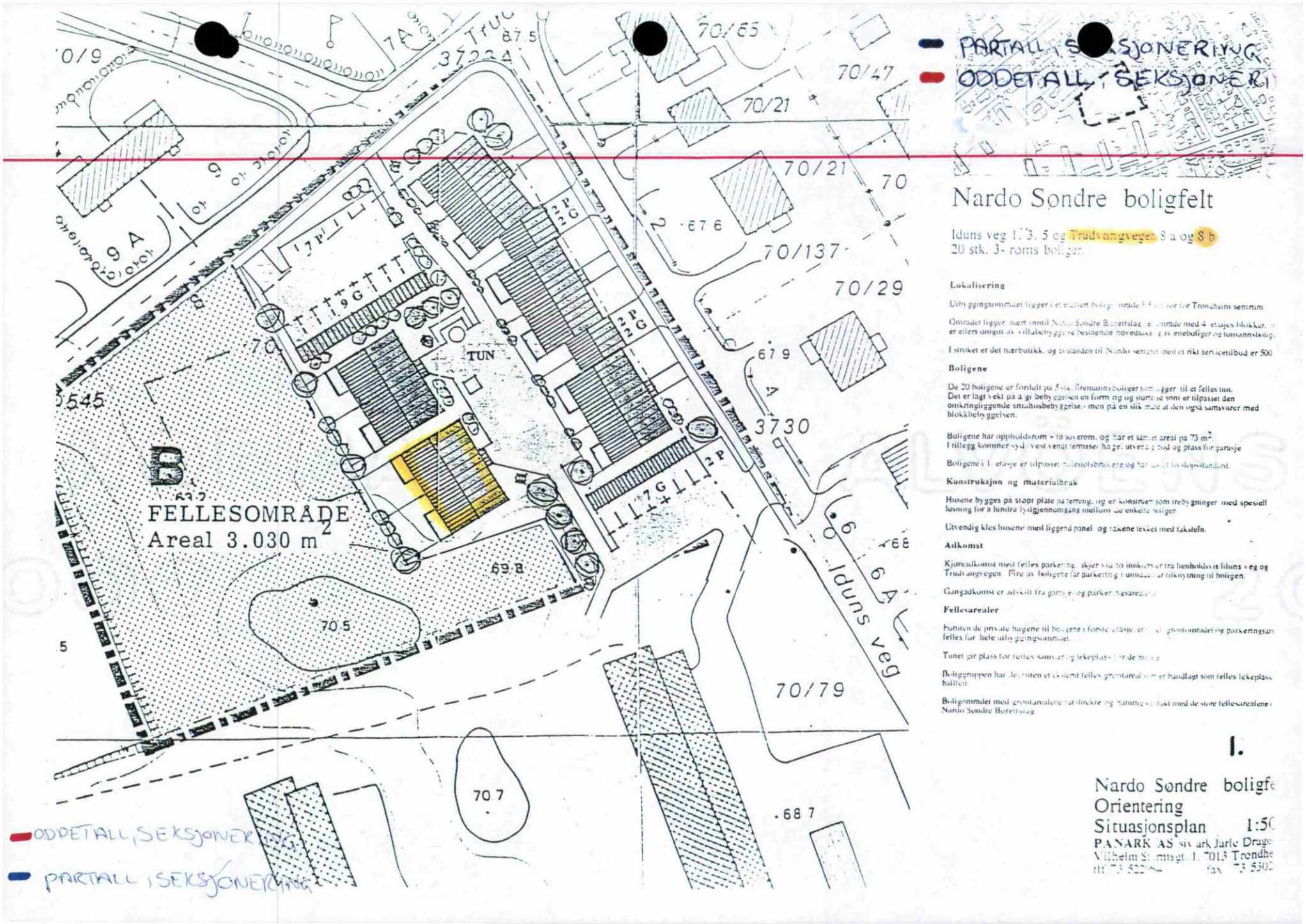


Leilighet 2. etasje

2.

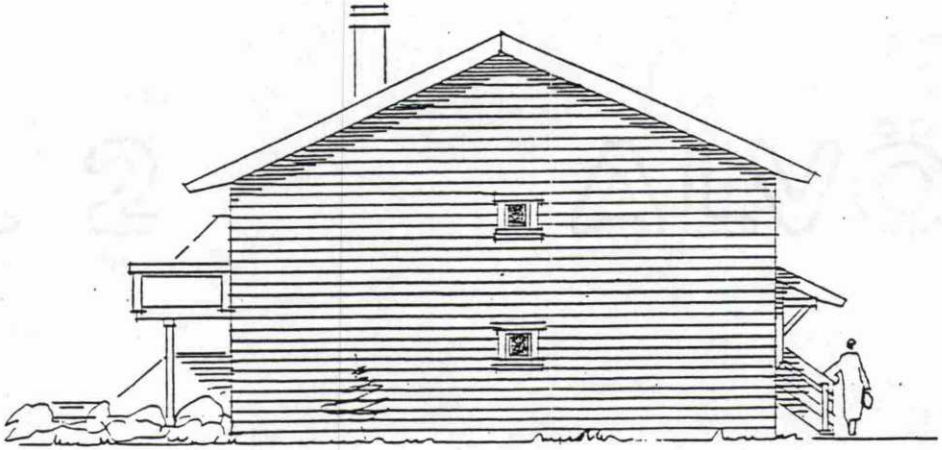
Nardo Søndre boligfe
Planer 1:10
PANARK AS siv ark Jarle Dragese
Vilhelm Stormsgt. 1, 7013 Trondhei
tlf 73 522984 fax 73 53023

Side 3 av 6

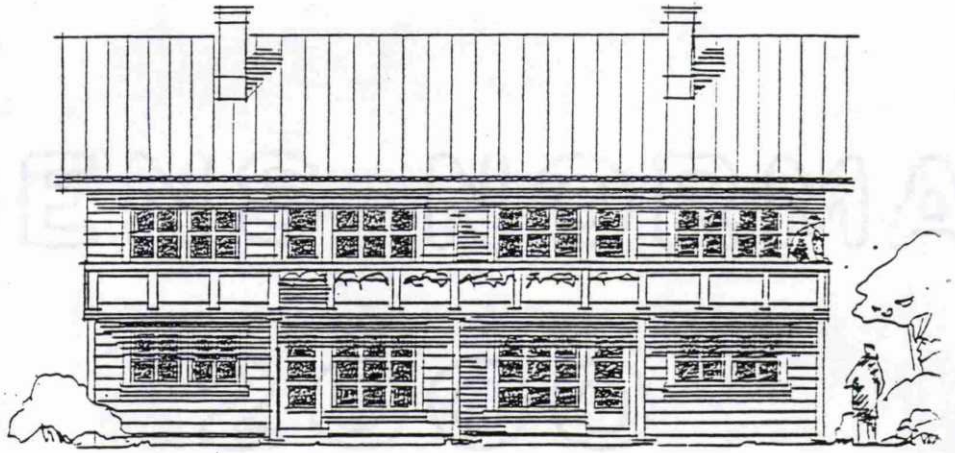


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/22626/107
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 20:24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/22626/107
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 20:24



Mot sor- øst

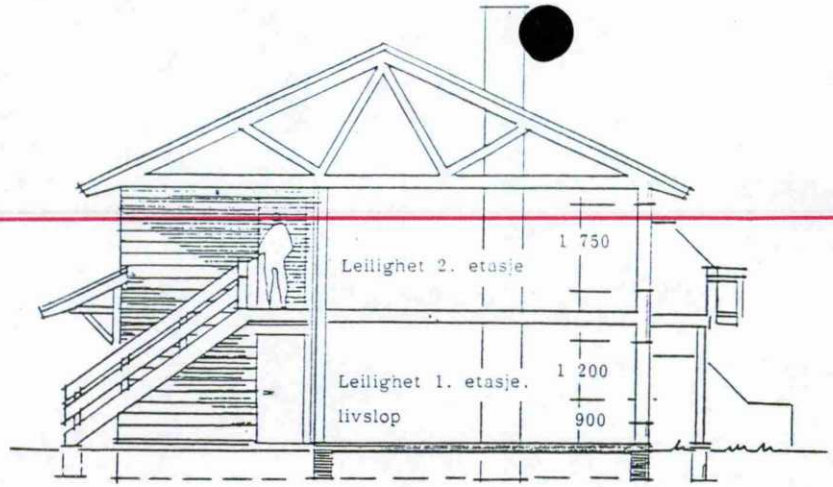


Mot sor- vest

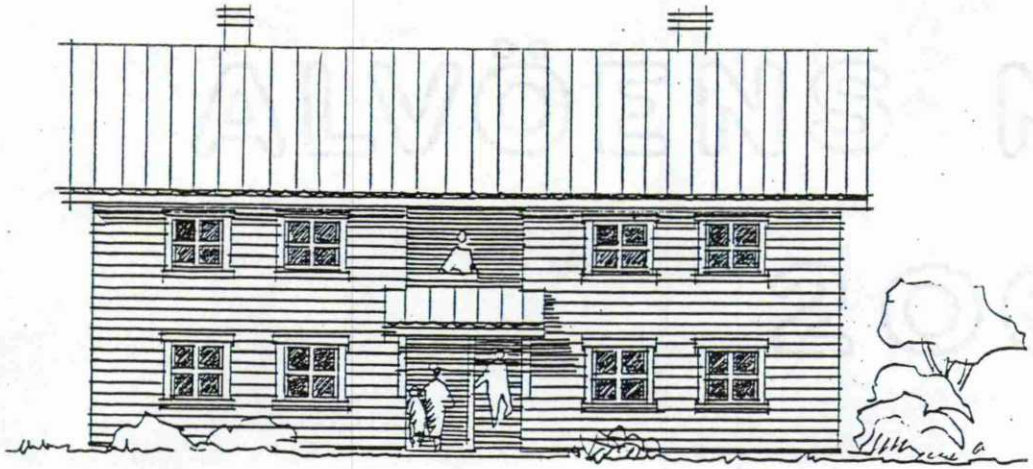
3.

Nardo Søndre boligfelt
Fasader 1:100

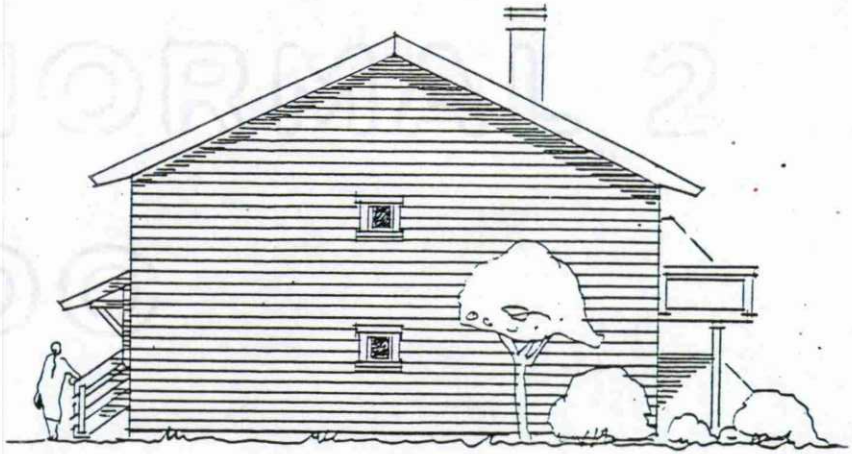
PANARK AS siv ark Jarle Drageset
Vilhelm Stormsg. 1, 7013 Trondheim
tlf 73 522984 fax 73 530234



Snitt



Mot nord- øst, inngang



Mot Nord- vest

4.

Nardo Søndre boligfelt
Snitt
Fasader 1:100

PANARK AS siv ark Jarle Drageset
Vilhelm Stormsgt. 1, 7013 Trondheim
tlf 73 522984 fax 73 530234

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/22626/107
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 20:24

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260146
Addresse	Trudvangvegen 8 B		
Postnr.	7035	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Ida Marie Flønes		
Selgers navn	Petter Sellesbakk Bjørkås		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

23.april 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

89519700

Våtrom

Initialer selger:
I F
P B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
I F
P B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sette opp spotskinne og dimmer for kjøkken, stue, gang og soverom. Fjerne og sette opp nye stikkkontakter. Bytte defekt termostat stue. Koble til ventilator på kjøkken. Koble til automatsikring og jordfeilbryter type B el-bil kurs, koble til elbillader.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Inneholder beskrivelse av utført arbeid og samsvarserklæring

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Tensio. Kontrollen ble utført 20.05.2021

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen feil eller mangler ble funnet

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 09.06.2026

Signert av *Ida Marie Flønes*

Signert av *Petter Sellesbakk Bjørkås*

Initialer selger:
I F
P B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Trudvangvegen 8B, 7035 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **26.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301942**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10551145**
Gårdsnummer **70**	Bruksnummer **166**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0102**



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 **1994**	Bygningstype **Annet småhus**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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 **235,49 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **243,78 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 552 kWh**

Trondheim

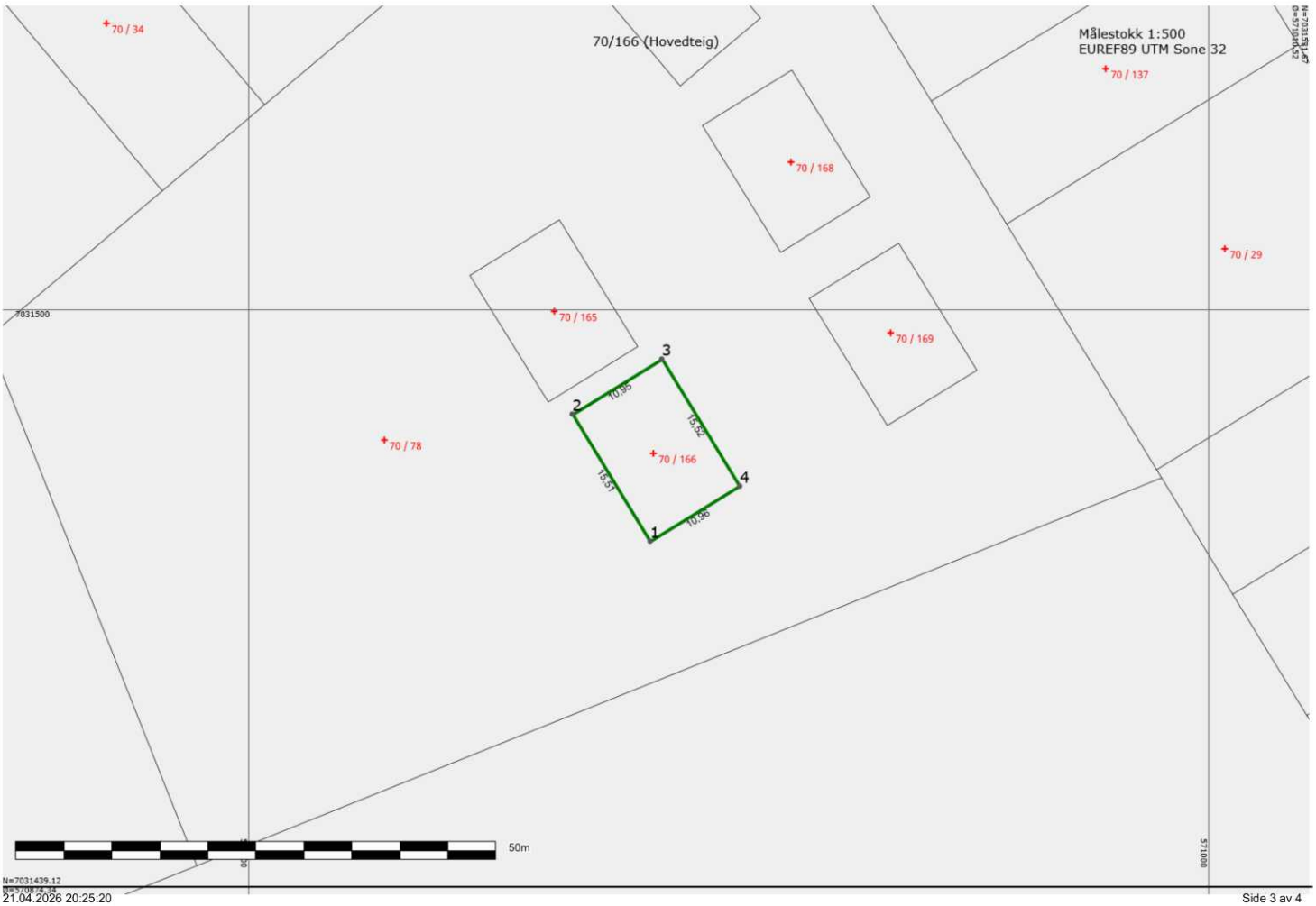
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**70**	**166**	**0**	**2**

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 70/166
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
70 / 34
70 / 137
70 / 168
70 / 29
7031500
70 / 165
70 / 169
70 / 78
70 / 166
50m
N=7031439.12
E=570813.34
571000


70 / 34
70/166 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
70 / 137
70 / 168
70 / 29
7031500
70 / 165
70 / 169
3
2
10.95
15.52
70 / 78
70 / 166
4
15.51
1
10.96
50m
N=7031439.12
21.04.2026 20:25:20

Areal og koordinater

Areal: 170,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7031485,04 Øst: 570942,17

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7031475,92	570941,82	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			15,51	Ikke hjelpelinje		11	
2	7031489,14	570933,70	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			10,95	Ikke hjelpelinje		11	
3	7031494,87	570943,03	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			15,52	Ikke hjelpelinje		11	
4	7031481,65	570951,16	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			10,96	Ikke hjelpelinje		11	

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET NARDOSLETTA SØNDRE

Sist endret 29.06.20

1. Navn, forretningskontor og formål

Sameiet har forretningskontor i Trondheim.

Sameiet består av 20 seksjoner iht. seksjonsbegjæring. Sameiets deltakere er eiere av seksjonene som er opprettet på gnr 70 bnr 165, 166, 167, 168 og 169 i Trondheim kommune.

2. Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet, og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Hver sameier får skjøte på sin seksjon med enerett til bruk av bruksenheten og disposisjonsrett til fellesarealer i overensstemmende med eierseksjonslovens bestemmelser.

Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiemøtet. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendig og innvending bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

Ordensregler fastsettes av sameiemøtet etter forslag fra styret.

3. Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, fordeles mellom eierne iht. sameiebrøkene. I tvilstilfeller bestemmer styret hva som skal regnes som fellesutgifter.

Kommunale avgifter utredes for hver seksjon.

For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling iflg. husleieloven. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

Til sikkerhet for gjensidig plikt til betaling av fellesutgifter har den enkelte sameier panterett i den annen sameiers seksjon overensstemmende med bestemmelsene i eierseksjonslovens §25.

I budsjettet for fellesutgiftene skal bl.a inngå drift og vedlikehold av fellesarealene - herunder utgifter som følge av eventuell sambruksavtaler med andre grunneiere. Slike avtaler skal legges frem for sameiemøtet i henhold til disses vedtekters punkt 10 og 11.

4. **Vedlikehold**

   Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. For vann- og i avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen(e), og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes innvendig av den enkelte seksjonseier.

   Ytre vedlikehold av bygninger og tekniske anlegg samt fellesarealer er sameiets ansvar dersom ikke annet er avtalt. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la det utføres for sameiernes regning.

5. **Vedlikeholdsfond**

   Sameiermøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

   Fordeling av innbetaling til vedlikeholdsfond skal skje i overensstemmelse med fordeling av fellesutgifter under punkt 3 ovenfor.

   Det skal føres regnskap over utgifter og inntekter i sameiet som både omfatter poster fremkommet på bakgrunn av bestemmelsene i vedtektenes pkt. 3 og 5.

6. **Godkjennelse av sameierne**

   Erverver av seksjon og utleie av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

7. **Styret**

   Sameiemøtet velger et styre blant sameiets deltakere. Sameiet skal ha et styre bestående av tre til fem medlemmer. Der seksjonseier er juridisk person, skal en representant fra den respektive juridiske person utpekes som deltaker i styret. For øvrig vises til eierseksjonslovens kapittel VII.

   Styreleder velges særskilt.

   Styremedlemmene tjenestegjør i to år.

8. **Styrets vedtak**

   Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiemøtet. Styret kan treffe vedtak i overensstemmelse med bestemmelsen i eierseksjonslovens kapittel VI vedrørende bestemmelser knyttet til sameiemøte.

9. **Firmategning**

   Styret innehar i fellesskap sameiets signatur og binder sameiet utad.

10. Sameiemøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet.

Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst en tiendedel av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiemøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, mest 20 dager. Ekstraordinært sameiemøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ekstraordinære sameiemøtet, skal nevnes i innkallingen. Skal et forslag til vedtak etter lov om eierseksjoner §34, fjerde ledd kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

11. Saker som skal behandles på ordinært sameiemøte

På det ordinære sameiemøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap
4. Valg
5. Godtgjørelse til styret og revisor
6. Andre saker

12. Møteledelse og avstemming

Sameiemøtet ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er til stede, velger sameiemøtet en møteleder blant de tilstedeværende. Med de unntak som følger av eierseksjonsloven eller vedtektene, avgjøres alle saker ved vanlig flertall av de avgitte stemmer.

13. Om sameiemøtet

I sameiemøtet har sameierne stemmerett etter antall seksjoner de eier.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiemøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som i helst kalles tilbake.

14. Revisor

Sameiet kan velge revisor.

Sameiets revisor velges i så fall av sameiemøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted.

15. Mislighold

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter også iht. panteretten etter pkt. 3.

Dersom en sameier gjør seg skyldig i vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med seks måneders varsel kreve at seksjonen fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene tag/eller ordensreglene for sameiet. For øvrig vises det til eierseksjonslovens §§26 og 27.

16. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, garasjer/carporter, boder og lignende, endringer av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for hele bygningen/området og etter forutgående godkjenning av styret.

Enhver annen bygningsmessig endring som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiemøtet til avgjørelse.

17. Endringer i vedtekter

Endringer i vedtektene kan bare besluttes ved enstemmighet.

18. Forhold til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Nardosletta Søndre

Tid: Onsdag 08.04.2026 - kl.18:00
Sted: Nardo Bedehus

Beboermøte rett etter årsmøte. Egen innkalling kommer med agenda og eventuelt

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

4. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

4.1 Styreleder for 2 år, på særskilt valg

På valg:
Ole Edvard Winther

4.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Linda Merethe Aune
Jan-Magnus Brattebø
Hilde Forfang Mandt
Tore Steinar Wahlstrøm

Årsmøtet kan bare behandle saker som står i innkallingen. Seksjonseier har forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, annet husstandsmedlem eller leietaker kan delta og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Seksjonseier kan møte ved fullmektig, og én person kan ha ubegrenset antall fullmakter. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt til en annen person ved å sende den på e-post, SMS eller skrive på et ark. Fullmakten må inneholde navn på eier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

17.03.2026
Sameiet Nardosletta Søndre
styret

Sameiet Nardosletta Søndre - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		322 300	288 000	288 000	346 800
Tillegg elektroniske fellesavtaler		113 220	113 220	113 220	126 500
Andre driftsinntekter	1	8 777	19 482	0	0
Sum driftsinntekter		**444 297**	**420 702**	**401 220**	**473 300**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-8 460	-8 666	-2 961	-8 460
Styrehonorar		-60 000	-21 000	-21 000	-60 000
Forretningsførerhonorar		-58 384	-56 519	-58 400	-60 900
Honorar administrative tjenester		0	-518	0	0
Eksterne honorar		-1 070	0	0	0
Drifts- og serviceavtaler	3	-22 750	-22 825	-24 000	-24 000
Vaktmestertjenester		0	-32 343	-16 000	-18 000
Løpende vedlikehold	4	-74 323	-19 640	-10 000	-15 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-60 000	-60 000
Elektroniske fellesavtaler		-121 104	-119 077	-126 000	-126 500
Forsikring		-125 799	-99 154	-140 000	-122 500
Kommunale tjenester og renovasjon		-9 998	-8 594	-8 500	-10 000
Energi, felles		-16 440	-19 774	-21 000	-21 000
Andre driftsutgifter	5	-6 337	-11 333	-9 639	-11 500
Sum driftskostnader		**-504 664**	**-419 442**	**-497 500**	**-537 860**
DRIFTSRESULTAT		**-60 366**	**1 259**	**-96 280**	**-64 560**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		28 781	30 431	27 000	28 000
Netto finansposter		**28 781**	**30 431**	**27 000**	**28 000**
Resultat før skattekostnad		**-31 585**	**31 690**	**-69 280**	**-36 560**
Ordinært resultat etter skatt		-31 585	31 690	-69 280	-36 560
ÅRSRESULTAT	**6, 9**	**-31 585**	**31 690**	**-69 280**	**-36 560**
Disponering av totalresultat:		-31 585	31 690	-69 280	-36 560
Overført til annen egenkapital		0	31 690	0	0
Overført fra annen egenkapital		-31 585	0	0	0

Sameiet Nardosletta Søndre - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	7	0	3 805
Periodiserte kostnader		124 119	114 515
Mellomregning Klare Finans	7	6 464	8 280
Opptjente renter		17 622	20 715
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	455 578	505 677
Sum omløpsmidler		**603 783**	**652 992**
SUM EIENDELER		**603 783**	**652 992**

Sameiet Nardosletta Søndre - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	597 245	628 831
Sum egenkapital		**597 245**	**628 831**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 042	1 114
Skyldig off. myndigheter		0	705
Forskudd kunder		4 195	3 510
Påløpte kostnader		1 301	18 461
Annen kortsiktig gjeld		0	372
Sum kortsiktig gjeld		**6 538**	**24 162**
Sum gjeld		**6 538**	**24 162**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**603 783**	**652 992**

Sted:_____, dato:_____

Ole Edvard Winther Leder	Linda Merethe Aune Styremedlem	Hilde Forfang Mandt Styremedlem
Tore Steinar Wahlstrøm Styremedlem	Jan-Magnus Brattebø Styremedlem	

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Strømavgift elbil	8 777	0
Viderefakturering energi, strøm	0	19 482
Sum andre inntekter	**8 777**	**19 482**

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	8 460	3 666
Andre lønnskostnader	0	5 000
Sum personalkostnader	**8 460**	**8 666**

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om skadedyrbekjempelse	22 750	22 825
Sum drifts- og serviceavtaler	**22 750**	**22 825**

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	63 215	1 619
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	8 867	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	14 681
Reparasjon og vedlikehold annet	2 241	3 340
Sum vedlikehold	**74 323**	**19 640**

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 038	3 918
Gaver	1 437	0
Generalforsamling/årsmøte	0	4 000
Bankgebyrer	604	595
Andre gebyrer	3 258	2 820
Sum andre driftsutgifter	**6 337**	**11 333**

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**628 831**	**597 140**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-31 585	31 690
Årets endring i disponible midler	**-31 585**	**31 690**
Disponible midler i periodens slutt	**597 245**	**628 831**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**597 245**	**628 831**

Note 7 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	455 578	505 677
Sum bankinnskudd	**455 578**	**505 677**

Note 9 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**628 831**	**597 140**
Annen egenkapital 01.01	628 831	597 140
Årets resultat	-31 585	31 690
Annen egenkapital 31.12	**597 245**	**628 831**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**597 245**	**628 831**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Nardosletta Søndre.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Nardosletta Søndre

Styreleder	Ole Edvard Winther (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Hilde Forfang Mandt (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Jan-Magnus Brattebø (sign.)	12.02.2026
Styremedlem	Linda Merethe Aune (sign.)	13.03.2026
Styremedlem	Tore Steinar Wahlstrøm (sign.)	06.03.2026

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 70	Bnr: 166	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Trudvangvegen 8B 7035 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Høydekurve
- Høydekurve
- Trapp
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Annet vegareal avgrensning
- Søknad om deling etter 2014 (linje)
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg
- Eiendomsinfo

R 163 ag

R 163 ag. Byplynet 25.03.93.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN 70/78, DEL AV NARDO SØNDRE BORETTSLAG, TRONDHEIM.

Planen er datert: 09.04.92
Dato for siste revisjon av planen: 23.10.92
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 23.10.92
Dato for egengodkjenning:

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til føgende formål:

Byggeområde
Fellesområde
Fareområde

1. BYGGEOMRÅDE.

1.1 I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.2 Tomteutnyttelsen (TU) skal ikke overstige 60%, jfr. byggeforskriftenes kap. 22.1, pkt.C.

1.3 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme gruppe får en harmonisk utforming. Utvendige farger, inkl. takbelegg, skal godkjennes av bygningsrådet.

1.4 Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer + kjeller.

1.5 Bebyggelsens endelige plassering, herunder høydeplassering, godkjennes av bygningsrådet.
Før godkjenning kan bygningsrådet kreve utarbeidet en samlet illustrasjonsplan for den enkelte husgruppe.

1.6 Bolighus kan, med bygningsrådets tillatelse, plasseres nærmere nabogrense enn 4m.

1.7 Garasjer og boder kan plasseres med en vegg i nabogrense, og plasseringen skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen. Det må sikres tinglyst rett til vedlikehold av vegg i nabogrense.

2. FELLESOMRÅDE.

2.1 Fellesområde B er felles for boliger som bygges i område A.

2.2 Opparbeiding av område B skal skje før boligbygging i område A starter. Område B skal inneholde en ballplass og lekeplass som vist i "Rammeplan for bomiljøet i Nardo søndre borettslag."

2.3 Område B skal ikke inngjerdes.

3. FAREOMRÅDE.

3.1 Det kan oppføres nettstasjon som vist i planen.

4. ANDRE BESTEMMELSER.

4.1 Lek- og ballplassene som er vist i "Rammeplan for bomiljøet i Nardo søndre borettslag ", men som ligger utenfor planområdet, skal være opparbeidet før bygging i område A starter.

4.2 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

4.3 Ubebygd del av hver enkelt tomt skal gis en tiltalende behandling.

4.4 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad, dog slik at rimelig hensyn til sol og utsiktsforhold ivaretas.

4.5 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

4.6 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
25.03.1993, sak B nr. 26/1993

fung ordfører

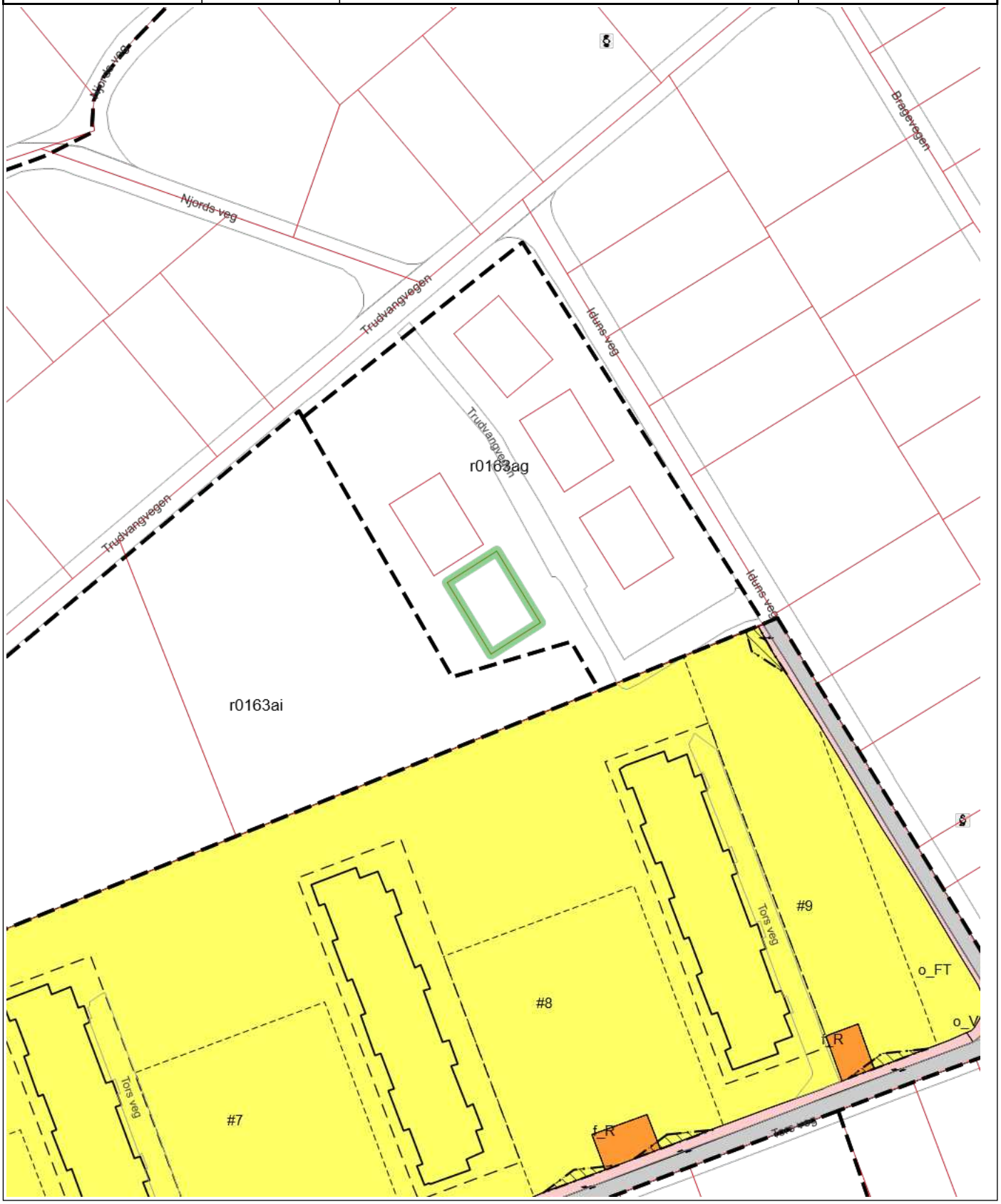
formannskapssekretær

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 70	Bnr: 166	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Trudvangvegen 8B 7035 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


RpFormålGrense


RpGrense


RpSikringGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Byggegrense


Bebyggelse som inngår i planen


RpBestemmelseOmråde

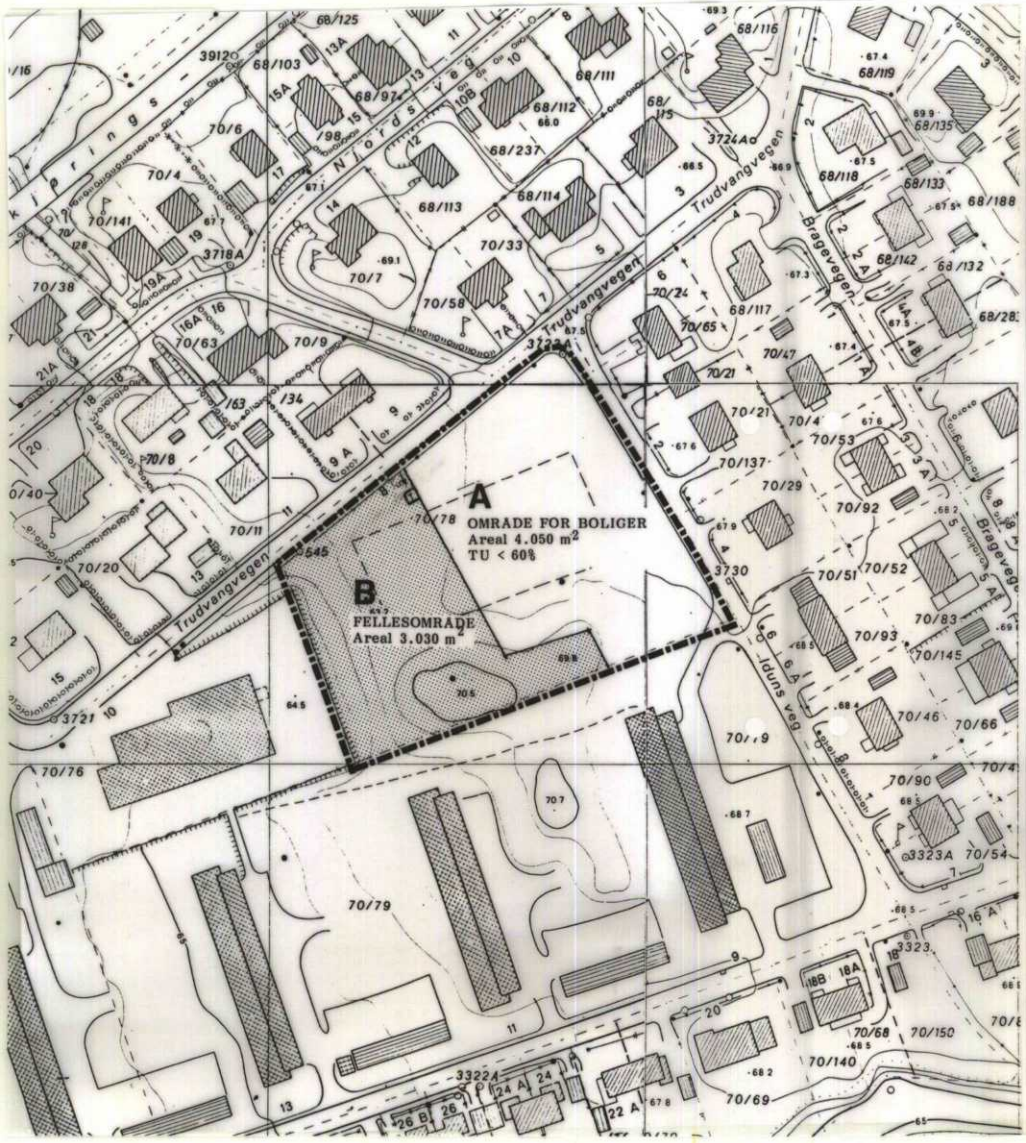

Frisikt


Boligbebyggelse


Renovasjonsanlegg


Veg


Fortau



TEGNFORKLARING

JFR. PLAN – OG BYGNINGSLOVENS §25

1. BYGGEOMRÅDER

BOLIGER TU < 60%

5. FAREOMRÅDER

N HØGSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON

7. FELLESOMRÅDER

FELLES AVKJØRSEL OG PARKERINGSPLASS

FELLES LEKEAREAL, GÅRDSPLASS, ANNET

8. FORNYELSESOMRÅDER

TETTBEBYGGELSE SOM SKAL FORNYES

ANNET

VANN

G B PLANLAGTE BOLIGER

ANNEN PLANLAGT BEBYGGELSE

EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

STREKSYMBOLER

reguleringsgrense

byggegrense

regulert/eksisterende tomtegrense

regulert senterlinje veg

anvisning av avkjørsel

Tillatt etasjetall angis med tall på planen

REGULERINGSPLAN/ENDRING FOR

EIENDOMMEN 70/78, DEL AV NARDO SØNDRE BORETTSLAG, TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE

Utarbeidet av
PANARK arkitektgruppe
Vilhelm Stormsgate 1. 7013 Trondheim

Sign: Jarle Drageset
Dato: Trondheim, 09.04.1992

SAKSBEHANDLING:

Nr.	DATO	
1	13.08.92	Bygningsråd
2	10.09-12.10.92	Off. ettersyn
3	05.11.92	Bygningsråd

ENDRET:

Nr.	DATO	Sign.	
1	23.10.92	S.T.	TRAFO

0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M

G04GW
r0163ag Psak Kar

MÅLESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr.:	TEGNING	Endring nr:
1:1000	163 ag		

KARTBLAD: SAKSBEHANDLER:

GJELDENDE REGULERINGSPLANER 1 : 5000

0 50 100 150 200 250 M



TRONDHEIM KOMMUNE

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

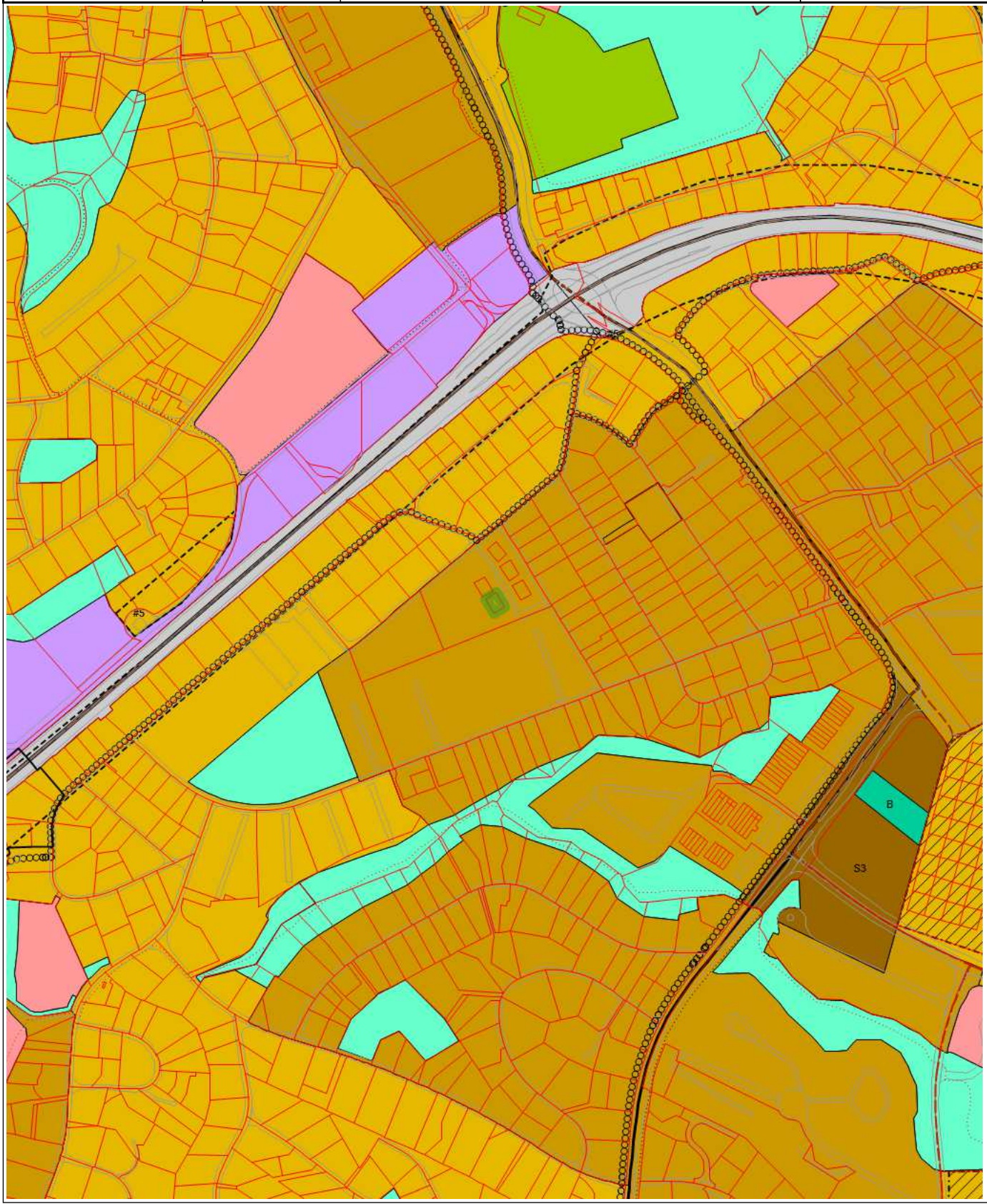
ARKIVNR.	VEDTAK – TEKST
163	STF. 28.08.58 REGULERINGSPLAN FOR DELER AV NARDO SØNDRE, NARDO ØSTRE, SUNDLAND SØNDRE, MARGRETELYST, FRYDENLUND m.fl.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 70	Bnr: 166	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Trudvangvegen 8B 7035 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

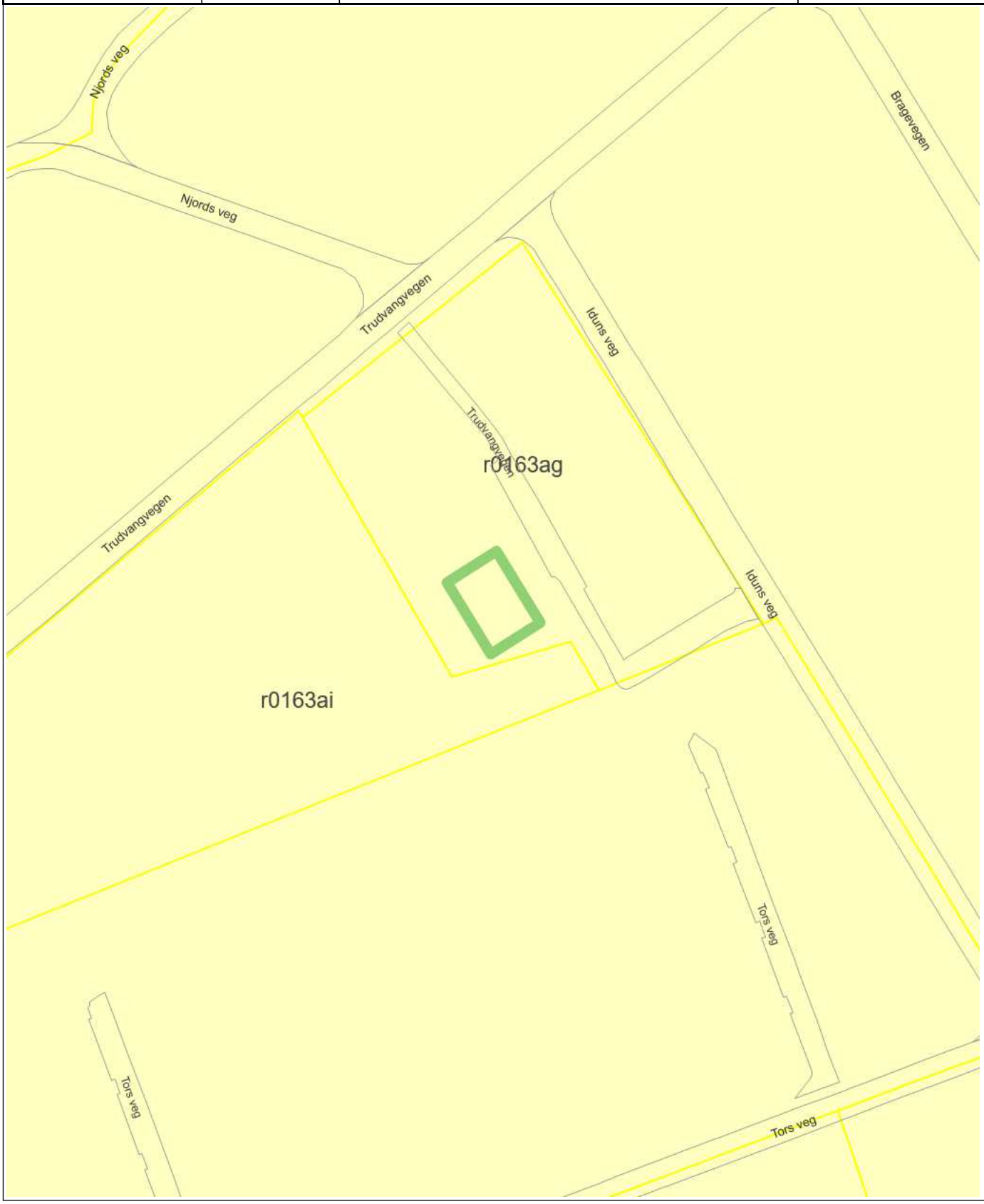
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedveg bru
- Hovedvegnett sykkel
-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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 70	Bnr: 166	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Trudvangvegen 8B 7035 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Heimdal Utbyggingsselskap A/S
Dybdahls vei 3
7016 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref. BU/300/30978/1994 oppgis ved alle henvendelser	Dato 05.12.1994

BYGGESTED: TRUDVANGVEGEN 8B G.nr.: 70/78

BYGGHERRE: Heimdal Utbyggingsselskap A/S

ARBEIDETS ART: NYBYGG 2/4 leilighetar

BYGGETS ART: BOLIG OG GARASJE

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og er utført i samsvar med godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget den 05.12.94

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, j.fr. plan- og bygningslovens § 93.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, når gjenstående arbeid er utført.

Med hilsen
Seksjon for bygningskontroll

H. Olaussen

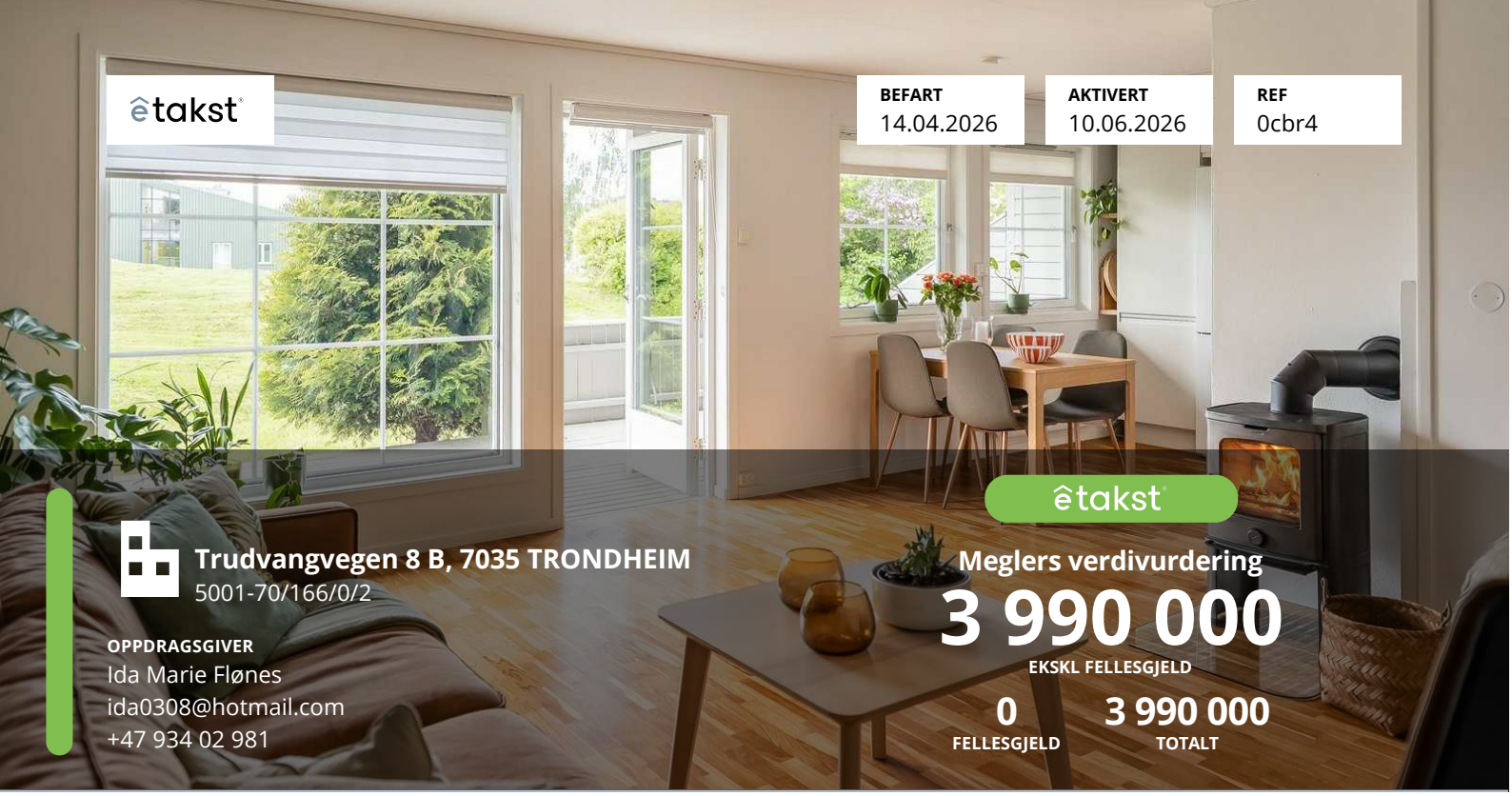
Hans Olaussen
BYGGESAKSKONTORET
SEKSJON FOR
BYGNINGSKONTROLL

Postadresse:
Postboks 2913, Tempe
7002 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

157526/94



BEFART	AKTIVERT	REF
14.04.2026	10.06.2026	0cbr4

Trudvangvegen 8 B, 7035 TRONDHEIM
5001-70/166/0/2

OPPDRAGSGIVER
Ida Marie Flønes
ida0308@hotmail.com
+47 934 02 981

Meglers verdivurdering

3 990 000

EKSKL FELLESGJELD

0	3 990 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	1994
Soverom	2
Etasje	1
Fellesutgifter	2 000
Formue	29 862

AREAL

BRA-i	72 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

Energimerke: Ukjent

EGENSKAPER

Balkong, parkering og peis.

Sammenlignbare salg i nærområdet

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

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Trudvangvegen 8B, 7035 Trondheim	30.07.2025	4 250 000	0	4 250 000	1994	73 m²
Iduns Veg 3, 7035 Trondheim	08.08.2025	4 000 000	0	4 000 000	1994	73 m²
Trudvangvegen 4A, 7035 Trondheim	29.08.2025	5 000 000	0	5 000 000	2008	96 m²

Lys og tiltalende 3-roms selveier med etterspurt beliggenhet i et rolig område på Nardo. Boligen ligger fint til i 1.etasje med direkte utgang til en romslig og solrik markterrasse på 21 kvm. Her bor man usjenert og landlig til, vendt ut mot et stort og åpent grøntområde uten forbigående trafikk. Leiligheten har en fin planløsning og er i de siste år oppgradert med bl.a. nytt kjøkken, ny baderomsinnredning, nymalte overflater og slipt gulv på stue.

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

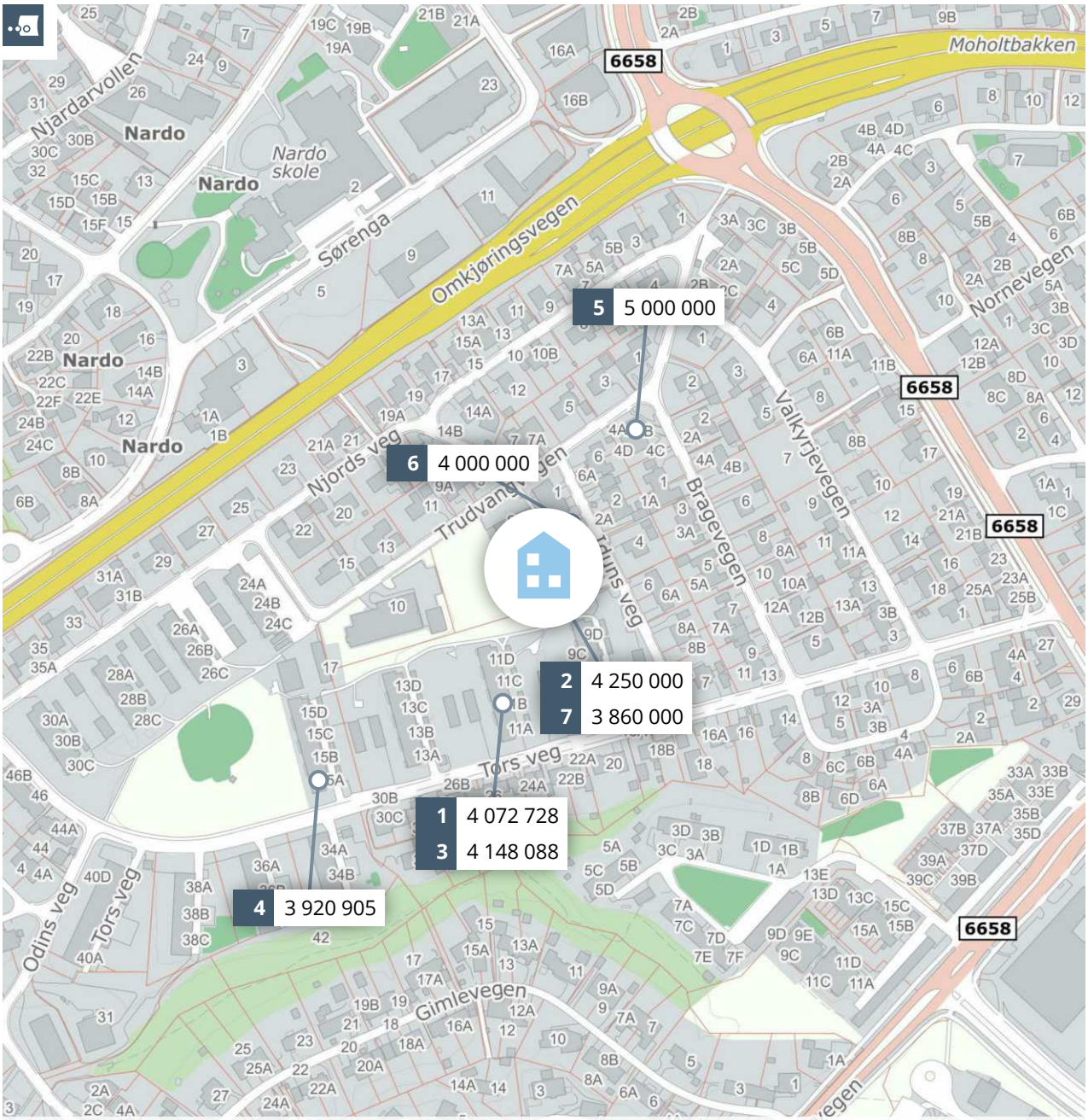
PRIVATMEGLEREN

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

TRUDVANGVEGEN 8 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 10.06.2026

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

Trudvangvegen 8 B, 7035 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1994

GNR 70 BNR 166 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS NIDARVOLL-LEIRA 23

Verdivurdert til

3 990 000

0	3 990 000	55 417
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1994

Fellesutgifter	2 000
Formue	29 862
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tors veg 11 B 63 m² 1964 1. etg 2 sov	09.01.2026	3 590 000	**3 550 000**	522 728	4 072 728	**64 646**
2	Trudvangvegen 8 B 73 m² 1994 2. etg 2 sov	30.07.2025	4 100 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**58 219**
3	Tors veg 11 B 64 m² 1961 2. etg 2 sov	24.03.2026	3 590 000	**3 600 000**	548 088	4 148 088	**64 814**
4	Tors veg 15 A 63 m² 1963 1. etg 2 sov	17.03.2026	3 190 000	**3 400 000**	520 905	3 920 905	**62 237**
5	Trudvangvegen 4 A 96 m² 2008 1. etg 3 sov	29.08.2025	4 850 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**52 083**
6	Iduns veg 3 73 m² 1994 2. etg 2 sov	08.08.2025	3 670 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**54 795**
7	Trudvangvegen 8 B 72 m² 1994 1. etg 2 sov	08.01.2026	3 790 000	**3 860 000**	0	3 860 000	**53 611**

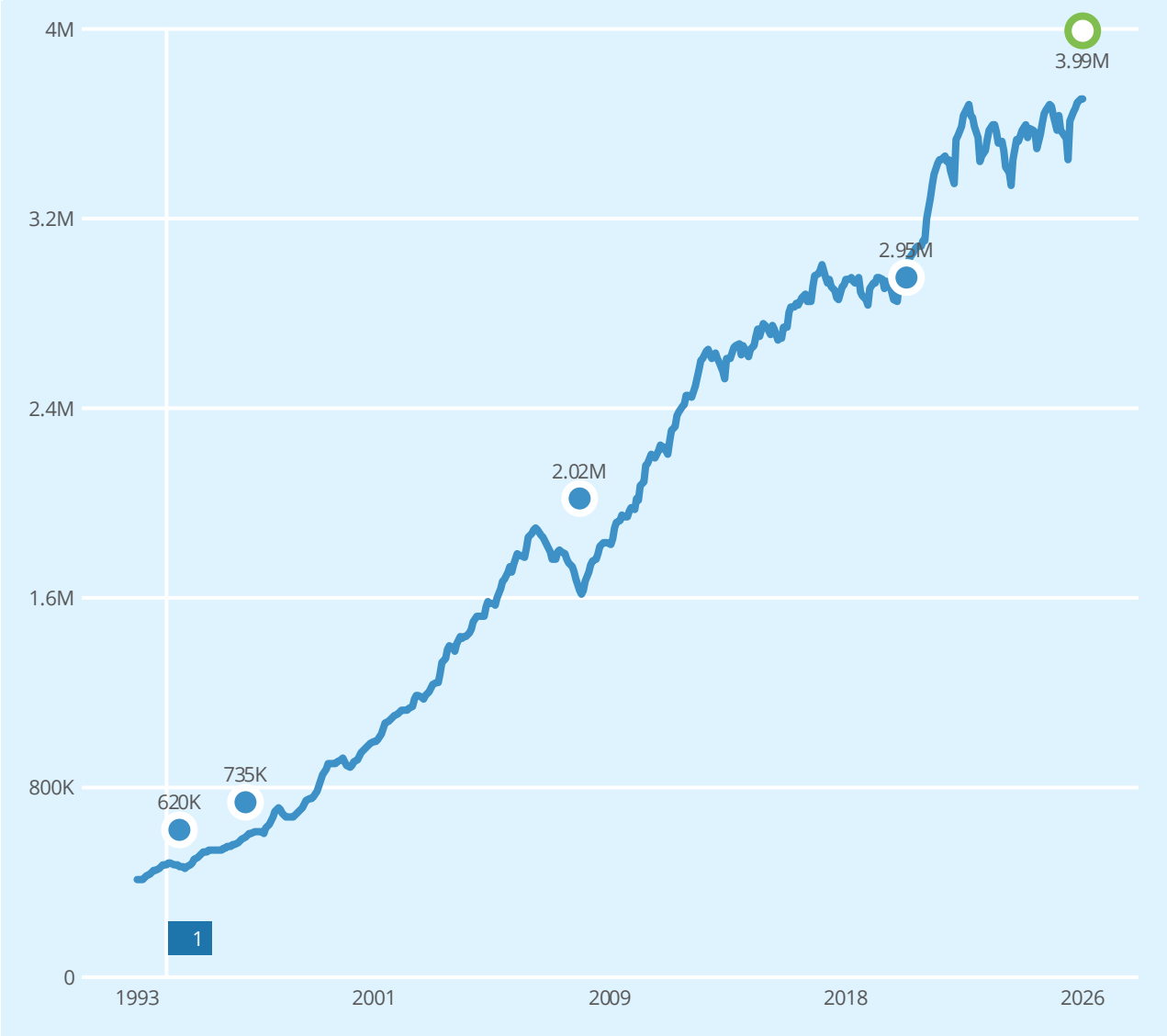
Lys og tiltalende 3-roms selveier med etterspurt beliggenhet i et rolig område på Nardo. Boligen ligger fint til i 1.etasje med direkte utgang til en romslig og solrik markterrasse på 21 kvm. Her bor man usjenert og landlig til, vendt ut mot et stort og åpent grøntområde uten forbigående trafikk. Leiligheten har en fin planløsning og er i de siste år oppgradert med bl.a. nytt kjøkken, ny baderomsinnredning, nymalte overflater og slipt gulv på stue.

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

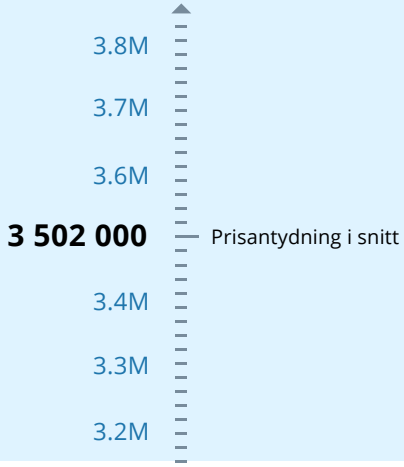
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.03.2020	23.04.2020	06.07.2020	3 190 000	2 950 000	0	2 950 000	
03.09.2008	11.11.2008	05.12.2008	2 070 000	2 020 000	-	2 020 000	
18.03.1997		18.03.1997	-	735 000	-	735 000	
16.12.1994		16.12.1994	-	620 000	-	620 000	
12.04.1994		12.04.1994	-	2 560 000	-	2 560 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i NIDARVOLL-LEIRA 23 grunnkrets nå

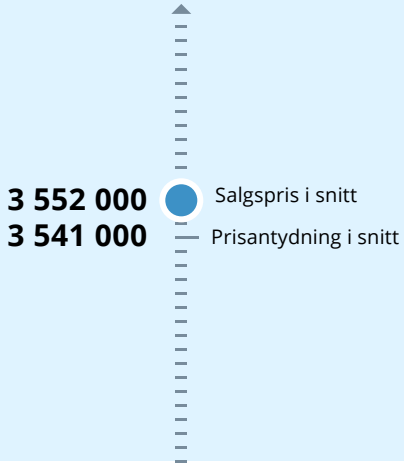
5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
20
dager

Leiligheter solgt i NIDARVOLL-LEIRA 23 grunnkrets siste 6 mnd

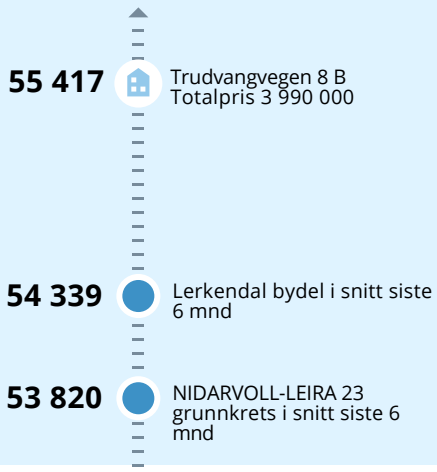
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



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:
Trudvangvegen 8 B, 7035 Trondheim
Gnr. 70, Bnr. 166, Snr. 2, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260146

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.
