PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

NORDSLETTVEGEN 95

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Plantegninger

Byggetegninger / Byggesak

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra Velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale avgifter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164251138

Selger 1 navn
May Anderson Pettersen

Gateadresse
Nordslettvegen 95

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7038

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1980

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 45

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Jernbane personalets forsikrings selskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251138

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet pusset opp for cirka 25 år siden. Husker ikke navn på firma.
Arbeid utført av	Ukjent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utført etter da tidens standard

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hvis byggmesteren var pliktig til det. Så ble det gjort.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hovedvannledning utenfor rekkehuset sprakk for +/- 10 år siden. Da fuktighet i kjeller. Ble ordnet opp av forsikringsselskapet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	De gangene det har vært behov for elektriker har det blitt leid inn kun autoriserte firma. Sist gang det var behov ble aalmo leid inn.
Arbeid utført av	Aalmo

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I fellesgarasje. Driftes av velforening

Document reference: 164251138

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sokkel for utleie

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja fra byggeår

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251138

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 164251138

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
May Anderson Pettersen	f4d9247b594a04a9db4f8 d41506480c0a9eec6b7	30.10.2025 15:30:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251138

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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Rekkehus

Adresse

Nordslettvegen 95
7038 TRONDHEIM
5001/92/0/208/0/0

Rapportdato

02.11.2025

TG 0	0
TG 1	8
TG 2	17
TG 3	1
TG IU	3

Befaring utført den 29.10.2025 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 klæbu
+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

NORDSLETTVEGEN 95 - 5001/92/0/208/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

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.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

NORDSLETTVEGEN 95 - 5001/92/0/208/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

NORDSLETTVEGEN 95 - 5001/92/0/208/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

NORDSLETTVEGEN 95 - 5001/92/0/208/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Nordslettvegen 95 , 7038, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/92/0/208/0/0

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1979 ifølge eier.

Tomt: 151.20 m^2

Hjemmelshaver(e): Knut Bjarne Pettersen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Rekkehus over 3 plan over sokkel, oppført i tradisjonell bindingsverk. takkonstruksjon i saltaks form tekket med betongstein, vinduer med 2 lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det må informeres om at flere bygningsdeler har oppnådd forventet levealder og renovering av disse må påregnes i tiden som kommer.

Hindringer på befaringsdagen

Taktekking og pipe er ikke kontrollert da det ikke var etablert tilstrekkelig og sikker adkomst adkomst. Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Byttet alle vinduer i 1 etasje i 2017. Bad renovert på starten av 2000 tallet. Utleiedel pusset opp i sin helhet i 2017 inkludert kjøkken og bad.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

NORDSLETTVEGEN 95 - 5001/92/0/208/0/0

1 Etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
54 m^2	2 m^2	56 m^2	60 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Entrè/gang, kjøkken, WC, stue.	Bod

2 Etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
50 m^2	0 m^2	50 m^2	55 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Gang, bad og 3 soverom.	

Sokkel

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
54 m^2	24 m^2	78 m^2	82 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Entrè/gang, kjøkken, bad, stue, soverom, 2 ganger, vaskerom.	3 boder

Loft

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
4 m^2	10 m^2	14 m^2	36 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Trapperom	Kaldloft/lager

Totalt areal			
Primærrom 162 m^2	**Sekundærrom** 36 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 198 m^2	**BTA** 233 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

1 Etasje			
BRA-i 56 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 37 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entrè/gang, kjøkken, WC, stue samt bod.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse og Veranda.

2 Etasje			
BRA-i 50 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang, bad og 3 soverom.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sokkel			
BRA-i 78 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 12 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entrè/gang, kjøkken, bad, stue, soverom, 2 ganger, vaskerom samt 3 boder.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse

Loft			
BRA-i 14 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Kaldloft/lager og trapperom.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

NORDSLETTVEGEN 95 - 5001/92/0/208/0/0

Sum areal			
BRA-i 198 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 49 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 198 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. GUA (Gulvareal) / ALH (lav takhøyde) er målt på enkelte rom. Dette gjelder: Loft. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

NORDSLETTVEGEN 95 - 5001/92/0/208/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

Rom under terreng: På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering. Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til synlige skader. Murvegger mot terreng er utført med bruk av dampsperre/plast. Dette kan øke risikoen for magasinering av fukt med påfølgende skadeutvikling.

Yttervegger / fasader: Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting.

Veranda og terrasse.: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Noe etterslep på vedlikehold observeres. Tekking over varme rom er trolig fra byggeår, dette er en risiko konstruksjon og tiltak i nær fremtid må forventes.

Takkonstruksjon: TG 2:Taket har saltaksform og er oppført av takstoler. Loftet på boligen er et kaldloft og det er luftespalter i raft. TG 2 settes på grunn av alder da kvaliteten og dimensjoneringen ikke kan sammenlignes med dagens krav.

Loft: TG2 settes grunnet alder samt fuktmerker. Det anbefales jevnlig observasjon av overflater og tiltak kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

Taktekking og beslag: TG 2:Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Det anmerkes mosegrodd tak, dette er uheldig da mose gror fast under tekking, mose holder på fuktigheten og kan gi frostspreng når kulden setter inn med påfølgende slitasje. Bytte av tekking må påberegnes i tiden som kommer.

Takrenner og nedløp: Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Bad hoveddel - Totalvurdering av overflater: TG 2:TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene.

Bad hoveddel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2:TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Vaskerom - Totalvurdering av overflater: TG 2:TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene.

Vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Bad utleiedel - Totalvurdering av overflater: TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Trapp: TG 2:TG 2:Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

NORDSLETTVEGEN 95 - 5001/92/0/208/0/0

Kjøkken hoveddel: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Det registreres en del slitasje på innredningen.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Komfyrvakt ikke installert. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det anbefales etablering av lekkasjevakt ved vvb i utleiedel.

1 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

Vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid. Eldre soilsluk kan isolert sett, under enkelte forhold, likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Generelt er sluk eldre enn 40 år utsatt for materialskader. Tettesjilktet på sluk er i form av malt overflate og kan ikke forventes å være tett. Det må påregnes renovering i nær fremtid.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

3 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

Bad hoveddel - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner da det er mange skap og møbler.

Vaskerom - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

Bad utleiedel - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

NORDSLETTVEGEN 95 - 5001/92/0/208/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
30.10.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
I utleiedel er det blitt etablert et soverom.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 12.03.1980
I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

3 Grunnmur / fundamenter TG 1

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
ⓘ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

NORDSLETTVEGEN 95 - 5001/92/0/208/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Etablering av ny drenering må forventes i tiden som kommer.

Levetid:

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

NORDSLETTVEGEN 95 - 5001/92/0/208/0/0

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Ja

Er det oppforede gulv?
Nei

Er det etablert fuktsikring?
Ja

Er det synlige tegn til fukt?
Nei

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
I matbod

Er rommet ventilert?
Ja

Totalvurdering av rom under terreng

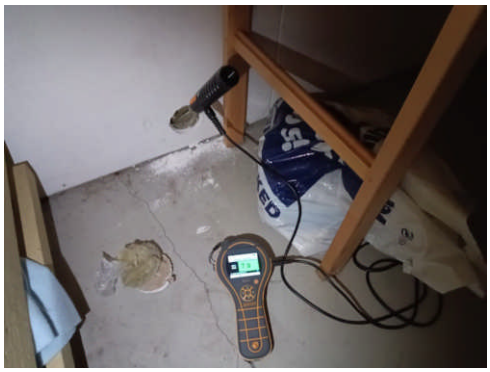
Kommentar:
På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.
Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til synlige skader. Murvegger mot terreng er utført med bruk av dampsperre/plast. Dette kan øke risikoen for magasinering av fukt med påfølgende skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Grunnet alder på drenering anbefales det jevnlig observasjon.

NORDSLETTVEGEN 95 - 5001/92/0/208/0/0

Bilde



6 Yttervegger / fasader TG 2

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Fasade
Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav.
Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting.

Levetid:

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

NORDSLETTVEGEN 95 - 5001/92/0/208/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 2014

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
TG 1:Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
TG2 settes på eldre vinduer da de har begynt å oppnå forventet levealder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det må påberegnes bytte av gamle vinduer i tiden som kommer.

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

NORDSLETTVEGEN 95 - 5001/92/0/208/0/0

8 Veranda og terrasse.

TG 2

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert veranda over utleiedel med utgang fra stue.
Etablert terrasse ved inngangsparti.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Kommentar:
90 cm

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Noe etterslep på vedlikehold observeres.
Tekking over varme rom er trolig fra byggeår, dette er en risiko konstruksjon og tiltak i nær fremtid må forventes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.
Tiltak og rehabilitering kan ikke utelukkes i tiden som kommer.
Tekking over varme rom har oppnådd forventet levealder og tiltak anbefales.

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

NORDSLETTVEGEN 95 - 5001/92/0/208/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Kaldloft, Utvendig bakkenivå

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
TG 2:Taket har saltaksform og er oppført av takstoler. Loftet på boligen er et
kaldloft og det er luftespalter i raft.
TG 2 settes på grunn av alder da kvaliteten og dimensjoneringen ikke kan sammenlignes med dagens krav.

NORDSLETTVEGEN 95 - 5001/92/0/208/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?
Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Nei

Er konstruksjonen inspisert?
Ja

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)
Ja

Kommentar:
Det observeres fuktmerker i undertaket flere steder samt rundt ventilasjons kanalen, ingen forhøyede fuktverdier målt på befaringsdatoen.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:
TG2 settes grunnet alder samt fuktmerker. Det anbefales jevnlig observasjon av overflater og tiltak kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

Bilde



NORDSLETTVEGEN 95 - 5001/92/0/208/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Betongstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
TG 2:Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
Det anmerkes mosegrodd tak, dette er uheldig da mose gror fast under tekking, mose holder på fuktigheten og kan gi frostspreng når kulden setter inn med påfølgende slitasje. Bytte av tekking må påberegnes i tiden som kommer.

Levetid:

- Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

NORDSLETTVEGEN 95 - 5001/92/0/208/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Plast

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.
Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det må påregnes bytte av renner og nedløp i tiden som kommer.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

NORDSLETTVEGEN 95 - 5001/92/0/208/0/0

13 Bad hoveddel

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, trepanel i himling

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad ble trolig renovert på starten av 2000 tallet.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.
Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plassering av dusjkabinett.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
TG 2:TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene.

Levetid:

ⓘ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

ⓘ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

NORDSLETTVEGEN 95 - 5001/92/0/208/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

Kommentar:
Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjsonen. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere
undersøkelser anbefales.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er kun visuelt tegn til membran i sluket.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2:TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.
TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

NORDSLETTVEGEN 95 - 5001/92/0/208/0/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner da det er mange skap og møbler.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner da det er mange skap og møbler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Bad har begynt å oppnå forventet levetid og tiltak kan ikke utelukkes i tiden som kommer.
Det anbefales videre bruk av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning.

NORDSLETTVEGEN 95 - 5001/92/0/208/0/0

14 Vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Malt betong på gulv, tapet på vegg, malt puss i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Vaskerom fremstår som ved byggeår.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
TG 2:TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert et eldre sluk av soil.

NORDSLETTVEGEN 95 - 5001/92/0/208/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Det er ikke synlig bruk av gulvbelegg eller membran, maling er malt intill sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid. Eldre soilsluk kan isolert sett, under enkelte forhold, likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Generelt er sluk eldre enn 40 år utsatt for materialskader.
Tettesjiktet på sluk er i form av malt overflate og kan ikke forventes å være tett.
Det må påregnes renovering i nær fremtid.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Levetid:

Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.

Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralavtrekk uten tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:
Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Vegghengt servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Våtrommet må forventes renovert for å tilfredstille dagens krav til tetthet. Videre bruk må gjøres med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

NORDSLETTVEGEN 95 - 5001/92/0/208/0/0

15 Bad utleiedel

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv, malt strie på vegg, malt glatt himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad ble renovert i 2017 ifølge eier.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.
Våtromsbelegg er trekt opp under terskel 40 mm.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

NORDSLETTVEGEN 95 - 5001/92/0/208/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

Kommentar:
Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjsonen. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere
undersøkelser anbefales.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Vinylbelegget er lagt under klemring i sluk. Det gjøres oppmerksomt på at gjennomføringer av vann og avløp i gulvbelegget ikke er en anbefalt løsning og at dette må kontrolleres ofte.
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
TG1 satt ut fra oppgitt alder fra eier.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:
Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Dusjkabinett

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

NORDSLETTVEGEN 95 - 5001/92/0/208/0/0

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Ja

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet.
Ildsted ble ikke funksjonstestet.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

NORDSLETTVEGEN 95 - 5001/92/0/208/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det er gjort en enkel kontroll med krysslaser og det observeres buler og søkk menbjelkelaget er fra byggeår og har ikke større avvik enn man kan forvente alder tatt i betraktning.
Det er bemerket stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

NORDSLETTVEGEN 95 - 5001/92/0/208/0/0

18 Trapp

TG 2

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Nei

Kommentar:
Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn men med håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
TG 2:TG 2:Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å etablere sikkerhetslist under trinn slik at det ikke overstiger 10cm spalteåpning.

Levetid:

- Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.
- Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

19 Toalettrom

TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar wc og vask.

NORDSLETTVEGEN 95 - 5001/92/0/208/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.
Det registreres en del slitasje på innredningen.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

NORDSLETTVEGEN 95 - 5001/92/0/208/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

NORDSLETTVEGEN 95 - 5001/92/0/208/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:
Sentralavtrekk

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.
VVB i utleiedel er på ca 120 l og montert i kjøkkenbenk. Den er datert 2007.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Komfyrvakt ikke installert.
Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
Det anbefales etablering av lekkasjevakt ved vvb i utleiedel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

NORDSLETTVEGEN 95 - 5001/92/0/208/0/0

23 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.
Kursfortegnelse er fra 2007.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det ligger samsvarserklæring inne i skapet. Det er ukjent for takstmann hva denne gjelder.
Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag.
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

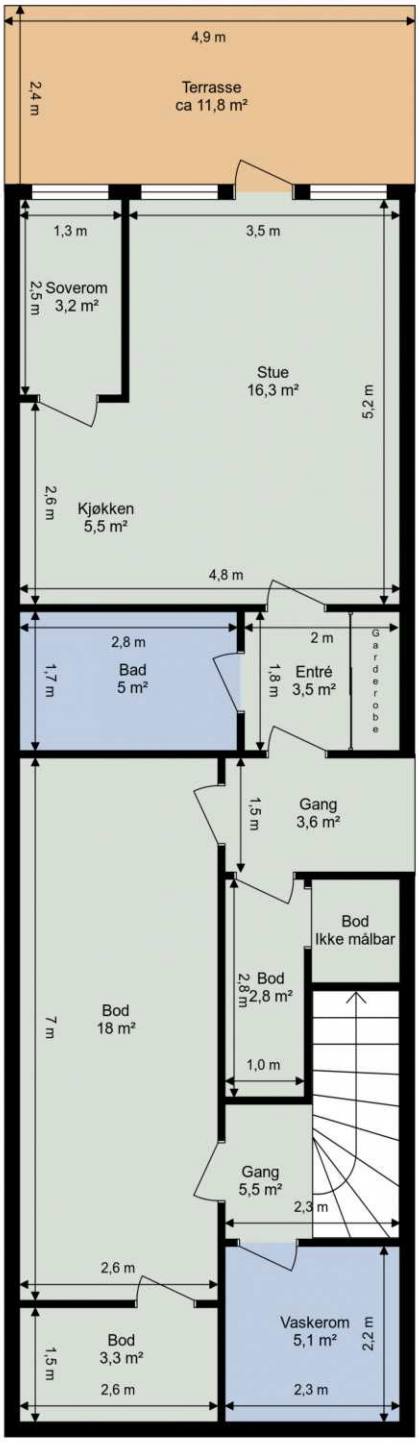
NORDSLETTVEGEN 95 - 5001/92/0/208/0/0

Bilde



Nordslettvegen 95

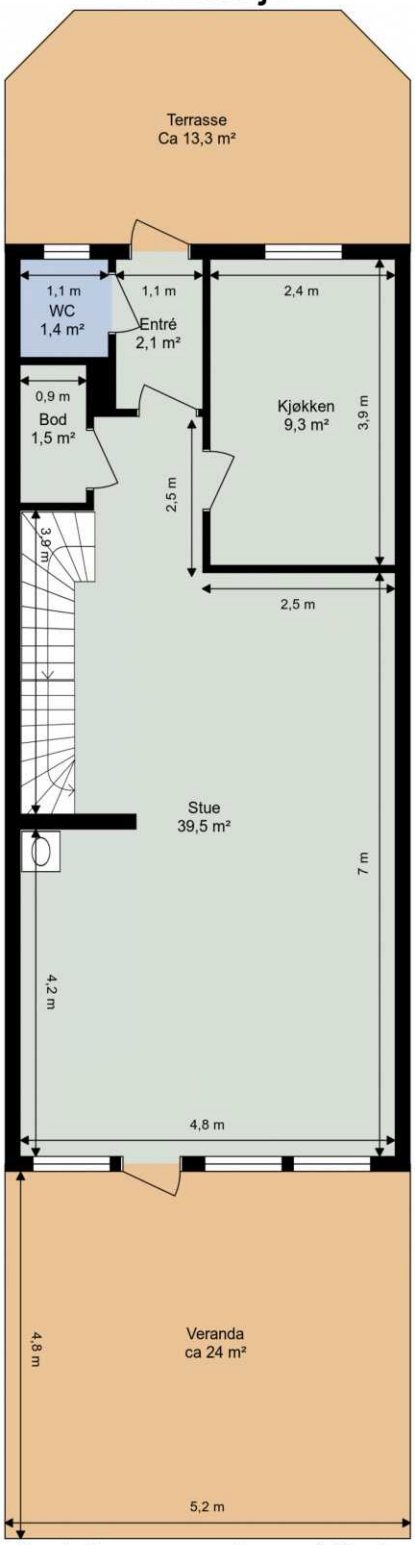
Sokkel



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

Nordslettvegen 95

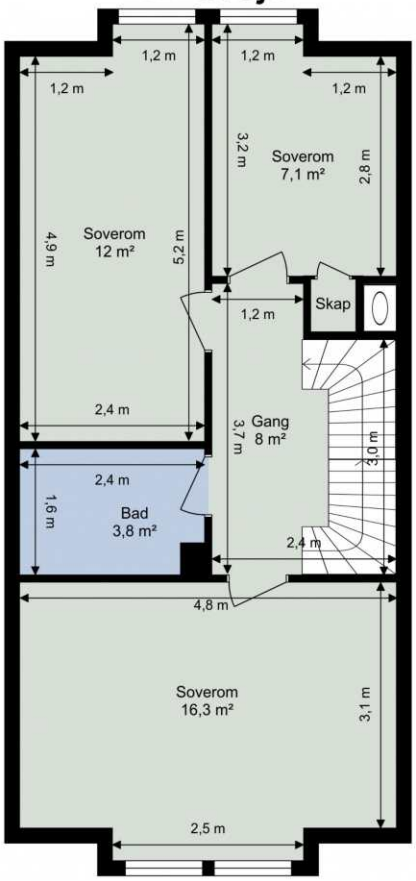
1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

Nordslettvegen 95

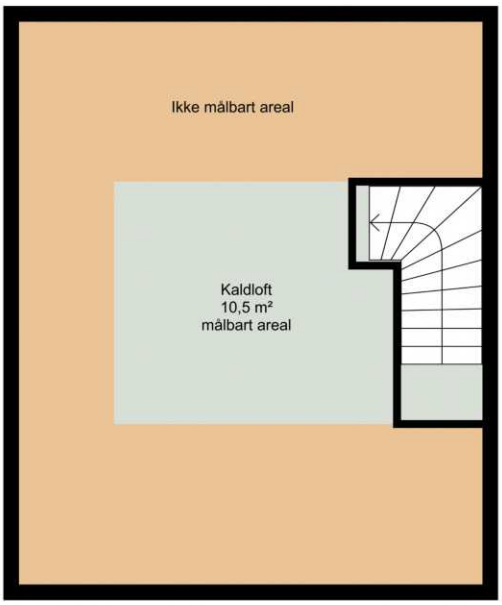
2. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

Nordslettvegen 95

Uisolert loft



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 32 000

14

ROJO

G.nr. 92	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Nordslettvegen		den 6.3.1979	Sak nr. B 251/79

boligområde, Felt A, hus 6.

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak. Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Sluttbehandling av byggemelding fra Mesterhus Trondheim A/L om bolighus i rekker i Nordslettvegen boligområde, gnr. 92, deler av br.nr. 53, 108, 130, 138 m. fl., rekkehus A 6.
Reguleringsplanen for området ble stadfestet 5.7.1978.
Huset føres opp i samsvar med denne.
Bygningsrådet gjorde i sitt møte 3.10.1978, sak B 1642/78, prinsippvedtak om å godkjenne bebyggelsen på nærmere angitte vilkår.
Etter bygningsrådets prinsippgodkjenning 3.10.1978 har søkeren, blant annet etter ønske fra Husbanken, endret leilighetene i sokkeletasjen fra 2-roms leiligheter til hybelleiligheter. Tidligere leiligheter gikk over 2 moduler (2 hovedleiligheter) og det oppsto derved problemer med oppdeling til selveierleiligheter. Antallet sokkelleiligheter fordobles med dette fra 34 til 68.
Rekkehus A 6 inneholder 4 familieleiligheter i 1 1/2 etasje, med boder i kjellerplan, samt 4 hybelleiligheter i sokkelnivå. Hovedleiligheten har i 1. etasje inngangsparti, kjøkken, w.c., entre og stue. I 2. etasje ligger 3 soverom, trapp/gang og bad/wc. I kjellernivå ligger vaskerom og boder. Leiearealet er ca. 100 m^2.
Kjeller- og sokkeletasje skal føres opp av armert betong, innvendig tilleggsisolert. Sokkel-ytterveggen skal monteres som lett isolert trevegg. Dekke over denne etasjen skal støpes i betong.
Huset er forøvrig tenkt utført som lette bindingsverkshus, med liggende panel i hovedetasjen, og stående panel på gavlspissene. Etasjeskillerne er av trebjelkelag.
Ytterveggene har 4" tykkelse og skal isoleres med 10 cm mineralull. Vinduene er av 2-lags isolerglass.
Skilleveggene mellom leilighetene er planlagt som doble gipsplatekledninger på bindingsverk, utført i tråd med forskriftene.
Taket er en bratt saltaksform (med vinkel 40°) som skal tekkes med takstein (H-panner).
Huset skal oppvarmes elektrisk. Piper skal etter bygningsrådets vedtak 3.10.1978 monteres i alle hus.
Garasjen er forutsatt lagt til underetasjen i rekkehus på nabofeltet.

Vedtak:

Ad. Situasjonskartet:

Tomta ligger i et område som disponeres av Mesterhus Trondheim A/L.
Gater og veger skal opparbeides av firmaet etter avtale med Trondheim kommune v/direktøren for teknisk avdeling.
Kloakkavløpet er basert på separatsystem.
Før byggetillatelse blir gitt skal tilknytningsavgift for vann og kloakk være innbetalt til Trondheim kommune.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 32 000

15

ROJO 2.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den 6.3.1979	Sak nr. B 251/79

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Ad. Byggemeldingen:

Planene godkjennes på de vilkår som er satt i bygningsrådets vedtak 3.10.1978.
Skillevegg mellom leilighetene må lydisoleres slik at bygge-forskriftenes krav på dette punkt er tilfredsstilt.
Samtidig må skilleveggen mellom leilighetene utføres som brannherdig vegg minst klasse B-30 opp til taktro.
Pipe med ildsteder må utføres etter gjeldende forskrifter.
Samtlige våte rom skal ventileres over tak.
Statiske beregninger og tegninger av de bærende konstruksjoner skal sendes bygningskontrollen i 2 eksemplarer for godkjenning.
Huset skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 32 000

27

ROJO

G.nr. 92	Br.nr. 53, 108, 130, 138 m.fl. (Deler av)	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Nordslettvegen boligområde.		den 3.10.1978	Sak nr. B 1642/78

Det foreligger byggemelding fra Mesterhus Trondheim A/L om bolighus i rekke på 2 av feltene i Norslettvegen boligområde, g.nr. 92, deler av b.nr. 53, 108, 130, 138 m.fl.
Reguleringsplan for området ble stadfestet 5.7.1978.
Utformingen er basert på et bebyggelsesforslag fra arkitekt M.N.A.L. Erik Dogger. Arealet skal stort sett disponeres til rekkehusleiligheter i 1 1/2 etasje, med sokkelleiligheter i underetasje der terrengforholdene ligger til rette for dette.
I den vestlige del av området er plassert 12 frittliggende småhus.
Totalt tomteareal blir ca. 112 dekar.
Rekkhusfeltene inneholder i store trekk 4 forskjellige hustyper.

Leilighetstype I kan beskrives som følger:
Boligen går gjennom 1 1/2 etasje og har ikke kjeller. Den forutsetter tilnærmet flatt terreng den har i 1. etasje inngangsparti, kjøkken, w.c., vaskerom, stue, samt et bodtilbygg med matbod og sportsbod. I 2. etasje ligger 3 soverom og og bad/w.c. Etasjen har ikke egen klesbod, men meget rikelig med skapplass. Leilighetens bredde er 1 modul på 510 cm, leieareal 100 m^2.

Leilighetstype II:
Boligen går gjennom 1 1/2 etasje, og har kjeller. Den er ellers svært lik type I, men har i kjeller vaskerom, boder og disponible rom. Hustypen krever også flatt terreng. Leilighetsbredde 1 modul på 510 cm, leieareal 100 m^2.

Leilighetstype III:
Boligen går gjennom 1 1/2 etasje, og har boder, hobbyrom og vaskerom i en indre del av en sokkeletasje under huset. Stua i 1. etasje har en balkong/terrasse oppe på taket av en egen sokkel-leilighet. Leiligheten er gjennom 1.og 2. etasje lik type II. Leilighetsbredde 1 modul på 510 cm, leieareal 100 m^2.

Leilighetstype IV:
Boligen er en ren sokkelleilighet over 2 moduler (1020 cm) med inngangsparti, kjøkken, stue, 1 soverom, bad, vaskerom, w.c. og boder. Boligens leieareal er 34 m^2.

Garasjeringen er lagt til underetasjen i de rekkehusblokkene som terrengmessig ligger best til rette for dette. Det er anvist 1 garasjeplass og 1/2 biloppstillingsplass pr. leilighet. Det oppnås 4 parkeringslommer pr. modulenhet på 510 cm i underetasjene.
Bygningskontrollen er noe bekymret over den til dels lange avstand mellom garasje og bolig i området.

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 32 000

28

ROJO

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den 3.10.1978	Sak nr. B 1642/78

Kjeller- og sokkeletasje skal føres opp av armert betong, innvendig tilleggsisolert. Sokkel-ytterveggen skal monteres som lett isolert trevegg. Dekke over denne etasjen skal støpes i betong.
Husene er forøvrig tenkt utført som lette bindingsverkshus, med liggende panel i hovedetasjen, og stående panel på gavlspissene. Etasjeskillerne er av trebjelkelag.
Ytterveggene har 4" tykkelse og skal isoleres med 10 cm mineralull. Vinduene er av 2-lags isolerglass.
Skilleveggene mellom leilighetene er planlagt som doble gipsplatekledninger på bindingsverk, utført i tråd med forskriftene.
Taket er en bratt saltaksform (med vinkel 40°) som skal tekkes med takstein (H-panner).
Husene skal oppvarmes elektrisk. Piper vil ikke bli montert, men det er i planene anvist plass for disse.
Samlet leieareal i hele feltet utenom de 12 frittliggende småhusene blir på ca. 19040 m^2. Totale kostnader inklusive ca. kr. 10.000.000,- for tomteområdet, honorarer, bygge- og anleggskostnader, renter, gebyrer og forsikring er beregnet til ca. kr. 70.500.000,-. Dette gir en kvadratmeterpris på ca. kr. 3.700,-, noe som må sies å være akseptabelt med det forholdsvis gode tillegg av ytre rom som følger boligene.
Bygningskontrollen finner prosjektet interessant, særlig i sammenlikning med bebyggelsen i nordre kvadrant av Heimdalsbyen.
En har ingen spesielle innvendinger mot husenes planløsning og utseende.

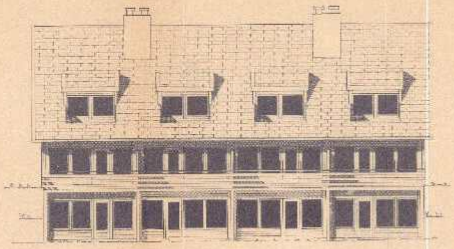
Prosjektet omfatter 216 boligenheter. Av disse er 170 familieleiligheter med 100 m^2 leieareal + birom, 34 hybelleiligheter i sokkelplan på 34 m^2 leieareal + birom, og 12 ikke detaljplanlagte frittliggende småhus, delvis med sokkeletasje.
Reguleringsplanen viser området delt opp i feltene A, B, C, D, E og F. Den foreliggende byggemelding omfatter feltene A og B.
Planen forutsetter store terrenginngrep og - arronderinger.
Grunnen består stort sett av leire, og det er foretatt omfattende geotekniske undersøkelser. Flere rygger i sør skal nedplaneres, og raviner skal fylles opp. Disse arbeider er allerede i gang.
Veg-, vann- og avløpsanlegg skal opparbeides av firmaet.
Før byggetillatelse kan gis må disse arbeider være godkjent av kommunens anleggs- og driftskontor.

Forslag til vedtak:

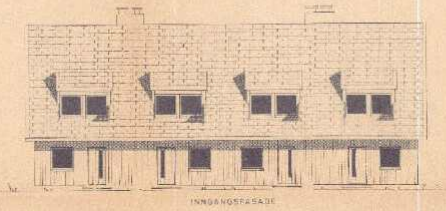
Bygningsrådet godkjenner i prinsippet bebyggelsen i Nordslettvegen boligområde som omsøkt.
Samtlige hus må bygges med pipe.
Plan for fargesetting og utomhusarbeider må sendes bygningskontrollen.
Separate byggemeldinger for hver av husene sendes for sluttbehandling av bygningssjefen.
Byggetillatelse kan ikke gis før veg-,vann- og avløpsanleggene er godkjent av kommunens anleggs- og driftskontor.

INNSTILLINGEN VEDTATT

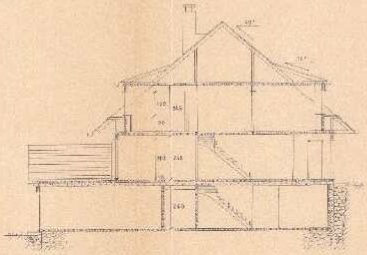
Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.



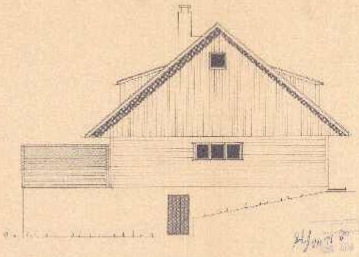
FRONTFASADE



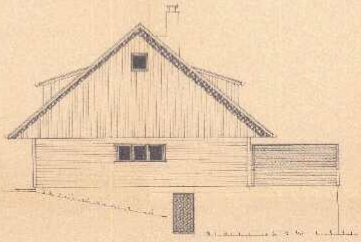
INNGANGSFASADE



SNITT



GAVL



GAVL

TEGNINGEN
ANGÅR IKKE
-6.2.79-00351
BYGGEMELDING

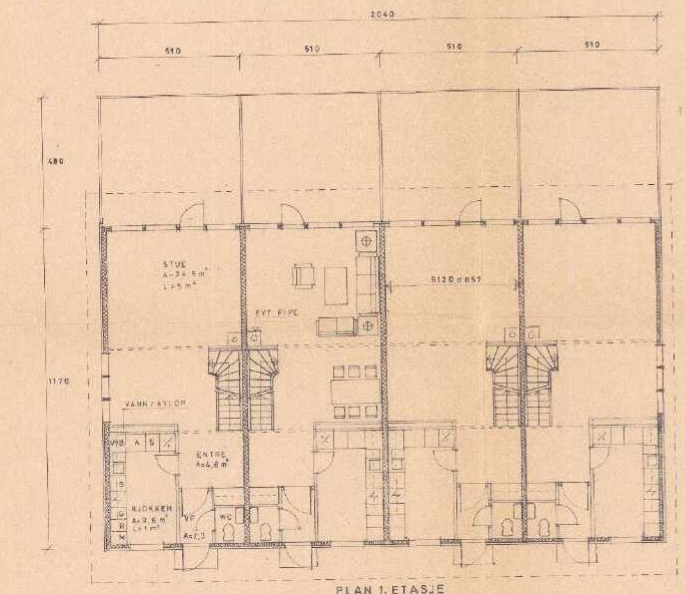
REV	SNITT			27.10.78
REV	FRONTFASADE	OG	SNITT	12.9.78
REV	INNGANGSFASADE	OG	SNITT	26.12.77

NORDSLETTVEIEN

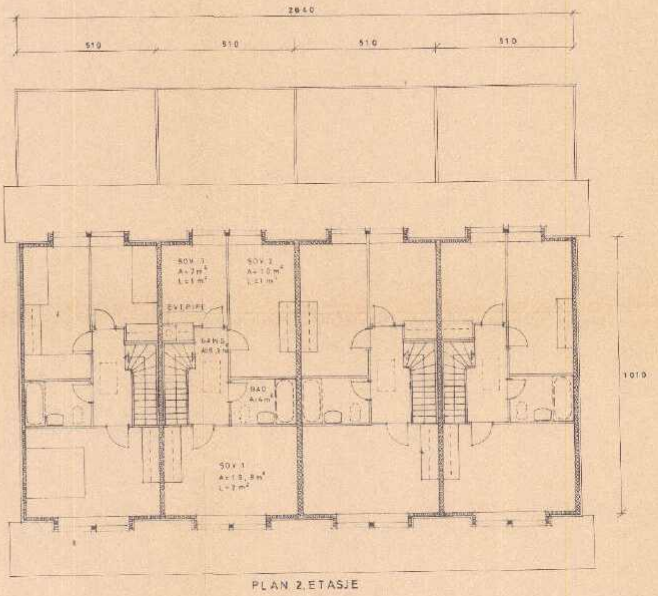
Fasader, gavler, snitt rekkehus — A1, A 2, A5, A6, A7 og E2, E7, E8 og F3, F4

MÅLESTOKK 1:100	DATO 23.6.77	TEGNINGSNR. 1.32 C
TEGNET AV A.K	PROSJEKT NR 2378	

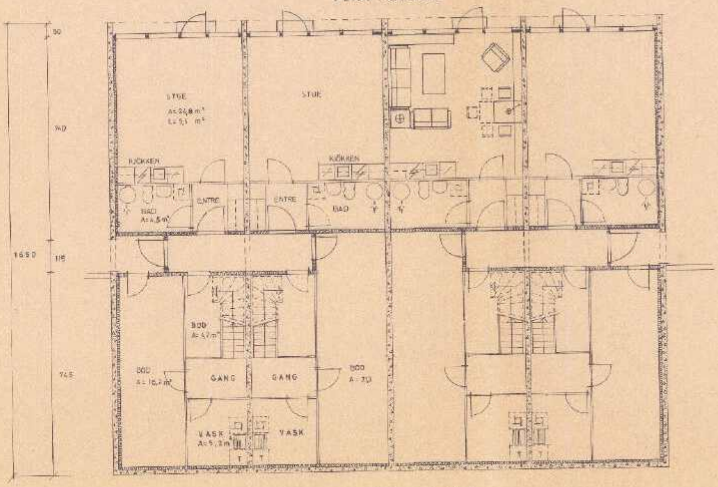
ARKITEKT MNAL ERIK DOGGER



PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE



PLAN SOKKELETASJE

TRONDHEIM
-6.1.79-00251
BYGNINGSRÅD

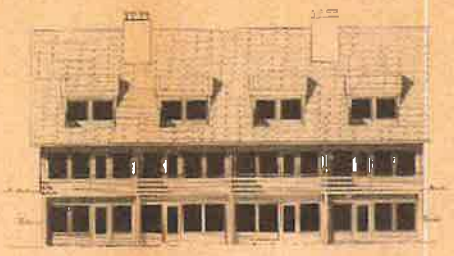
REV. SOKKELETG. 27.10.78
REV. KJØKKEN OG VINDFANG 16.12.77

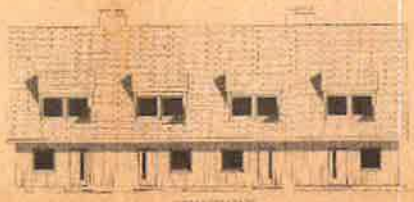
NORDSLETTVEIEN

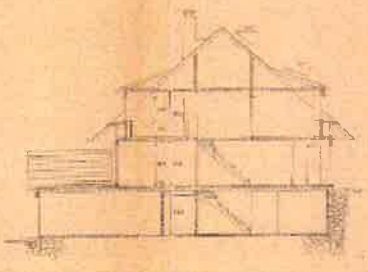
Planer rekkehus A1, A2, A5, A6, A7 og E2, E7, E8 og F3, F4

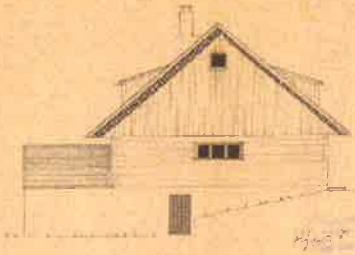
MÅLESTOKK 1:100	DATO 21.4.77	TEGNINGSNR 1.31 B
TEGNET AV A.K.	PROSJEKTNR 2376	

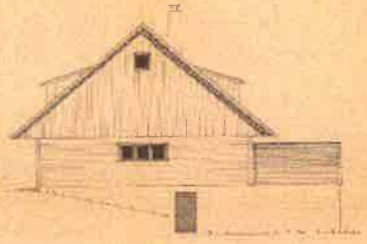
ARKITEKT MNAL ERIK DOGGER
MARINEHOLMEN POSTBOKS 2644 6010 MØHLENPRIS (051)17490









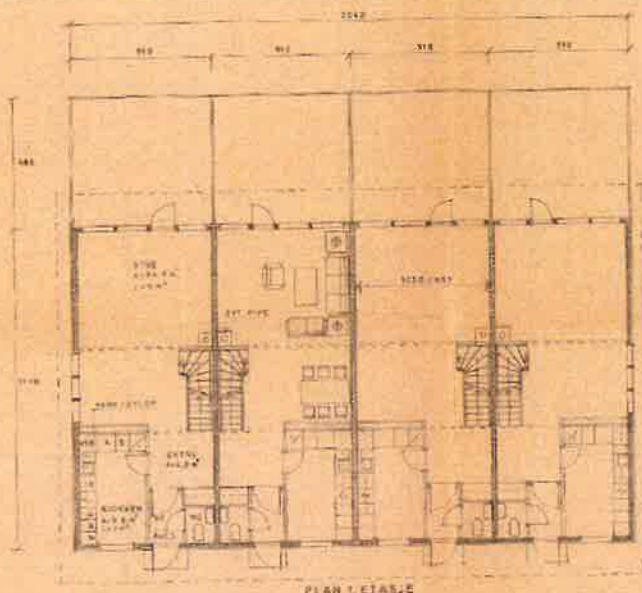


NORDSLETTVEIEN

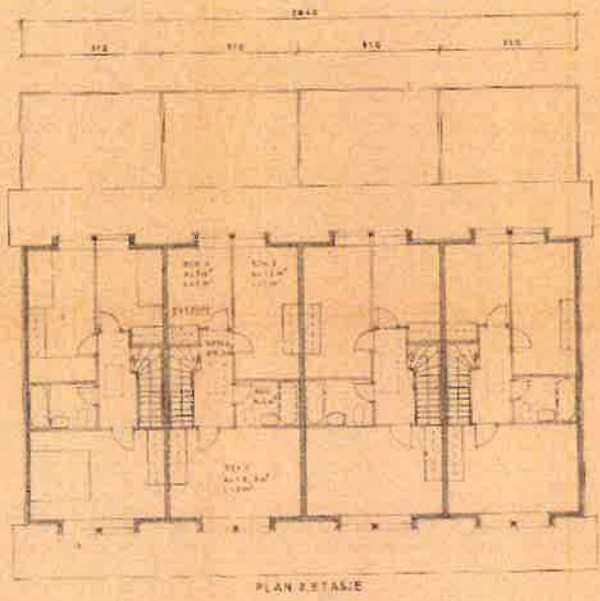
Fasader, gavler, snitt rekkehus A1, A 2, A5, A6, A
E2, E 7, E8 og F

1.32

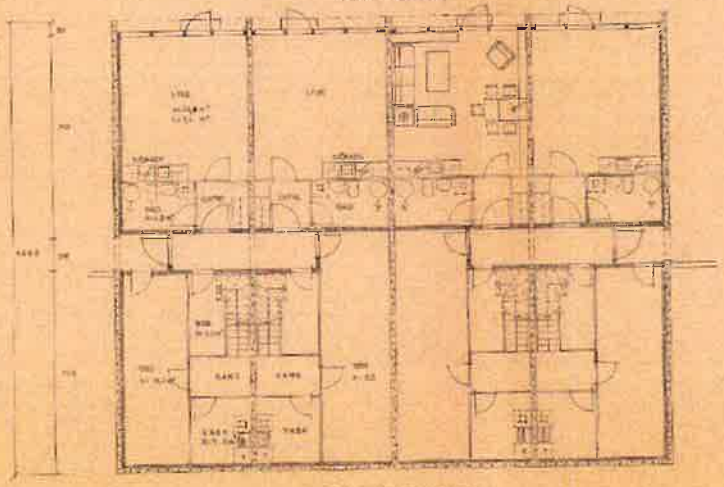
ARKITEKT MNAL ERIK DOGGER



PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE



PLAN SOKKELETASJE

TRONDHEIM
-6.1.79-00251
BYGNINGSRÅD

REV. SOKKELETG. 17.10.78
REV. KJØKKEN OG VINDFANG 15.12.77

NORDSLETTVEIEN

Planer rekkehus A1,A2,A5,A6,A7 og E2,E7,E8 og F3,F4

MÅLESTOKK 1:100	DATO 21.4.77	TEGNINGSNR. 1.31
TEGNET AV: A.K.	PROSJEKTNR. 2375	

ARKITEKT MNAL ERIK DOGGER
MARKEDSGATEN POSTBOKS 2644 6010 MOLDE/NORGE TELEFON

TRONDHEIM KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Holtermanns veg 1 – 7000 Trondheim
Telefon 32000

SAK NR.: B 251/79

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Mesterhus Trondheim A/L
Prinsensgt. 2a3
7000 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Nordslettvegen boligområde, Felt A, Hus 6
BYGGHERRE	Mesterhus Trondheim A/L
BYGGEARBEIDETS ART	Bolighus i rekker

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet 6.3.1979
og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent. .....
Arbeidet er besiktiget .....
I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

☒ for nevnte:
☐ for følgende del av bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

Arbeidet må være fullført innen _____

Seksjon for bygningskontroll 12.3.80

Tor Lauglaug

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

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

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

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

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

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

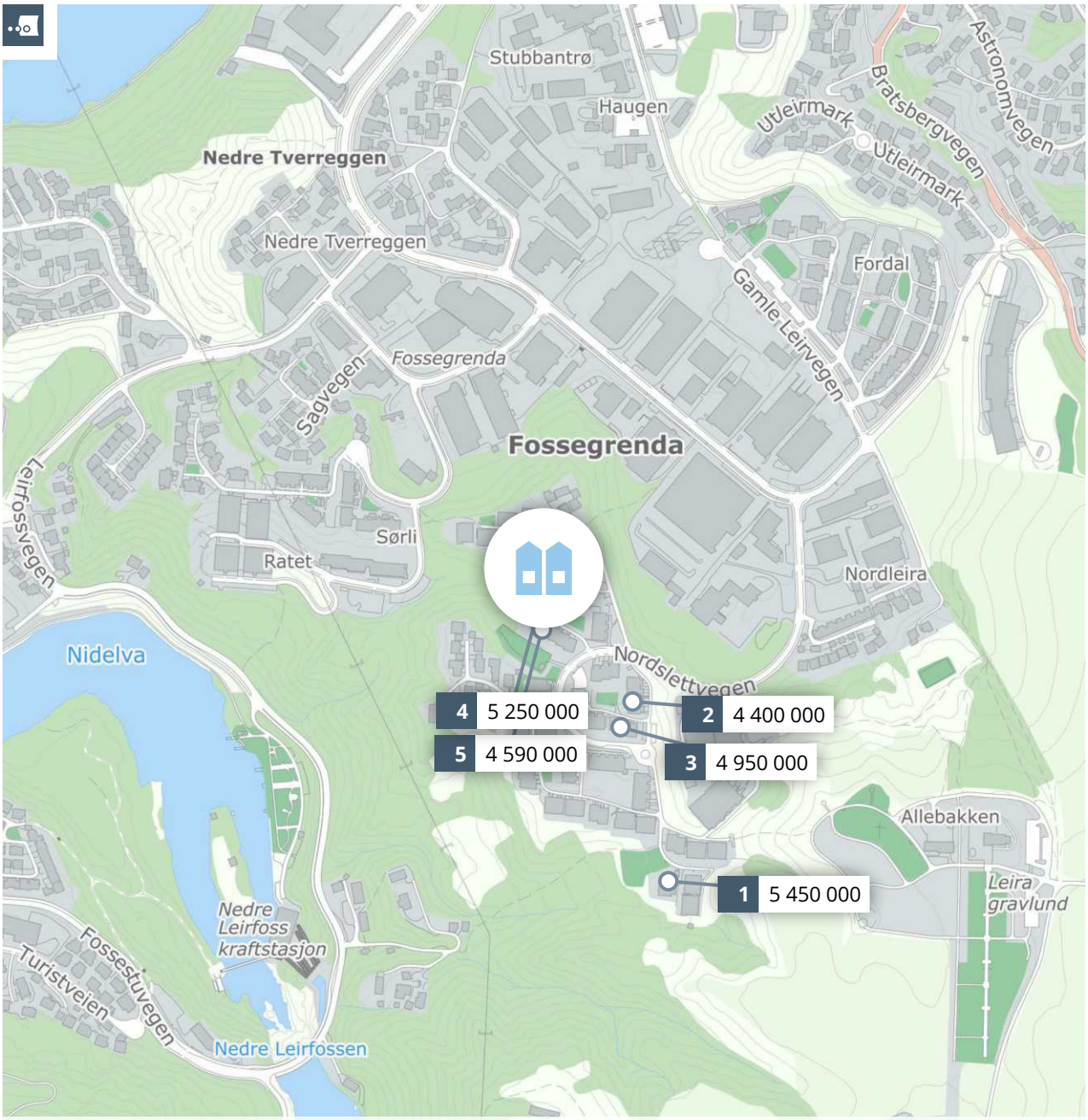
Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

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

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

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

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



Meglers verdivurdering

NORDSLETTVEGEN 95

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 20.08.2025

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: Peder Benum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nordslettvegen 95, 7038 TRONDHEIM

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 92 BNR 208 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS NIDARVOLL-LEIRA 26

Verdivurdert til

4 600 000

-	4 600 000	27 059
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	170 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					151 m²	
Byggeår					1980	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

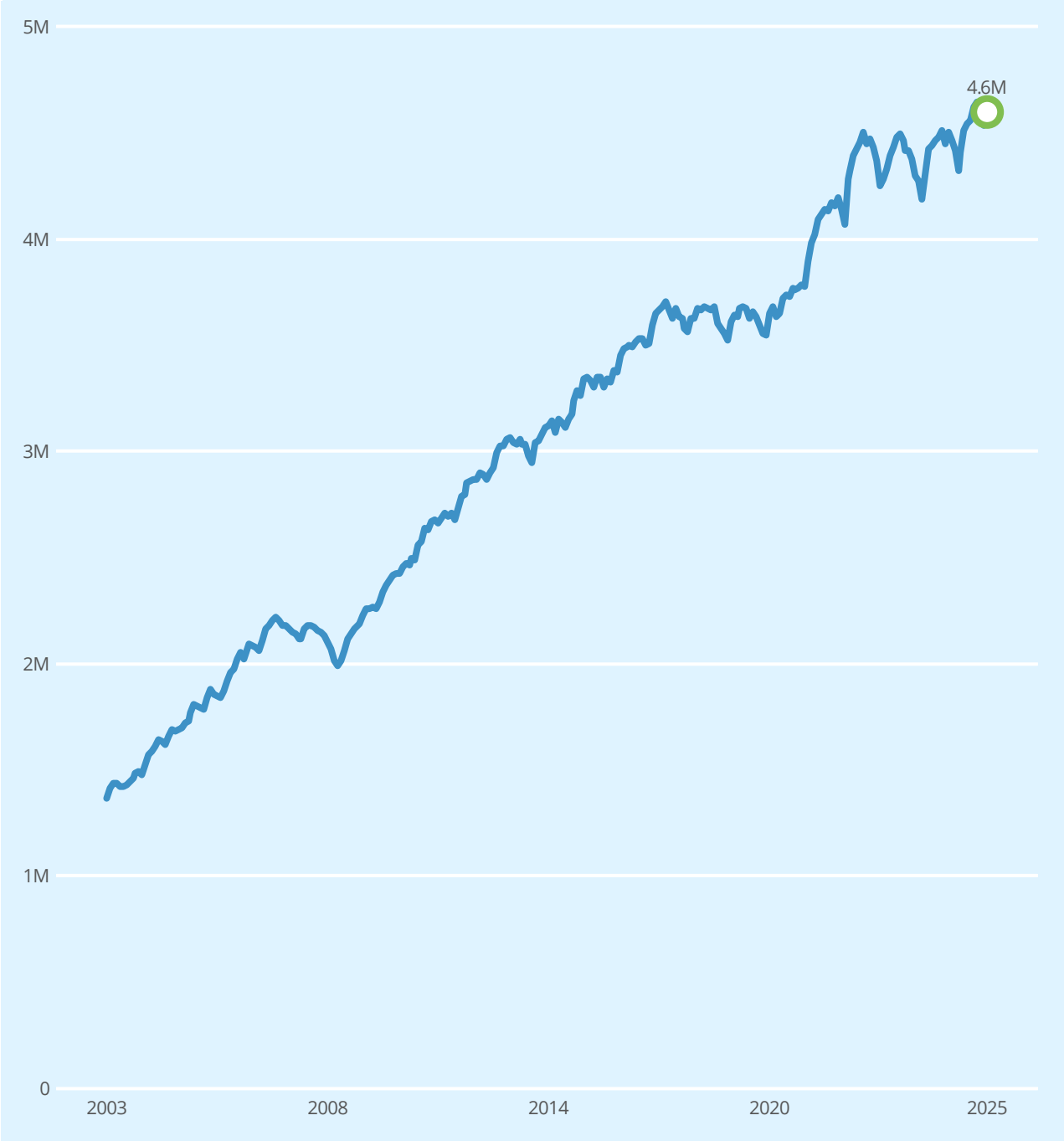
Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordslettvegen 291				02.04.2025	5 190 000	**5 450 000**	0	5 450 000	**43 600**
	125 m²	1981	138 m²	3 sov						
2	Nordslettvegen 24				01.08.2025	4 590 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**34 646**
	127 m²	1980	155 m²	3 sov						
3	Nordslettvegen 62				16.07.2025	5 200 000	**4 950 000**	0	4 950 000	**28 286**
	175 m²	1980	140 m²	3 sov						
4	Nordslettvegen 103				04.06.2025	4 850 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**34 314**
	153 m²	1980	2. etg	3 sov						
5	Nordslettvegen 111				15.10.2024	4 690 000	**4 590 000**	0	4 590 000	**36 142**
	127 m²	1980	137 m²	3 sov						

Verdien er basert på en vurdering av boligen og en sammenligning av andre salg som er gjort i området.

Historiske omsetninger



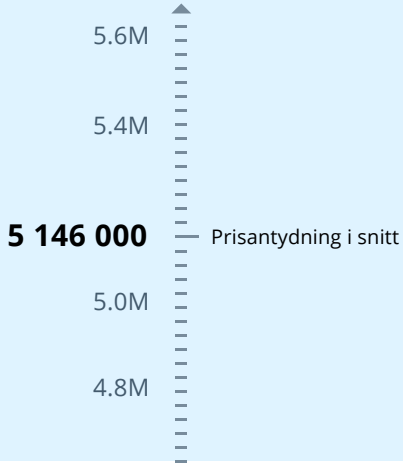
Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Rekkehus

Ingen historiske omsetninger registrert

Rekkehus til salgs i Lerkendal bydel nå

16
rekkehus til salgs

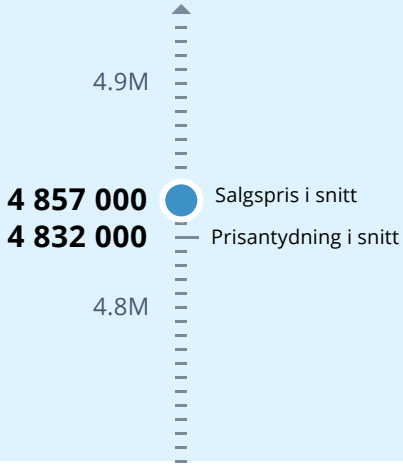


Annonsene har i snitt ligget ute i

56
dager

Rekkehus solgt i Lerkendal bydel siste 3 mnd

33
rekkehus solgt

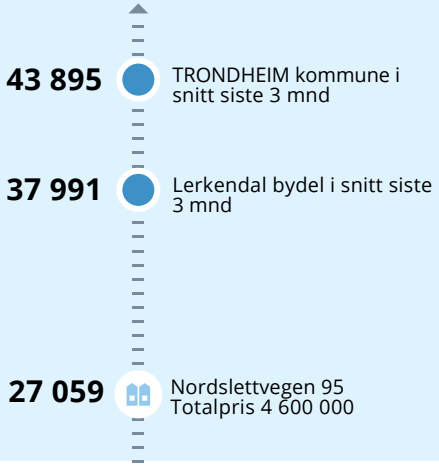


Solgt i snitt i løpet av

37
dager

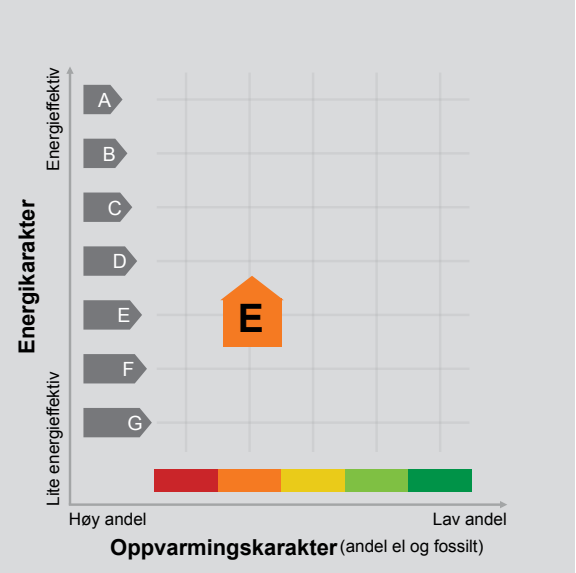
for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Nordslettvegen 95
Postnummer	7038
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	92
Bruksnummer	208
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182739464
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-186641
Dato	03.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Montering tetningslister
- Montere automatikk på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	198
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Boligopplysninger:

Nordslettveien Velforening		Vår ref.:	528/69	Fødselsdato eier:	22.09.1952
Nordslettvegen 95		Type:	Velforening		
7038 TRONDHEIM		Eiere:	Knut Bjarne Pettersen		
Organisasjonsnr:	975 730 247				

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 2 152

Felleskostnader:	Velforeningskontingent	920
Tilleggsytelser:	Ekstra garasje	330
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	321
	Garasje	260
	Tillegg elektroniske fellesavtaler ekstra	321

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	3 252 211	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 42137150373, Sparebank 1 SMN
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 17.11.2025: 11.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 22
Saldo per 17.11.2025: 252 211
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 05.10.2022 (siste termin 05.09.2027)
3 mnd Nibor + 7,15% margin

Lånenummer: 40686590471, Sparebank 1 SMN
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 17.11.2025: 11% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 17.11.2025: 3 000 000
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 01.11.2025 (siste termin 01.10.2030)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Magnus Aastrøm
Adresse:	Nordslettveien 73
Postnr/-sted:	7038 TRONDHEIM
E-post:	leder@nordslettveien.no

5: Restanse felleskostnader pr. 17.11.2025

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Andelsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 92/208

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Eiet

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang gårds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene må også innhentes fra det offentlige registeret.

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf Polisenr: SP625619

Boligopplysninger:

Nordslettveien Velforening	Vår ref.:	528/69	Fødselsdato eier:	22.09.1952
Nordslettvegen 95	Type:	Velforening		
7038 TRONDHEIM	Eiere:	Knut Bjarne Pettersen		
Organisasjonsnr: 975 730 247				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Garasje inkl. (Fast-B4-V6)		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	kategori 1

Fasiliteter:

SEKSJONER
Om det ikke står oppgitt seksjon i boligrapporten, er det seksjon 1.
Står det sokkel, er boligen blitt seksjonert og sokkel er da blitt seksjon 2.,(noen untak har forekommet)

FORSIKRING
Om IF Skadeforsikring Nuf .
Dette er ikke en fellesforsikring for husene. Forsikringen omfatter garasjer og ansvarsforsikringer for velforeningen.

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

GEBYR TOBB VED SALG I VELFORENING/REALSAMEIET. Eierskiftegebyr kr 1 240,-. Hvis informasjonen er en del av informasjonspakke for annet boligselskap, utgår disse kostnadene. For prisendringer ved årsskiftet, se egen infoskriv til megler.

Vedtekter for
Nordslettveien Velforening

Vedtatt på årsmøte 24.4.2014,
revidert på årsmøtet 11.4.2018 og
sist på årsmøtet 24. april 2025.

§ 1 Navn

1.1 Foreningens navn er Nordslettveien Velforening.

§ 2 Formål og virkemidler

2.1 Velforeningens formål er, på vegne av sine medlemmer, drive og vedlikeholde velforeningens område med installasjoner, innretninger, parkeringsplasser og friarealer. Velforeningen skal også ivareta medlemmenes interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø.

2.2 Velforeningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

2.3 Velforeningen kan ivareta områdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

2.4 Å administrere den eksklusive rett som Velforeningen har i følge tinglyst klausul på hver enkelt eiendom til a benytte garasjearealene til garasje eller benytte disse arealer til andre formål i den utstrekning dette er i samsvar med fellesinteressene i boligområdet.

§ 3 Geografisk område

3.1 Velforeningens område ligger på Nardo i Trondheim Kommune og har gårds- og Bruksnummer 92/167

§ 4 Juridisk person

4.1 Velforeningen er selveiende og en frittstående juridisk person, med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld for medlemmene. Velforeningen skal registreres i Brønnøysundregistrene.

§ 5 Pliktig medlemskap

5.1 Samtlige eiere til enhver tid av bo- eller bruksenheter innenfor reguleringsplanens felt B1-B5 er pliktige medlemmer. Medlemmene må forholde seg til foreningens vedtekter og formål, og må også betale den til enhver tid fastsatte medlemskontingent.

De eiendommer det gjelder er følgende: 9-11-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35- 36-37-38-39-40-41-4-243-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63- 64-65-66-67-68-69-77-79-81-83-85-87-89-

91-93-95-97-99-101-103-105-107-109-111-113- 115-117-119-121-123-125-127-129-131-143-145-147-149-151-153-155-157-159-161-163- 165-171-173-175-177-179-181-183-185-187-189-191-193-195-197-199-201-203-205-207- 209-211-213-215-217-219-221-223-225-227-229-231-233-235-237-239-241-243-245-247- 249-251-253-255-257-259-261-263-265-267-269-271-273-275-277-279-281-283-285-287- 289-291-293-295-297-299-301-303-305-307-309-311-313-315-317-319-321-323-325-327- 329-331-333-335-337. Samtlige eiendommer beliggende til Nordslettveien.

§ 6 Betaling av medlemskontigent

6.1 Styret vedtar budsjett og fastsetter medlemskontingent. Kostnadene fordeles flatt med lik kontingent på alle pliktige medlemmer, jfr 5.1.

Kontingenten betales fra overtakelsesdato av bolig eller eierseksjon.

6.2 Som felleskostnader på velforeningens område, anses blant annet:

- Kostnader til drift og vedlikehold
- Eiendomsskatt
- Kabel-tv/internett
- Kostnader ved forretningsførsel, evt. Revisjon og styrehonorar Evt. Forsikring

6.3 Boliger som ikke har andel i felles bilplass i kjelleren skal ikke belastes for vedlikeholdet av disse.

§ 7 Medlemmenes bruk av eiendommen

7.1 Velforeningens område skal tjene som fellesareal for samtlige medlemmer, og samtlige medlemmer har rett til å benytte området til det som det er beregnet og vanlig benyttet til.

7.2 Fellesarealer og interne veier og plasser skal til enhver tid vedlikeholdes av velforeningen. Dette gjelder også nødvendig opprensking av sluk og bekkinntak, samt snørydding og sandstrøing når forholdene tilsier det. Drift, renhold og vedlikehold av parkeringskjellere med nedkjøringer bekostes av velforeningen, mens utvendig vedlikehold av garasjekjellere bekostes av eierne av de respektive leiligheter over garasjene. Den enkelte eier i rekkehusbebyggelsen er forpliktet til å bære sin del av felles garasjeomkostninger og om man ikke har egen bil. Eventuelt framleie av garasjeplass skal godkjennes av Velforeningens styre.

7.3 En bolig kan fritt utleies. Pensjonatdrift eller total hybelutleie av eierandelen er ikke tillatt. Eierskifte skal meldes til Velforeningens styre eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuell utleie av bolig, men ikke for enkeltrom eller hybelleilighet. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen.

7.4 Ved bytte av tak i rekkehusbebyggelsen skal det benyttes den type takstein som til enhver tid er fastsatt av styret. Styret skal velge en type som er mest mulig lik den opprinnelige.

§ 8 Anskaffelse, vedlikehold og drift av elbilladeanlegg mv.

8.1 Velforeningen har ansvar for å etablere tilstrekkelig infrastruktur for elbillading i fellesgarasjene. Dette gjelder, bl.a. oppgradering av strømnett, etablering av ladestruktur til hver parkeringsplass, nettdekning, inkl wifi, mv. Infrastruktur ble etablert høsten 2022 til de fleste parkeringsplasser. Etablering av infrastruktur til nye parkeringsplasser må betales av beboer som disponerer p-plassen. Endring av infrastruktur ved f.eks. flytting av ladeboks fra betongsøyle til bakvegg, betales av beboer som disponerer p-plassen.

8.2 Anskaffelsen finansieres ved bruk av egenkapital, opptak av lån, engangstilskudd fra beboerne eller ved en kombinasjon av disse finansieringsformer.

8.3 Den enkelte beboer har ansvar for å anskaffe og betale for selve laderen med ladekabel samt oppkobling mot felles ladeanlegg, enten ved kjøp eller leie av lader. Anskaffelse av lader skal foretas i samråd med velforeningens styre slik at det er én felles ladertype som benyttes i alle garasjene.

8.4 Velforeningen har ansvar for vedlikehold av infrastruktur for ladeanlegget, men ikke av laderne. Velforeningen har også ansvar for drift av ladeanlegget, herunder å inngå avtale med leverandør for drift av denne type anlegg.

8.5 Den enkelte beboer med egen eid lader, har ansvar for vedlikehold av lader, f.eks. ved ladeproblem hvor årsak mest sannsynlig er lader, ladekabel eller bil.

Vedlikehold av ladere som leies, enten dette er leie fra velforeningen eller andre, er ladeeiers ansvar. Leier av lader plikter å varsle ladeeier om eventuelle ladeproblem.

8.6 Den enkelte beboer med installert lader, enten denne eies eller leies, belastes for eget strømforbruk inkl nettleie til lading samt eventuelt abonnement for lading.

§ 9 Årsmøte

9.1 Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april måned.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

9.2 Medlemmene innehar en stemme for hvert gårds- og bruksnummer/seksjon. Stemmegiving kan skje ved fullmakt. En fullmektig kan kun representere inntil to medlemmer.

9.3 Et medlem har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

9.4 Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

9.5 Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- Regnskap for foregående kalenderår
- Godtgjørelse til styret

- Planer for kommende år og informasjon om budsjett
- Valg

9.6 Det velges en møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i velforeningen. Årsmøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i velforeningens protokoll.

9.7 Stemmegivning på årsmøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

9.8 Årsmøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:
- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på velforeningens område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

9.9 Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 10 Ekstraordinært årsmøte

10.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller revisor finner det påkrevet, eller når minst 10 prosent av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 11 Velforeningens styre

11.1 Velforeningen skal ha et styre bestående av 5 styremedlemmer og 1 varamedlem.

Det skal holdes direkte valg av leder, sekretær og kasserer

11.2 Alle velges for to år av gangen. Samtlige kan gjenvelges.

11.3 Styret skal blant annet:
- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte velforeningens område, herunder vedta budsjett og føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Etter beste evne søke å oppfylle velforeningens formål.

- Representere foreningen utad.
- Utarbeide årsmelding som beskriver minimum styret, økonomisk status og hva styret har jobbet med siste driftsår. Årsmeldingen inngår i dokumentasjon som sendes ut i forbindelse med årsmøtet.

11.4 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

11.5 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives og godkjennes av de frammøtte styremedlemmer.

11.6 Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder eller kasserer.

11.7 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

11.8 Styret representerer velforeningen og forplikter den med underskrift av to styremedlemmer.

§ 12 Diverse bestemmelser

12.1 Ved salg av eiendommer eller eierseksjoner på velforeningens område plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

Trondheim den 24. april 2025

Innkalling til ordinært årsmøte i Nordslettveien Velforening

Tid: Torsdag 24.04.2025 - kl.18:30
Sted: Pirsenteret

Saksbehandling i følge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en eier/medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Forretningsorden

Forslag til forretningsorden

Adgang til møtet gis til medlemmer, eventuelle fullmektiger, og eventuelle rådgivere for medlemmer.

Møtet gir eventuelle rådgivere etter vedtektenes § 8.3 talerett i møtet.

Jfr. vedtektene behandles kun saker i tråd med utsendt saksliste, og det forventes at deltakerne utviser saklighet og møtedisiplin.

Man viser tydelig tegn når man ønsker ordet, og snakker kun etter man har fått ordet av møteleder. For å be om innlegg rekker en opp hånda med en finger opp, svar-replikk med to fingre. Det åpnes for to svar-replikker til et innlegg.

Taletid settes til 3 minutter per innlegg, og 1 minutt for svar-replikk.

Møteleder kan begrense taletid dersom behov.

Alle endringsforslag under møtet må kunne leveres skriftlig til møteleder.

3. Årsoppgjør for 2024

3.1 Godkjennelse av regnskap

3.2 Disponering av resultat

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025 - 2026

Følgende honorar foreslåes for 2025/2026

Styreleder..... 48 000 kr

Kasserer..... 36 000 kr

Garasjeansvarlig... 30 000 kr

Sekretær..... 30 000 kr

Styremedlem..... 24 000 kr

Varamedlem..... 15 000 kr

Utstyransvarlig..... 22 000 kr

Flaggansvarlig..... 6 000 kr

Forslag til vedtak: Foreslåtte satser for honorar vedtas.

Styrets innstilling: Foreslåtte satser for honorar vedtas.

5. Årsmelding for 2024

Styrets årsmelding for året 2024

Styret og styrets arbeid

Styret har i perioden 2024-2025 bestått av Magnus Aastrøm (leder), Christer Nævdal (kasserer), Steinar Skjetne (sekretær), Øystein Andreas Aarflot (garasjeansvarlig), Timo Laru (styremedlem) og Andreas Kringstad (varamedlem).

Styret har i 2024 som foregående år hatt høy aktivitet, med flere store prosjekter på agendaen.

Det er i 2024 avholdt 8 fysiske styremøter, ett digitalt styremøte, i tillegg til at styret har jevnlig kontakt via fellesgruppe på messenger.

Vedlikehold - generelt

Styret valgte for 2024 å videreføre avtalen med Gjervan AS om vedlikehold av internveier, parkeringsplasser, lekeplasser og fellesområder. Avtalen innebærer at Gjervan utfører brøyting av områder som er våre og veier som ikke er kommunale, strøing, feiing, legging av isbane, skifte sand i sandkasser, bistand på dugnad, klipping av plen på bestemte områder (skråområder) sikkerhetsrunde på alle lekeplassene våre og andre bestilte oppdrag.

Vedlikehold lekeplasser

Det er avholdt kontroll av lekeplassene i Velforeningens område, stort sett med noen få mindre feil/avvik. Disse er utbedret av Gjervan AS. Vedlikehold av lekeplassene er

imidlertid en kontinuerlig prosess og det er viktig at de beboerne som benytter lekeplassene også tar et ansvar for vedlikehold med f.eks. gressklipping.

Det ble sommeren 2024 installert nye vippehusker på 3 av lekeplassene i vårt boområde. Velforeningen fikk etter søknad til Sparebank1 SMN støtte på kr 50.000 til dekning av dette. Det er fra før vippehuske på 1 av de øvrige lekeplassene og det tas sikte på at det installeres på øvrige lekeplasser i 2025.

Elbillading

Vår tidlige leverandør av ladetjenester varslet sommeren 2024 om en urimelig høy økning i faste kostnader knyttet til ladetjenesten, og styret iverksatte da en kartlegging av mulige alternative leverandører. Det ble innhentet tilbud, og etter en totalvurdering inngått avtale med Elaway om drift av ladeanlegget. Denne omleggingen medførte ikke behov for fysiske endringer i ladeanlegget, men en omlegging til ny tjenesteleverandør i skyløsningen. Det ble i forkant av omleggingen sendt ut informasjon til beboere, og styremedlemmer stilte seg til disposisjon for å bistå beboere ved behov. 4. November 2024 gikk vi over til Elaway som leverandør, med svært få innmeldte utfordringer.

Noen ladeplasser har i vinter opplevd at laderen mister kontakt med netter, og det har vært gjort undersøkelser rundt dekning på disse plassene. Styret jobber opp i mot Elaway for å forbedre stabiliteten for disse ladeplassene.

Renovasjon / avfallsløsning

På årsmøtet i 2024 ble det vedtatt å iverksette etablering av løsning for nedgravd søppelhåndtering, og styret fikk fullmakt til å søke lånefinansiering av dette. Da Velforeningen er en beboerforening uten fast eiendom som banken vil ta pant eller garantier i, måtte det igjennom dialog med banken argumenteres for betjeningsevne, og fremlegges dokumentasjon på foreningens likviditet og økonomi for å lande finansiering av prosjektet. Foreningens eneste inntektskilde er beboernes kontingent, og i tråd med årsmøtevedtaket øker velforeningskontingenten for å dekke betjeningen av lånet.

Det ble sommeren 2024 tegnet avtale med Hæhre Entreprenør om prosjektering- og gjennomføring av tiltaket, og utover høsten 2024 leide Hæhre inn en Ingeniør fra en 3.part som startet detaljprosjektering av avfallspunktene, i dialog med Trondheim renholdsverk (TRV). Det ble i løpet av vinteren gjennomfør forhåndskonferanse med Trondheim kommune, og Ingeniøren og Hæhre ferdigstiller nødvendige søknader og dokumentasjon for tiltaket, og styret håper på oppstart av tiltaket våren 2025, og ferdigstilling i løpet av sommeren.

Drenering / håndtering av overvann

Det har de siste årene blitt tydelig at vi har utfordringer med håndtering av overvann ved kraftig- og langvarig regnvær i deler av boområdet. Høsten 2024 ble det gjennomført befaring med representanter fra styret, geolog fra Geoteknisk avdeling i Trondheim kommune, og to representanter fra Trondheim bydrift. Konklusjonen fra befaringen er at bekker som ble lagt i rør under utbygging av boligområdet, ble lagt i underdimensjonerte rør. Det er påfølgende tilsig av overvann som fører til erosjon og det man ser av mindre sprekkdannelser og utglidninger av påkjørte fyllmasser i plenkant. Geologen konkluderer med at det ikke er observasjoner som medfører fare for ras eller setningsskader for hus. Det vil imidlertid være et behov for å på sikt oppgradere rørdimensjon for de bekkene som kommer fra Leira området og er lagt i rør igjennom boligområdet, og dette vil være Velforeningens ansvar å utbedre. Som følge av behovet for likviditet for å sikre låneopptak til tiltaket med ny renovasjonsløsning, og med tanke på risikoen for

uforutsette utgifter i forbindelse med dette, valgte styret i 2024 å ikke igangsette større investeringer knyttet til drenering vest for Nordslettvegen 195.

Høsten 2024 bestilte styret slamtømming av kummer og sandfang på våre områder, for å sikre at vi har gjort vårt for å forebygge oversvømmelse som følger av tette kummer. Det er viktig at beboere utover våren ikke koster / spyler sand og feiemasse ned i kummene. Det er heller ikke tillat å deponere feiemasse i skråninger eller på eiendom, så vi henstiller til at man venter til Gjervan kommer med maskiner og feier opp sand og grus.

Garasjeanlegg

Garasjeanleggene i boligområdet er aldersmessig fra etableringen av boligområdet, og krever mye tilsyn og vedlikehold. Det ble i forbindelse med innstallering av elbillading gjort en jobb mot det elektriske systemet, men både i tilknytning til belysning, ventilasjon, porter, mm. må det i årene fremover påregnes oppgradering.

På flere garasjeplasser er det lagret bildekk, sykler, motorsykler ol bak bilene slik at de parkerte bilene stikker langt ut fra p-plassen. Slik lagring er ikke tillatt, da det vanskeliggjør inn/utkjøring fra de andre p-plassene, og øker faren for bilskader.

I løpet av 2024 har Velforeningen hatt vesentlige kostnader knyttet til reparasjon av garasjeporter etter påkjørsel. Det er viktig at man varsler styret dersom man skulle være uheldig å skade en port eller annen infrastruktur, slik at man både får skrevet skademelding og meldt skaden til forsikringsselskap, og iverksatt tiltak for sikring og utbedring.

Utenfor garasjeanlegget ved Nordslettveien 37, har det vært en usikret høyde på flere meter fra plen til parkeringsplass. Styret fikk dette innmeldt sommeren 2024, og i løpet av få dager etter at oppdraget ble gitt til Gjervan, var nytt gjerde forskriftsmessig etablert.

Brannsikkerhet/Garasje/Lading/Kontroll sikringsskap

Det er årlig befaring av Firesafe for kontroll av manuelt slukkeutstyr i garasjene. Det ble ikke funnet avvik ved kontroll i oktober 2024.

Velforening er pålagt å utføre en årlig kontroll av elbil laderne. Denne ble utført i november 2024.

Det er tidligere mottatt tilbud for installasjon av brannvarsling i garasjene. Styret jobber videre med vurdering av tilbud og eventuell installasjon.

Tilgang felles redskapsbod/utstyr i garasje B5 – låsboks

Det er satt opp låsboks utenfor garasje B5 slik at garasjeporten kan åpnes. Nøkkel til garasjen er inne i låsboksen. Redskapsboden inne i garasje er ikke låst. Det er bl.a. felles plenklippere og en del annet utstyr i boden innerst i garasjen. Kode til låsboks kan fås fra garasjeansvarlig.

Internveier – unngå kjøring

Vi vil minne på å unngå kjøring på internveiene så langt som mulig. Hvis man må kjøre, hold lav hastighet og vær oppmerksom. Det er mange små barn ute og leker.

Parkering på fellesområdet

Det er ikke lov til å parkere på gressplener, eller plassere hengere, skibokser mv. på grønt-arealer. Dette fordi det skal se presentabelt ut og bilparkering ødelegger plener.

Fellesareal og vedlikehold

Når det gjelder fellesareal så oppfordrer vi alle til å se på tildelt område for sin rekke, slik at alle bidrar til fine fellesområder. Styret har etablert et skjema på nettsidene for innmelding av skader eller behov for vedlikehold på garasjer og fellesareal, og oppfordrer til at dette benyttes for å kunne prioritere; og sikre oppfølging av henvendelsene.

Hjemmeside

Det ble i 2022 etablert nye hjemmesider på ny plattform, men adressen er den samme som tidligere www.nordslettveien.no Slik det er i dag, er det kun styret som har tilgang til publisering av nye saker. Det er imidlertid opprettet forum hvor styret informerer om viktige saker og hvor beboerne kan kommentere.

Hvis noen har problem med å komme seg inn på hjemmesiden, bruk linken ovenfor, ikke eventuelt gammelt bokmerke el.

Generell info

Vi har fått henvendelser om diverse stort og smått. Det er greit å presisere at Velforeningen omhandler uteareal/fellesareal. Vi har ingen hjemmel til å gå inn i private saker, herunder den enkelte boenhet. Rørlegger, elektriker mv går på privatperson, ikke velforeningen. Det er mange nye beboere og det er derfor greit å presisere info.

Styret takker for innspill i 2024 og ser frem til positive forslag og tiltak i 2025.

Styrets informasjonskanaler

www.nordslettveien.no

www.tobb.no

Facebook/Nordslettveien Velforening

Styret i Nordslettveien Velforening

Magnus Aastrøm Christer Nævdal Steinar Skjetne

Øystein Andreas Aarflot Andreas Kringstad Timo Laru

6. Søknad om å få sette opp utebod ved husnr 195 på velforeningens eiendom

Se vedlegg.

Søknad om tillatelse til å sett opp utebod

Søker med dette om å få disponere velforeningen sin grunn til å sette opp en utebod ved Nordslettveien 195, tilsvarende som er gjort flere steder blant annet ved nr 193.

Utebodene er tenkt å ha et utvendig areal på 9,5 m x 1,5 meter,
med et takutstikk på ca 20 cm.

Deler av det bebygde arealet vil være overbygg for inngang til
sokkelleiligheten. Døren til boden er plassert på enden og trukket
50 cm inn for å være i flukt med vegg i sokkel. Det reelle arealet
som benyttes til bod blir derfor (7,0 x 1,5 =) 10,5 kvadrat.

Boden er tenkt kledd med liggende panel som på nedre del av husveggen, og taket er tenkt gjort så
likt eksisterende tak som mulig (tak på bod utenfor Nordslettveien nr 217 kan være et alternativ).

Fundamentering vil bli gjort i samsvar med retningslinjer fra Trondheim kommune og eventuelt
geotekniske undersøkelser.

Hilmar Fredriksen og Hege Bergvoll

Forslag til vedtak:	Kostnader for søknad og gebyrer, bygging og fremtidig vedlikehold er for søkers regning uten at velforeningen belastes. Alle godkjenninger og tillatelser fra Trondheim Kommune må innhentes før bygging påstartes.
Styrets innstilling:	Styret ber om at søker innhenter uttalelse fra naboer på samme rekke, og evt. tilstøtende rekker, før realitetsbehandling av saken på årsmøtet.

7. Forslag til vedtektsendringer

Elbilladeanlegg ble anskaffet høsten 2022. Ladeanlegget ble anskaffet av velforeningen og betalt ved egenkapital og opptak av lån, noe som medførte en økning av månedsleien for garasje med kr 100. Lader er imidlertid anskaffet og betalt av beboerne direkte, enten ved kjøp eller leie av lader. For å avklare hvem som bl.a. har ansvar for vedlikehold, er det ønskelig å vedtektsfeste dette. Styret foreslår at det vedtas ny § 8 og at nåværende paragraf 8 – 11 blir paragraf 9 – 12.

Se vedlegg.

Saken krever 2/3 dels flertall av de avgitte stemmene.

8. Retningslinjer for utvendige boder og mindre konstruksjoner

Formålet med veiledningen er å beskrive hvordan Nordslettveien velforeningen ønsker å forholde seg til beboeres ønske om oppsetting av boder og mindre utomhus konstruksjoner.

Se vedlegg.

9. Søknad - Bygge liten bod på utsiden. Hus nr. 299

Søker om å få sette opp en liten bod på enden mot terasse som noen søkte om i fjor også. Det har blitt tatt deler av min bod inne, så den er kun 1.5kvm så skulle hadd litt mer plass til noen ting pluss hageredskapene som står ute. Max mål er bredde 332cm, dybde 165cm, total høyde 210cm vegghøyde 173cm.

Jeg går i utgangspunktet ut fra at boden vil bli mindre en dette da jeg har utedel fra varmepumpe på veggen der. Så kan hende den blir ganske mye mindre, men søker på dette i tilfelle jeg finner en mulighet til å bygge inn utedel. Legger ved bilder av den aktuelle boden jeg tenkte før jeg så problemet med varmepumpa.

Forslag til vedtak:	Håper på godkjenning. Evt godkjenning for en litt mindre redskapsbod
Styrets innstilling:	Styret ber om at søker innhenter uttalelse fra naboer på samme rekke, og evt. tilstøtende rekker, før realitetsbehandling av saken på årsmøtet.

10. Valg

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

10.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg:
Aarflot, Øystein Andreas (Garasjeansvarlig)
Laru, Timo Petteri (Styremedlem)

Øvrige er ikke på valg.

Velforeningsens øverste myndighet er årsmøte. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april måned.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøteet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Medlemmene innehar en stemme for hvert gårds- og bruksnummer/seksjon.

Et medlem har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatese til dette med alminnelig flertall.

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvending eller det foreligger gyldig forfall.

31.03.2025
Nordslettveien Velforening
styret

Nordslettveien Velforening - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 500 750	1 409 249	1 497 000	1 569 600
Inntekter garasjer		619 788	597 148	593 808	642 168
Tillegg elektroniske fellesavtaler		872 040	763 769	800 000	889 812
Andre tillegg		0	50 508	0	0
Andre driftsinntekter	1	369 179	609 258	259 072	258 640
Sum driftsinntekter		**3 361 757**	**3 429 932**	**3 149 880**	**3 360 220**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-44 675	-43 515	-45 380	-51 328
Styrehonorar		-160 000	-125 000	-170 000	-192 000
Avskrivninger		-646 920	-646 920	-646 919	-646 920
Forretningsførerhonorar		-66 651	-65 035	-70 000	-68 850
Honorar administrative tjenester		-518	-500	0	-1 000
Drifts- og serviceavtaler	3	-56 556	-64 250	-50 000	-58 590
Vaktmestertjenester		-554 323	-461 500	-510 000	-475 000
Løpende vedlikehold	4	-244 019	-109 700	-450 000	-350 000
Periodisk vedlikehold	5	-307 119	-351 938	-250 000	-250 000
Elektroniske fellesavtaler		-882 168	-846 761	-800 000	-938 625
Forsikring		-57 515	-53 873	-65 000	-66 200
Kommunale tjenester og renovasjon		-12 090	-34 085	0	-21 400
Energi, felles		-378 260	-345 938	-330 000	-415 000
Andre driftsutgifter	6	-49 633	-37 106	-61 700	-77 700
Sum driftskostnader		**-3 460 446**	**-3 186 121**	**-3 448 999**	**-3 612 613**
DRIFTSRESULTAT		**-98 689**	**243 810**	**-299 119**	**-252 393**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		81 395	60 709	20 000	48 000
Finanskostnader		-51 487	-76 499	-57 000	-38 000
Netto finansposter		**29 908**	**-15 791**	**-37 000**	**10 000**
Resultat før skattekostnad		**-68 781**	**228 020**	**-336 119**	**-242 393**
Ordinært resultat etter skatt		-68 781	228 020	-336 119	-242 393
ÅRSRESULTAT	**7, 11**	**-68 781**	**228 020**	**-336 119**	**-242 393**
Disponering av totalresultat:		-68 781	228 020	-336 119	-242 393
Overført til annen egenkapital		0	228 020	0	0
Overført fra annen egenkapital		-68 781	0	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	8, 13	631 774	1 263 548
Andre anleggsmidler	8	36 604	51 751
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	7, 10	812 958	812 958
Sum anleggsmidler		**1 481 337**	**2 128 257**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	24 109	23 130
Periodiserte kostnader	9	39 583	466 550
Mellomregning Klare Finans	9	6 245	0
Opptjente renter	9	74 970	59 920
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	1 321 270	1 166 673
Sum omløpsmidler		**1 466 178**	**1 716 273**
SUM EIENDELER		**2 947 514**	**3 844 530**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 593 752	1 662 533
Sum egenkapital		**1 593 752**	**1 662 533**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	7, 12	800 000	800 000
Sum avsetninger og forpliktelser		**800 000**	**800 000**
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	14	341 012	543 054
Sum langsiktig gjeld		**341 012**	**543 054**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		142 873	766 980
Skyldig off. myndigheter		-68	0
Forskudd kunder		32 448	20 751
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	480
Påløpte renter		3 028	4 854
Påløpte kostnader		34 469	45 791
Annen kortsiktig gjeld		0	88
Sum kortsiktig gjeld		**212 750**	**838 944**
Sum gjeld		**1 353 762**	**2 181 998**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 947 514**	**3 844 530**

Sted:_____, dato:_____

Magnus Aastrøm Leder	Øystein Andreas Aarflot Styremedlem	Steinar Skjetne Styremedlem
Christer Nævdal Styremedlem	Timo Petteri Laru Styremedlem	

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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 velforeningen.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømavgift elbil	309 575	292 252
Inntekt parkering	6 804	7 560
Tilskudd	50 000	4 192
Offentlige tilskudd	0	280 434
Salg av nøkler, lås, adgang. etc.	700	0
Utleie av utstyr og areal	0	1 000
Viderefakturering	2 100	23 820
Sum andre inntekter	**369 179**	**609 258**

Tilskudd gjelder samfunnsutbytte på kr 50.000 fra bank.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	24 675	19 035
Feriepenger	0	480
Andre lønnskostnader	20 000	24 000
Sum personalkostnader	**44 675**	**43 515**

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

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	11 908	0
Avtale om drift og kontroll port/garasje	0	12 283
Avtale om skadedyrbekjempelse	40 474	48 168
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	4 174	3 799
Sum drifts- og serviceavtaler	**56 556**	**64 250**

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	106 361	71 168
Reparasjon og vedlikehold garasjer	40 559	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	73 016	25 811
Reparasjon og vedlikehold uteområde	24 083	6 968
Reparasjon og vedlikehold annet	0	5 753
Sum vedlikehold	**244 019**	**109 700**

Note 5 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	307 119	351 938
Sum periodisk vedlikehold	**307 119**	**351 938**

Periodisk vedlikehold gjelder vippehusker, nytt gjerde og bytte av port.

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	3 208	7 101
Drift maskiner	10 672	6 073
Kostnader vedr. styrearbeid	1 001	2 937
Generalforsamling/årsmøte	24 570	11 875
Bankgebyrer	682	723
Andre gebyrer	9 124	8 257
Hjemmeside/internett/TV-abo	230	140
Dagligvarer	141	0
Sum andre driftsutgifter	**49 633**	**37 106**

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**877 330**	**239 993**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-68 781	228 020
Tilbakeført avskrivning	646 920	646 920
Avdrag lån	-202 042	-225 084
Overført øremerkede midler	0	-12 519
Årets endring i disponible midler	**376 098**	**637 337**
Disponible midler i periodens slutt	**1 253 427**	**877 330**
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	**812 958**	**800 439**
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	0	12 519
Totale øremerkede midler i periodens slutt	**812 958**	**812 958**
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	**-800 000**	**-800 000**
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	**-800 000**	**-800 000**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**1 266 385**	**890 288**

Note 8 - ANLEGGSMIDLER

	Andre anl.m.	Byggmes. anl.	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	75 733	1 895 322	196 600
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	75 733	1 895 322	196 600
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	39 128	1 263 548	196 600
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	36 604	631 774	0
Årets avskrivninger :	15 146	631 774	0
Antatt levetid i år :	5	3	5

Andre anleggsmidler gjelder bordtennisbord og Grillprinsen. Byggningsmessig anlegg gjelder el-bil anlegg og infrastruktur.
Avskrivningssatsene som er brukt for andre eiendeler 20-33 %.
Det er benyttet lineær avskrivningsmetode for boligselskapets anleggsmidler.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Årets avskrivninger gjelder ladeinfrastruktur for elbil, bordtennisbord og grill.

Note 9 - 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 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	812 958	812 958
Sum øremerkede bankinnskudd	**812 958**	**812 958**
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	1 321 270	1 166 673
Sum bankinnskudd	**1 321 270**	**1 166 673**

Note 11 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**1 662 533**	**1 434 513**
Annen egenkapital 01.01	1 662 533	1 434 513
Årets resultat	-68 781	228 020
Annen egenkapital 31.12	**1 593 752**	**1 662 533**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**1 593 752**	**1 662 533**

Note 12 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	800 000	800 000
Sum avsetninger	**800 000**	**800 000**

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**631 774**
Restgjeld 31.12	**341 012**

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Sparebank 1 SMN**
Formål:	Vedlikehold
Lånenummer:	**42137150373**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	11.85 %
Betingelser:	3 mnd Nibor + 7,15 % margin
Beregnet innfridd:	05.09.2027
Opprinnelig lånebeløp:	800 000
Lånesaldo 01.01:	543 054
Avdrag i perioden:	202 042
Lånesaldo 31.12:	**341 012**

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Resultat og balanse med noter for Nordslettveien Velforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordslettveien Velforening

Styreleder	Magnus Aastrøm (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Øystein Andreas Aarflot (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Timo Petteri Laru (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Christer Nævdal (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Steinar Skjetne (sign.)	27.03.2025

Informasjon fra styret i Nordslettveien Velforeningen

Vedlegg til innkalling til årsmøte i april 2025

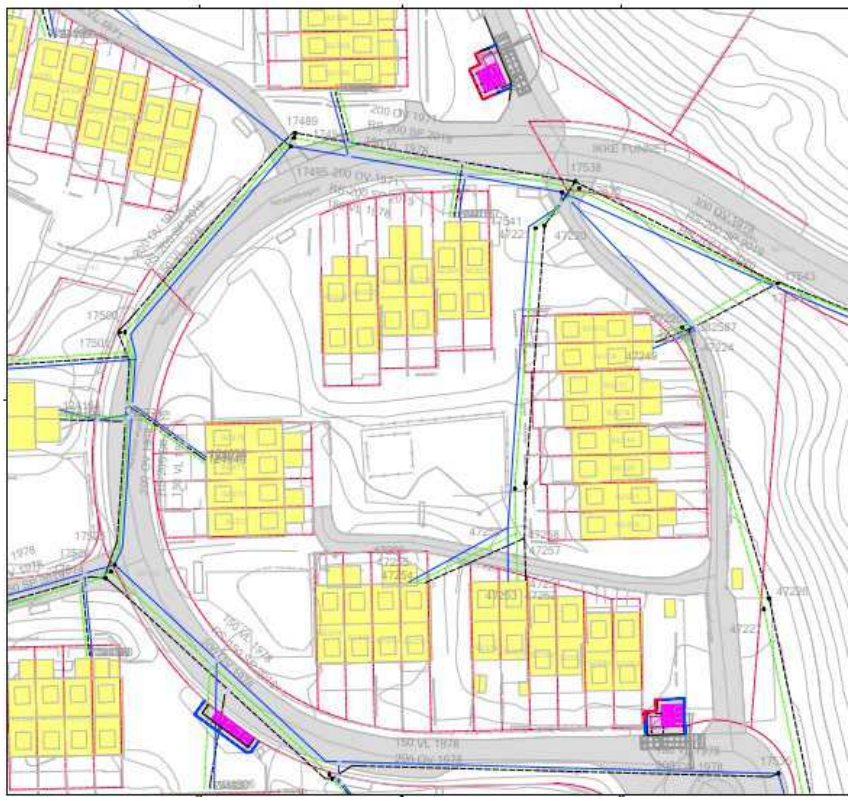
Styret vil med dette informasjonsbrevet informere om noen viktige saker for beboerne

Renovasjon – NY felles avfallsløsning

Ny løsning for avfallshåndtering med 3 punkter for henting av avfall og med nedgravde containere ble vedtatt på årsmøtet i april 2024. Styret har jobbet mye med dette etter vedtaket på årsmøtet. Vi har bl.a. fått tilsagn fra Sparebank 1 SMN om lån på 3,0 mill, ref vedtak på årsmøtet den 15. april 2024.

Det har vært en del utfordringer med plassering av avfallscontainerne. Det er ikke enkelt å finne god plassering i et etablert boområde med vannledninger, kloakksystem, fiber mv. Den ene plasseringen av nedgravd løsning som vi i utgangspunktet ønsket, ble nektet fordi det ikke ble tilstrekkelig avstand til de nedgravde vannledningene. Etter «noen runder» med entreprenør og Trondheim Kommune, ser det nå ut til vi har en løsning rundt plassering og som vi forventer et vedtak fra Trondheim Kommune på i løpet av april.

Plassering blir i så fall slik, dvs på plen ved husnr 9, ved parkeringsplass garasje E 9-12, ved rundkjøring husnr 68:



Vi er i dialog med entreprenør om tidspunkt for oppstart for graving til containere og vi håper at oppstart blir i mai 2025. Nærmere orientering gis på årsmøtet.

Vedtatt økning av velforenings-kontingent i forbindelse med låneopptak for dette prosjektet, iverksettes når prosjektet påbegynnes og lånet realiseres. Økning i kontingenten blir på kr 320 pr medlem per mnd.

Prosjekt utbedring bussholdeplass ved rundkjøringen
Trondheim Kommune har et prosjekt for utbedring av bussholdeplassen ved rundkjøringen inkl oppsett av busskur.

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Torunn Haugen Sandvik	2024/30905 oppgis ved alle henvendelser	«REF»	28.01.2025

Informasjonsbrev prosjektering holdeplass Nordslettvegen snuplass

Trondheim kommune ved Kommunalteknikk planlegger å oppgradere holdeplassen Nordslettvegen snuplass, etter oppdrag fra Mobilitets- og samferdselsenheten, Miljøpakken.

Holdeplassen Nordslettvegen snuplass er en del av prosjektet "Holdeplasspakke 8" i Trondheim kommune. Prosjektet ønsker å gi trafikksikre og universelt utformede holdeplasser for å gjøre det lettere å bruke kollektivtransport i Trondheim. Holdeplassen er tenkt fornyet og det skal settes opp et leskur.

Hva skjer nå?
Holdeplassen er prosjektert, men det vil nå gjøres kontroll av det som er prosjektert og det vil bli foretatt bæreevnemålinger da det ser ut til å være mye skader i asfalt forbi holdeplassen.

Hva skjer siden?
Denne våren vil vi ta kontakt med berørte grunneiere for dialog om hvordan hver enkelt eiendom blir berørt. Det kan bli behov for avståelse av grunn, og Trondheim kommune vil i så fall kompensere for dette, og vil istandsette alle arealer som berøres i anleggsperioden.

Foreløpig estimert byggestart er høsten 2025.

Kontaktinformasjon
Spørsmål om prosjekt kan rettes til prosjektleder Torunn Haugen Sandvik, torunn.haugen.sandvik@trondheim.kommune.no, tlf. 944 97 667.

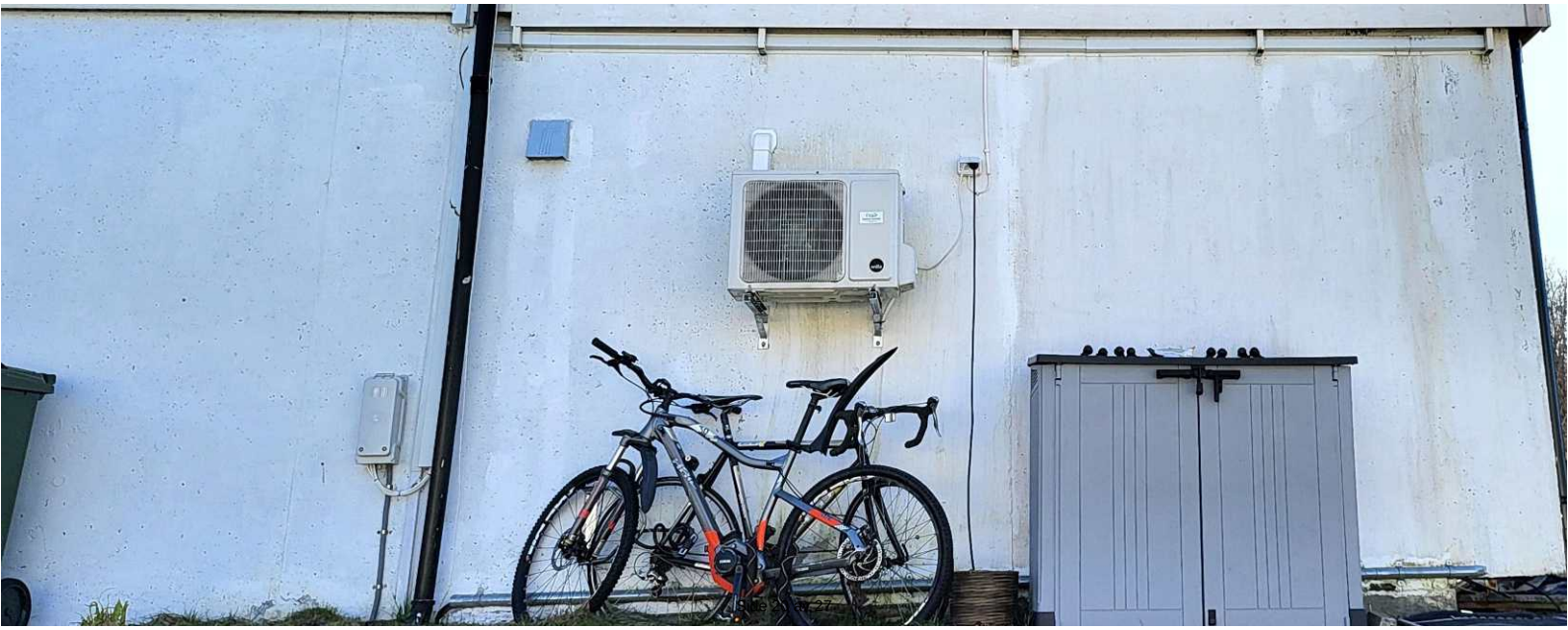
Har du informasjon som kan være nyttig for oss nå i byggeplanleggingen, setter vi pris på å bli kontaktet.

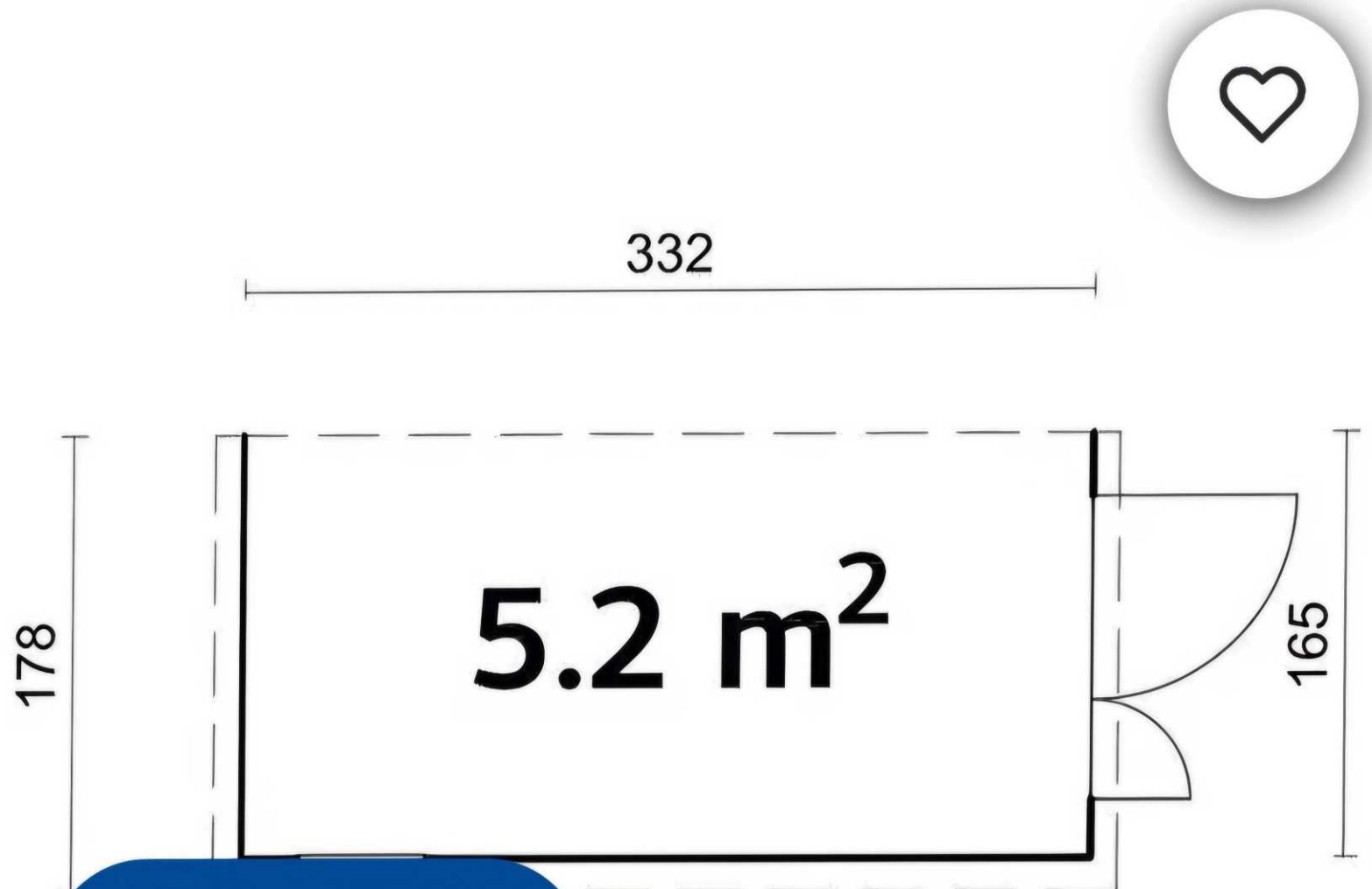
110186/2025

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer:
Trondheim kommune Kommunalteknikk Postboks 2300 Torgarden 7004 TRONDHEIM	Prinsens gate 1C	979 96 224	NO 942 110 464

E-postadresse: kommunalteknikk.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

Styret i Nordslettveien Velforening – april 2025





Se i AR

Se i 3D


Se i AR

Forslag til vedtektsendringer

Ny vedtektsbestemmelse om elbillading

Elbilladeanlegg ble anskaffet høsten 2022. Ladeanlegget ble anskaffet av velforeningen og betalt ved egenkapital og opptak av lån, noe som medførte en økning av månedsleien for garasje med kr 100. Lader er imidlertid anskaffet og betalt av beboerne direkte, enten ved kjøp eller leie av lader. For å avklare hvem som bl.a. har ansvar for vedlikehold, er det ønskelig å vedtektsfeste dette. Styret foreslår at det vedtas ny § 8 og at nåværende paragraf 8 – 11 blir paragraf 9 – 12.

Forslag til årsmøtet NY § 8

§ 8 Anskaffelse, vedlikehold og drift av elbilladeanlegg mv.

8.1 Velforeningen har ansvar for å etablere tilstrekkelig infrastruktur for elbillading i fellesgarasjene. Dette gjelder, bl.a. oppgradering av strømnett, etablering av ladestruktur til hver parkeringsplass, nettdekning, inkl wifi, mv. Infrastruktur ble etablert høsten 2022 til de fleste parkeringsplasser. Etablering av infrastruktur til nye parkeringsplasser må betales av beboer som disponerer p-plassen. Endring av infrastruktur ved f.eks. flytting av ladeboks fra betongsøyle til bakvegg, betales av beboer som disponerer p-plassen.

8.2 Anskaffelsen finansieres ved bruk av egenkapital, opptak av lån, engangstilskudd fra beboerne eller ved en kombinasjon av disse finansieringsformer.

8.3 Den enkelte beboer har ansvar for å anskaffe og betale for selve laderen med ladekabel samt oppkobling mot felles ladeanlegg, enten ved kjøp eller leie av lader. Anskaffelse av lader skal foretas i samråd med velforeningens styre slik at det er én felles ladertype som benyttes i alle garasjene.

8.4 Velforeningen har ansvar for vedlikehold av infrastruktur for ladeanlegget, men ikke av laderne. Velforeningen har også ansvar for drift av ladeanlegget, herunder å inngå avtale med leverandør for drift av denne type anlegg.

8.5 Den enkelte beboer med egen eid lader, har ansvar for vedlikehold av lader, f.eks. ved ladeproblem hvor årsak mest sannsynlig er lader, ladekabel eller bil.

Vedlikehold av ladere som leies, enten dette er leie fra velforeningen eller andre, er ladeeiers ansvar. Leier av lader plikter å varsle ladeeier om eventuelle ladeproblem.

8.6 Den enkelte beboer med installert lader, enten denne eies eller leies, belastes for eget strømforbruk inkl nettleie til lading samt eventuelt abonnement for lading.

Retningslinjer for bygging av boder og mindre konstruksjoner

Formål:

Formålet med veiledningen er å beskrive hvordan Nordslettveien velforeningen ønsker å forholde seg til beboeres ønske om oppsetting av boder og mindre utomhus konstruksjoner.

Generelt:

Den enkelte tiltakshaver må uavhengig av denne veiledningen- og eventuelle vedtak i velforeningens styre eller årsmøte; forholde seg til gjeldende sentrale- og lokale regelverk.

Endringer i boligrekkens eksteriør og framtoning, eksempelvis ved bygging av boder og skur, skal søkes godkjent av styret i velforeningen.

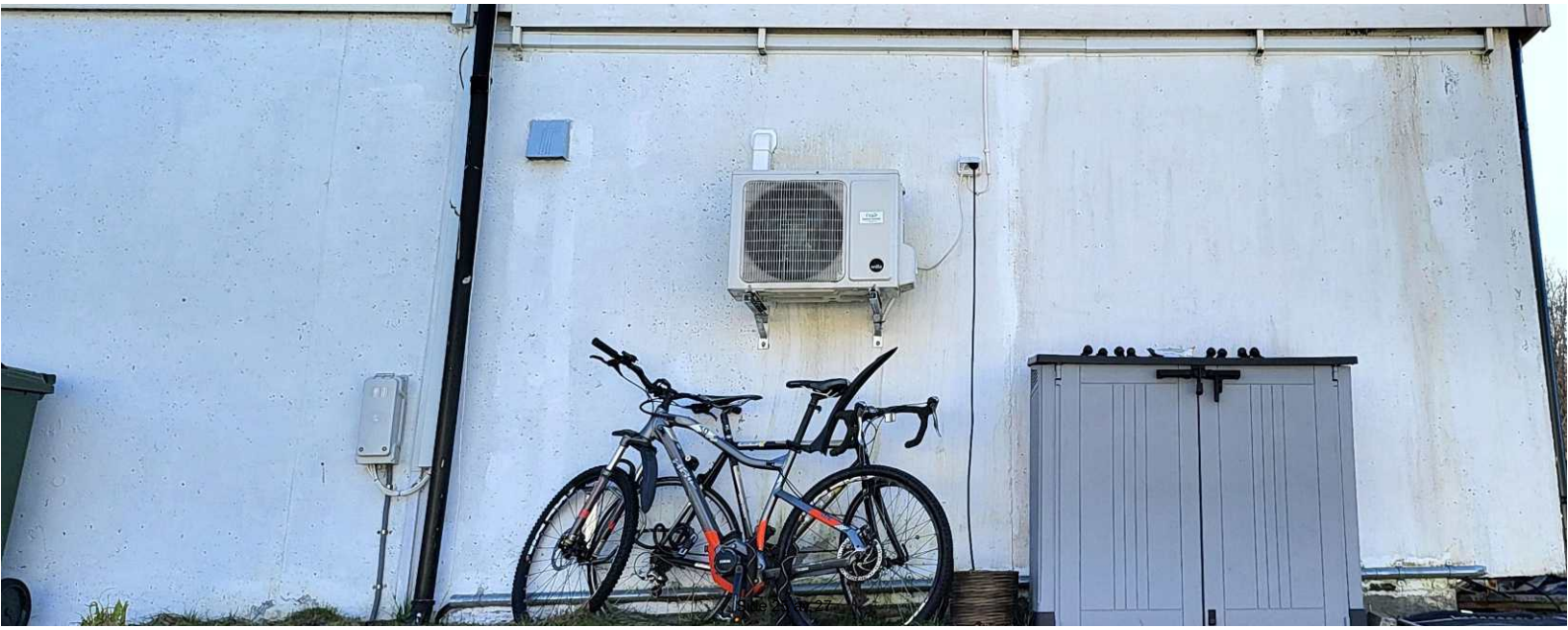
Søknad om oppsetting på egen eiendom:

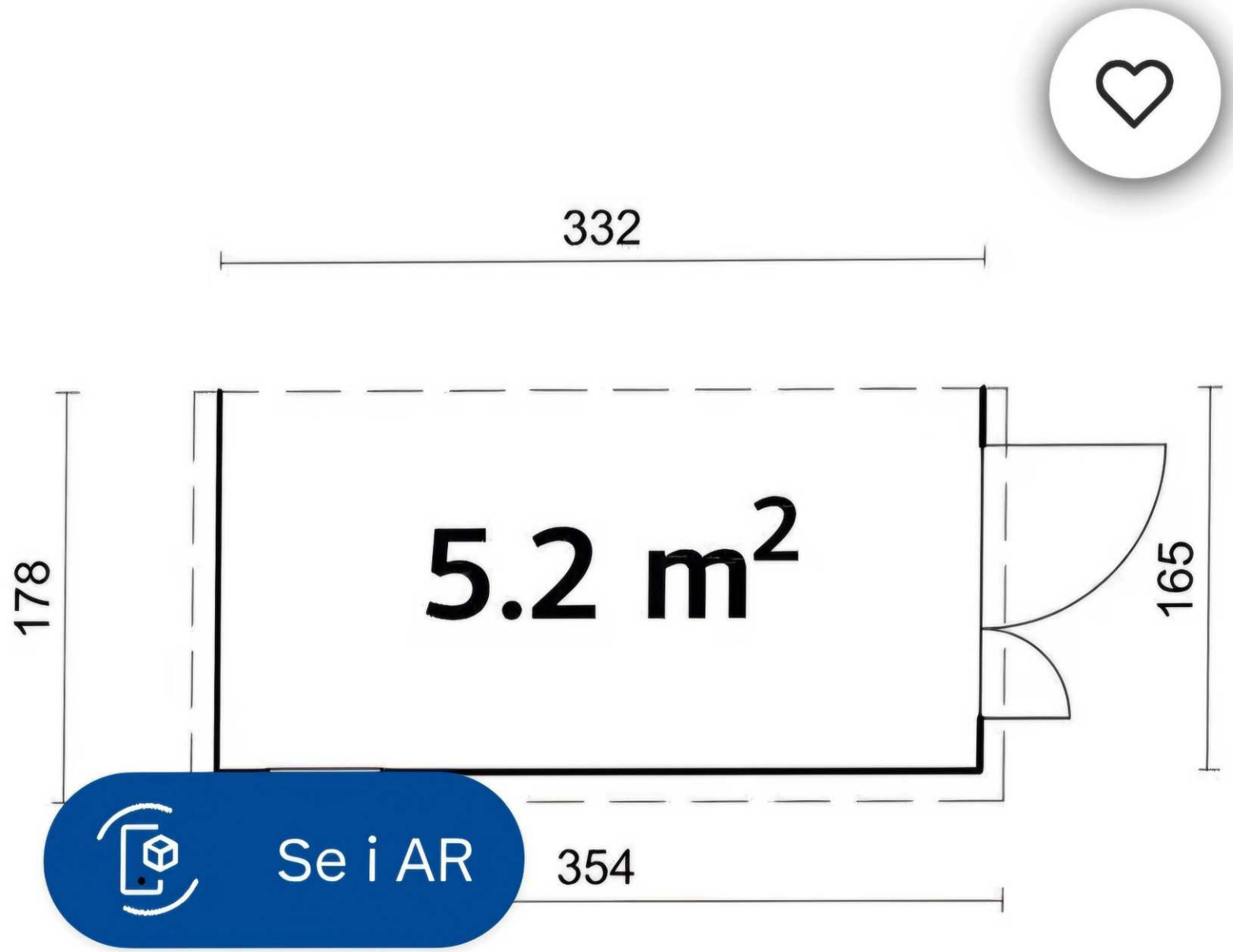
Ved søknad om oppsetting av bod eller mindre konstruksjoner på egen eiendom, men tilstøtende velforeningens eiendom; skal estetikk og eventuelle ulemper for andre beboere være førende for styrets saksbehandling. Beboere på samme rekke-, eller tilstøtende rekker; som ikke er delaktige i søknaden, skal gis mulighet til å uttale seg om søknaden før styret fatter vedtak.

Søknad om oppsetting på fellesområder:

Når det kommer til boder eller mindre konstruksjoner; helt- eller delvis på fellesområder tilhørende velforeningen, skal saken fremmes på årsmøte jfr. vedtektenes § 8.8, andre kulepunkt. I slike saker, skal årsmøtet utover estetikk og utforming, legge vekt på byggets nytte for beboerne på den aktuelle rekka, sett opp i mot eventuell ulempe med tiltaket.

Styret eller årsmøtet kan med henvisning til vedtektenes § 8.9 «*...ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning*». Med bekostning menes her ikke bare økonomisk bekostning, men også andre former for ulempe.





Se i AR

Se i 3D


Se i AR

Utskriftsdato: 15.10.2025

Trondheim kommune

Adresse: Enhet for kart og arkitektur, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim

Telefon: 72 54 28 20

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Trondheim kommune

Kommunenr.	5001	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	208	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nordslettvegen 95, 7038 TRONDHEIM								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	3 981 000,00 kr
Skatt	3 939,00 kr
Bunnfradrag	1 300 000,00 kr
Antall boenheter	2
Dato vedtatt	01.01.2023
Eiendomsstype	Bolig MLM
Promillesats	2.65 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Trondheim

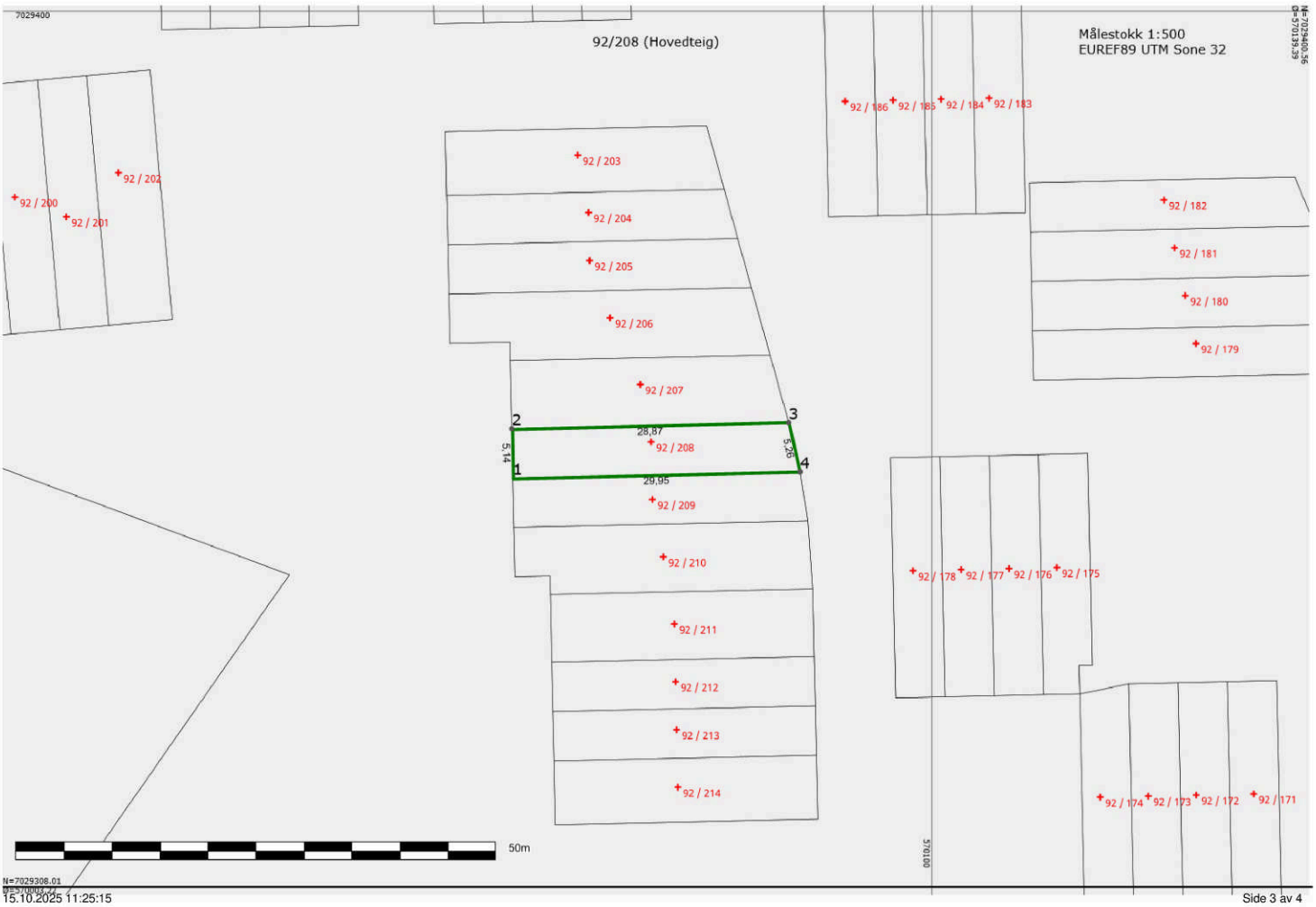
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**92**	**208**	**0**	**0**

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 92/208
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
92 / 200
92 / 201
92 / 202
92 / 203
92 / 204
92 / 205
92 / 206
92 / 207
92 / 208
92 / 209
92 / 210
92 / 211
92 / 212
92 / 213
92 / 214
92 / 186
92 / 185
92 / 184
92 / 183
92 / 182
92 / 181
92 / 180
92 / 179
92 / 178
92 / 177
92 / 176
92 / 175
92 / 174
92 / 173
92 / 172
92 / 171
50m


92/208 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
92 / 186
92 / 185
92 / 184
92 / 183
92 / 203
92 / 204
92 / 205
92 / 206
92 / 207
92 / 208
92 / 209
92 / 210
92 / 211
92 / 212
92 / 213
92 / 214
92 / 200
92 / 201
92 / 202
92 / 182
92 / 181
92 / 180
92 / 179
92 / 178
92 / 177
92 / 176
92 / 175
92 / 174
92 / 173
92 / 172
92 / 171
28,87
29,95
5,14
5,26
50m

Areal og koordinater

Areal: 151,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7029355,15 Øst: 570070,81

Ytre avgrensning

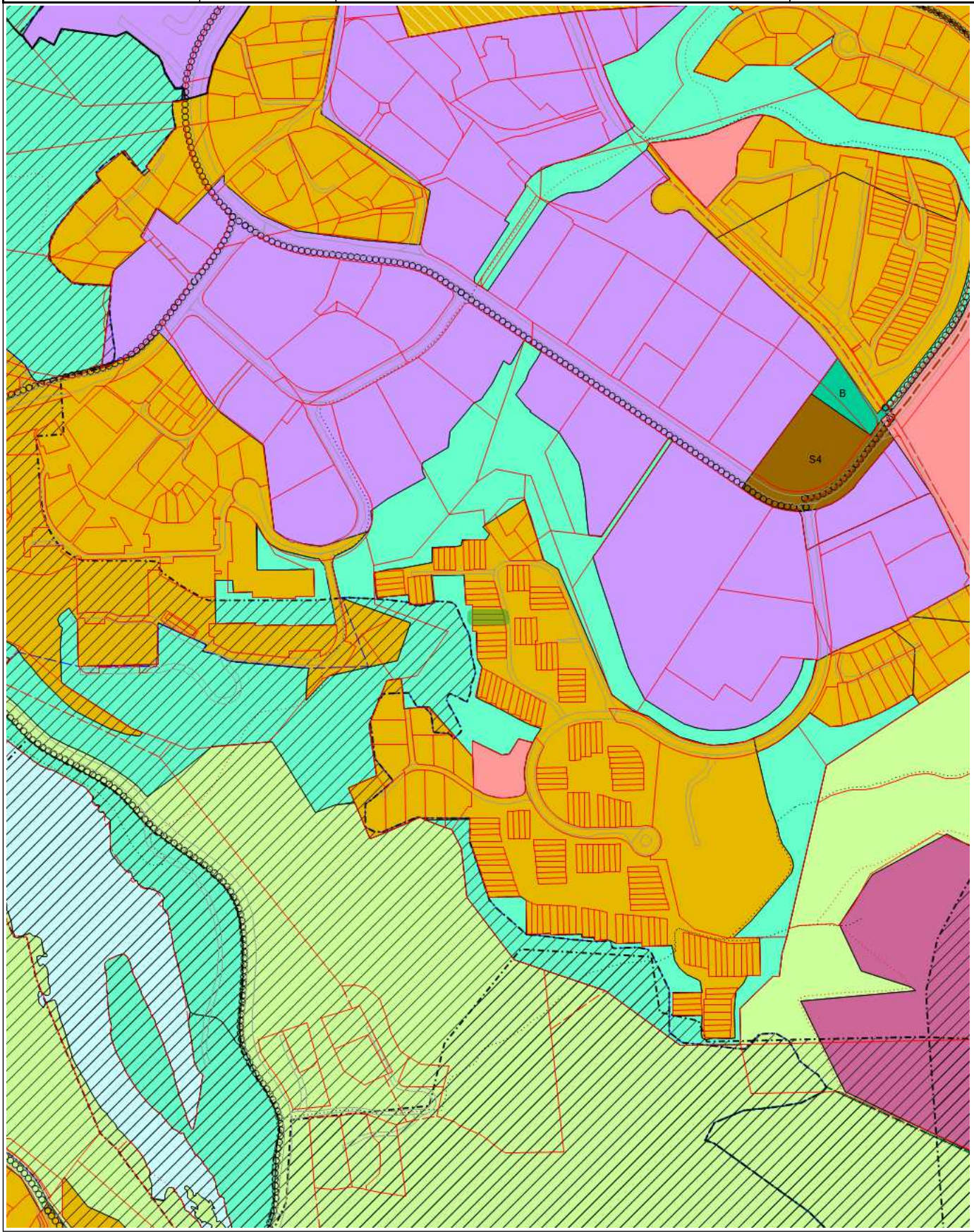
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7029351,40	570056,39	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,14	Ikke hjelpelinje		11	
2	7029356,54	570056,28	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			28,87	Ikke hjelpelinje		11	
3	7029357,17	570085,14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,26	Ikke hjelpelinje		11	
4	7029352,05	570086,33	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			29,95	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 92	Bnr: 208	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nordslettvegen 95 7038 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Forbudsgrense vassdrag
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Grav og urnelund
- Framtidig kombinert bebyggelse og anlegg
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **16.10.2025**

ORDRENR: 8811566

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**92**	**Bnr:**	**208**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**0**
Adresse:	Nordslettvegen 95, 7038 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 1 207,- i september 2025

Generell info om kommunale avgifter og gebyrer:

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.
Dersom det er bestilt eiendomsskattetakst så vises årlig beløp eiendomsskatt i rapporten.

Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.

Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Lenke for nærmere beskrivelse:
https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/nyhetssaker/2025/endringer-i-fakturaen-for-kommunale-avgifter/

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.

R 1014, st.f. 5.7.78.

TRONDHEIM KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FOSSEGRENDA GNR. 92, BNR. 53 - 108 - 138 M.FL.

§ 1.

Reguleringsområdet er vist med reguleringsgrense på kart sist datert 13.2.1978. Innenfor begrensningslinjen skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Bebyggelsen skal videre plasseres som vist på plan

§ 2.

Fellesbestemmelser.

a) For boligbebyggelsen skal det anordnes en garasjeplass pr. boligenhet i rekkehus. Plassering under deler av bebyggelsen som vist.

b) For eneboligene skal det plasseres en garasjeplass på egen tomt.

c) I tillegg til disse egenparkeringsplasser skal det anordnes 0.5 biloppstillingsplasser pr. leilighet for rekkehusbebyggelsen, og 1.0 biloppstillingsplass pr. boliger for eneboliger.

d) For industri, forretningsbebyggelse skal anordnes parkerin etter de krav som er gjeldende i Trondheim kommune.

e) Avkjørsel til - og utkjøring fra - parkeringsområdene må være oversiktlig og mest mulig trafikksikre.

f) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

Ingen tomt kan beplantes med trær eller busker som kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

g) Gangvegene i planområdet kan nyttes til nødvendig tilbringertjeneste.

h) Ved snøbrøyting av gangveiene skal det være anledning til snøopplag utenfor regulert veibredde.

§ 3.

Områder for boligbebyggelse.

a) Områdene for rekkehusbebyggelse er regulert for 1½ etasjes bebyggelse med underetasje på de tomter som er velegnet for dette. De enkelte varianter er markert på planen.

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

b) Eneboligområdet er regulert for bolighus inntil 2 etasj

c) Eiendommen Nordsletten 1, 92/107, sikres veirett på den østre gangvei/felles avkjørsel.

d) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan bestemme at det ikke skal oppsettes gjerder mellom de enkelte enheter i et rekkehusområde.

§ 4.

Område for industri/alm.nyttig formål.

a) Området reguleres til kombinert industri/almennyttige formål.

b) Gesimshøyde må ikke overstige kote 82.0.

c) Terrenget skal tilfylles bygningene slik at det blir harmonisk, naturlig overgang fra omliggende terreng mot tak.

d) Skråninger, forstøttingsmurer skal sikres forsvarlig og utformingen skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5.

Endringer i planen.

a) Mindre vesentlig endringer og avvik fra disse bestemmels kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

Stadfestet 5/7 78

Utskriftsdato: 15.10.2025

Trondheim kommune

Adresse: Enhet for kart og arkitektur, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim

Telefon: 72 54 28 20

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Trondheim kommune

Kommunenr.	5001	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	208	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nordslettvegen 95, 7038 TRONDHEIM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**	**Forbruk 2024**
8APA0180459870	17	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	65

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

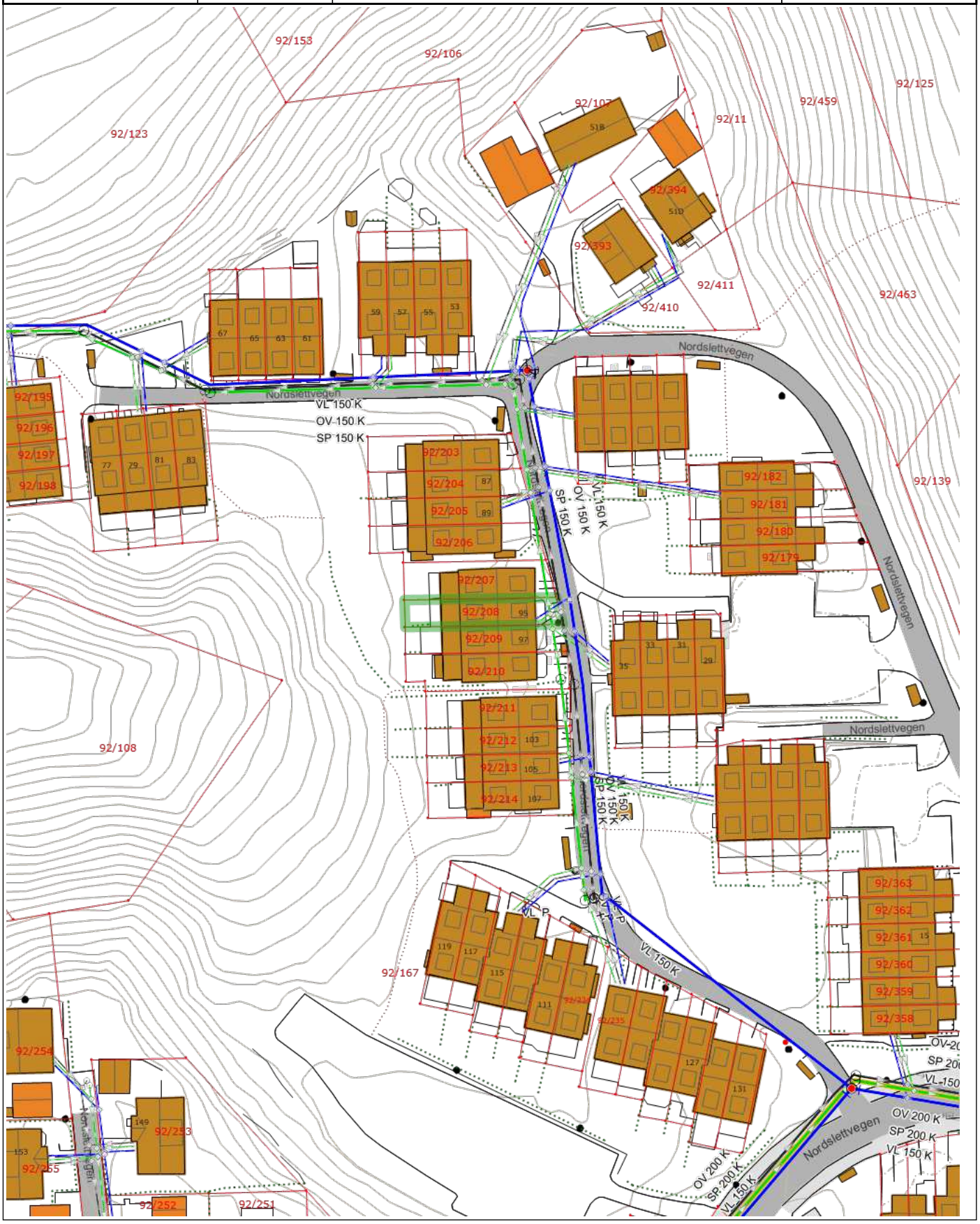
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

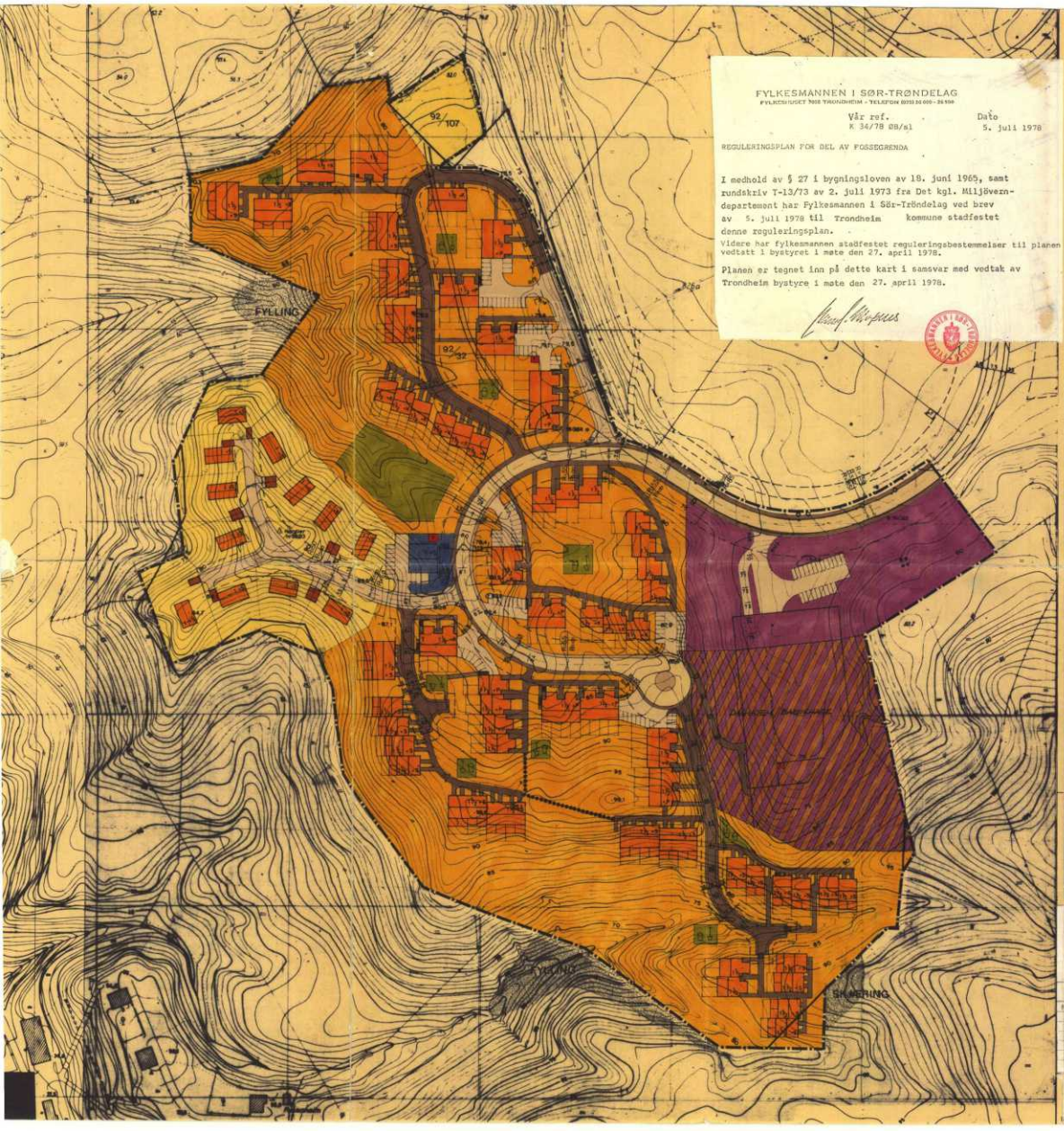
Eiendom:	Gnr: 92	Bnr: 208	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nordslettvegen 95 7038 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Skjerm
- Stitrapp
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Stitrapp
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Høydekurve
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Eiendomsinfo
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Bygning under bakken
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Trapp



FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG
FYLKESHUSET 7002 TRONDHEIM - TELEFON (073) 20 000 - 26 590

Vår ref. K 34/78 SB/sl — Dato 5. juli 1978

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV FOSSEGRENDA

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965, samt rundskriv T-13/73 av 2. juli 1973 fra Det kgl. Miljøvern-departement har Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ved brev av 5. juli 1978 til Trondheim kommune stadfestet denne reguleringsplan.

Videre har fylkesmannen stadfestet reguleringsbestemmelser til planen vedtatt i bystyret i møte den 27. april 1978.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Trondheim bystyre i møte den 27. april 1978.

TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER
- BOLIGER U= 0.12
- BOLIGER U= 0.25
- garasje i boligområde
- FORRETNINGER, KONTOR
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL
- BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER
- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER
- KJØREVEG
  - areal for kjøretrafikk.
  - grønnstripe, trafikkøy, skjæring / fylling
  - skulder
- PARKERING
- GANGVEG, SYKKELVEG
- JERNBANE, SPORVEG
- HAVNER
- GANGSTI

4. FRIOMRÅDER
- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER
- HØGSPENNINGSANLEGG

6. SPESIALOMRÅDER
- FRILUFTSOMRÅDE
- BEVARINGSOMRÅDE

ANDRE BESTEMMELSER
- FELLES LEKEOMRÅDE
- FELLES AVKJØRSEL, FELLES PARKERING

STREKSYMBOLER M.V.
- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert, eksisterende tomtegrense
- senterlinje, frisiktlinje
- tidligere reguleringsgrense
- omriss av planlagte bygg
- omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- vann

Tillatt etasjeantall for bygninger er angitt med tall på planen

14-3-1977 — Sør-Trøndelag Fylkeskommune, Regionalavdelingen, Plan og arkitektkontor

PROSJEKTNR 2374
TEGNINGSNR 13. 2. 78

ARKITEKT MNAL ERIK DOGGER
MARINEHOLMEN POSTBOKS 2644 5010 MØHLENPRIS (055)21490

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
PLANKONTORET

REGULERINGSPLAN DEL AV FOSSEGRENDA

G. NR. 92, DEL AV B. NR. 53, 108, 130, 138 MED FLERE

SAKSBEHANDLING:

Nr	Dato	
1	30.8.1977	Bygningsråd
2	1.9 - 26.9	Offentlig ettersyn
3	7.3.1978	Bygningsrådet
4	10.3 - 4.4.	Offentlig ettersyn
5	27.4.78	Bystyret

ENDRET:

Nr	Dato	Sign
1	16.8.1977	
2	13.2.1978	

MÅLESTOKK: 1:1000
Kartblad D.P. 30

REGULERINGSPLAN nr 1014

TEGNING nr 101

Endring nr

Erstatning for

Erstattet av

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Enhet: Feieavdelingen
Saksansvarlig: Merete Rasmussen
Telefon: +4741667000
Dato: 16.10.2025

Ambita AS
Infoland

OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET

Eiendom

Navn	Adresse	GnrBnr	Kommune
Pettersen Knut Bjarne	Nordslettvegen 95	5001.92.208.0.0	Trondheim kommune

Merknader til bolignr i adresse: Det første tallet beskriver etasje, det andre beskriver leilighet fra venstre. (U=Underetasje, H=Hovedetasje, L=Loft. Eks. H0102, Hovedetasje, første etasje, leil nr 2 fra venstre.)

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene om eiendommen finnes i tabellen under. Er tabellen tom, betyr det at vi ikke har registret fyringsanlegget og dermed ikke har noe informasjon.

Tilsyn	Bolignr	Status	Dato
Siste tilsyn utført	H0101	Utført	11.09.2019

Feiing	Pipe Nr	Status	Dato
Siste feiing utført	6730	Utført	11.09.2019

Avvik på eiendommen

Under finner du en beskrivelse av åpne og lukkede avvik på eiendommen. Om noen felt er tomme, betyr det at det ikke har vært avvik. Avvik som er eldre enn åtte år følger ikke med i rapporten.

Avvik/Beskrivelse	Boenhet/Pipe	Merknad	Dato
Anm: Slukkeutstyr bør byttes/service.	H0101		**11.09.2019**

Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg

Informasjon om gebyrer finnes her: www.tbrt.no/feiing/fakturering/

Feieavdeling gjør oppmerksom på følgende

Våre tilsyn utføres visuelt. Vi gjør derfor oppmerksom på at det kan være skjulte feil og mangler om det er rom/steder i boligen vi ikke har fått tilgang til. **Eventuelle avvik som ikke er avdekket, er eiers ansvar.**

Er det behov for en utvidet vurdering, kan vi gjøre videokontroll, tetthetsmåling eller røykprøve. Dette er tjenester som kan bestilles hos oss.

Med hilsen

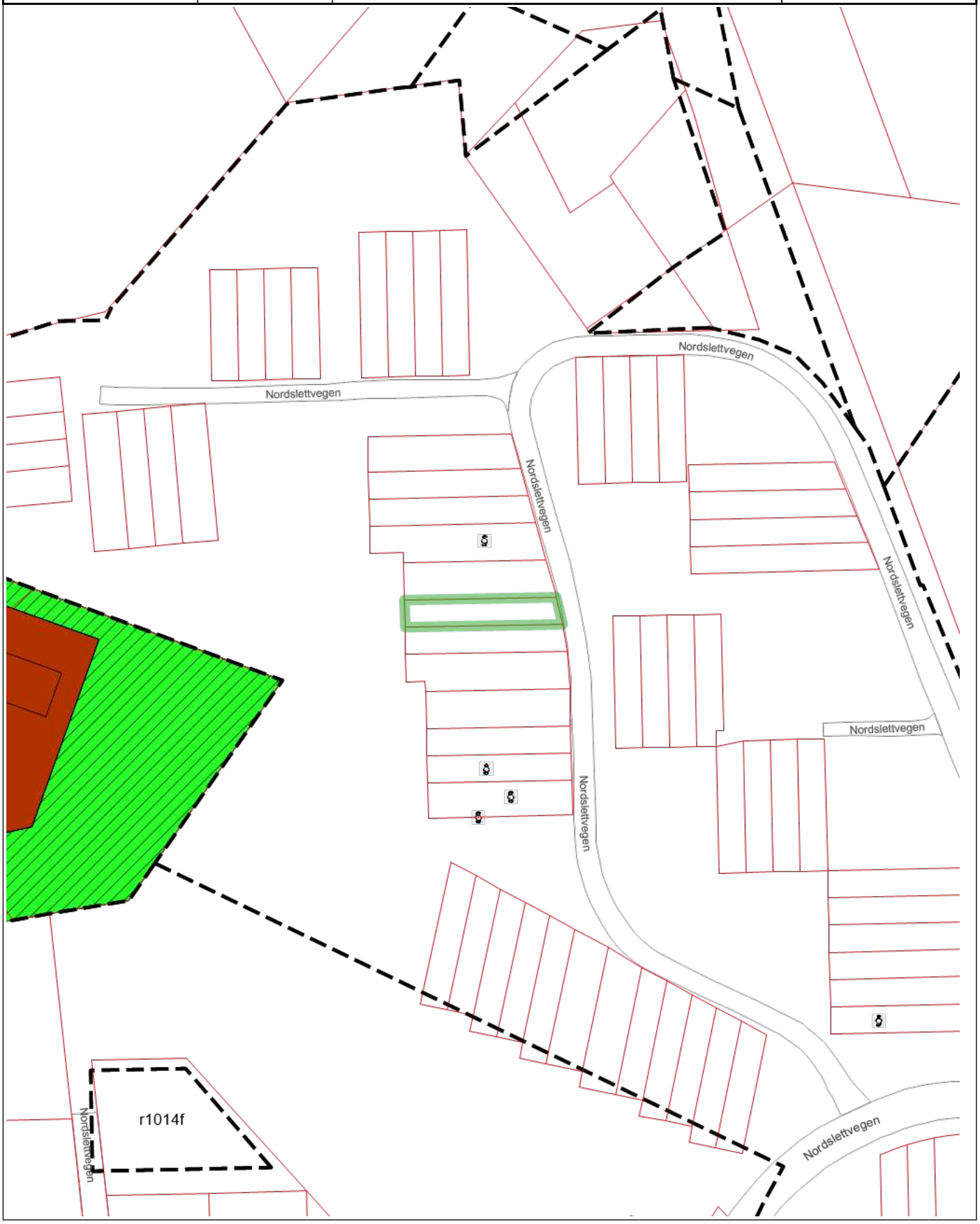
Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, feieavdeling

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 92	Bnr: 208	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nordslettvegen 95 7038 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


Planlagt bebyggelse


Almennyttig formål - barnehage


Felles lekeareal

Årsmøteprotokoll

Fra ordinært årsmøte i Nordslettveien Velforening torsdag 24. april 2024
kl. 18:30 – Pirsenteret, Trondheim

1. Konstituering

Styreleder åpnet møtet, deretter presenterte styret seg.

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Magnus Aastrøm

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Steinar Skjetne

1.3 Valg av medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Hilmar Fredriksen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall oppmøtte med stemmerett:	17
Antall fullmakter:	1
Totalt stemmeberettigede:	**18**

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Innkallingen ble godkjent og det fremkom ingen bemerkninger til denne.

2. Forretningsorden

Forslag til forretningsorden:
Adgang til møtet gis til medlemmer, eventuelle fullmektiger, og eventuelle rådgivere for medlemmer.

Møtet gir eventuelle rådgivere etter vedtektenes § 8.3 talerett i møtet.

Jfr. vedtektene behandles kun saker i tråd med utsendt saksliste, og det forventes at deltakerne utviser saklighet og møtedisiplin.

Man viser tydelig tegn når man ønsker ordet, og snakker kun etter man har fått ordet av møteleder. For å be om innlegg rekker en opp hånda med en finger opp, svar-replikk med to fingre. Det åpnes for to svar-replikker til et innlegg.
Taletid settes til 3 minutter per innlegg, og 1 minutt for svar-replikk.

Møteleder kan begrense taletid dersom behov.

Alle endringsforslag under møtet må kunne leveres skriftlig til møteleder.

Vedtak:
Forretningsorden ble godkjent

3. Årsoppgjør for 2024 og budsjett 2025

3.1 Godkjennelse av regnskap
Se vedlegg til innkalling. Regnskapet for 2024 ble gjennomgått av økonomiansvarlig Christer Nævdal.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent. Enstemmig vedtatt.

3.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet, dvs overføres til egenkapital.
Enstemmig vedtatt.

3.3 Budsjett 2025
Budsjett 2025 ble tatt til orientering

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026
Honorar for perioden 2024/2025 samt forslag nytt honorar for perioden 2025/2026 er som tabell nedenfor:

Verv	Honorar 2024/2025	Forslag honorar 2025/2026
Styreleder	43 000	48 000
Økonomiansvarlig (kasserer)	32 500	36 000
Sekretær	27 000	30 000
Garasjeansvarlig	27 000	30 000
Styremedlem	21 500	24 000
Varamedlem	16 500	18 000
Utstyrsansvarlig	21 500	22 000
Flaggansvarlig	5 500	6 000
SUM	**194 500**	**214 000**

Vedtak:
Styre- og andre honorar for perioden 2025/2026 ble fastsatt til totalt kr 214.000 med slik fordeling som ovenfor. Enstemmig vedtatt.

5. Styrets årsmelding for 2024

Se vedlegg til innkalling. Årsmeldingen ble lest opp og gjennomgått av styreleder Magnus Aastrøm.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

6. Søknad om å få sette opp utebod ved husnr 195 på velforeningens eiendom

Søknad om å få disponere velforeningen sin grunn til å sette opp en utebod ved Nordslettveien 195. Uteboden er tenkt å ha et utvendig areal på 9,5 m x 1,5 meter, med et takutstikk på ca 20 cm. Kostnader for søknad og gebyrer, bygging og fremtidig vedlikehold er for søkers regning uten at velforeningen belastes. Alle godkjenninger og tillatelser fra Trondheim Kommune innhentes før bygging påstartes.

Se forøvrig vedlegg til innkalling til årsmøtet for nærmere beskrivelse.

Styrets innstilling:
Styret ber om at søker innhenter uttalelse fra naboer på samme rekke, og evt. tilstøtende rekker, før realitetsbehandling av saken på årsmøtet.

Vedtak:
Søknaden ble enstemmig vedtatt.

7. Forslag til vedtektsendring

Elbilladeanlegg ble anskaffet høsten 2022. Ladeanlegget ble anskaffet av velforeningen og betalt ved egenkapital og opptak av lån, noe som medførte en økning av månedsleien for garasje med kr 100. Lader er imidlertid anskaffet og betalt av beboerne direkte, enten ved kjøp eller leie av lader. For å avklare hvem som bl.a. har ansvar for vedlikehold, er det ønskelig å vedtektsfeste dette. Styret foreslår at det vedtas ny § 8 og at nåværende paragraf 8 – 11 blir paragraf 9 – 12. Vedtektsendring krever 2/3 flertall.

Forslag Ny § 8

§ 8 Anskaffelse, vedlikehold og drift av elbilladeanlegg mv.

8.1 Velforeningen har ansvar for å etablere tilstrekkelig infrastruktur for elbillading i fellesgarasjene. Dette gjelder, bl.a. oppgradering av strømnett, etablering av ladestruktur til hver parkeringsplass, nettdekning, inkl wifi, mv. Infrastruktur ble etablert høsten 2022 til de fleste parkeringsplasser. Etablering av infrastruktur til nye parkeringsplasser må betales av beboer som disponerer p-plassen. Endring av infrastruktur ved f.eks. flytting av ladeboks fra betongsøyle til bakvegg, betales av beboer som disponerer p-plassen.

8.2 Anskaffelsen finansieres ved bruk av egenkapital, opptak av lån, engangstilskudd fra beboerne eller ved en kombinasjon av disse finansieringsformer.

8.3 Den enkelte beboer har ansvar for å anskaffe og betale for selve laderen med ladekabel samt oppkobling mot felles ladeanlegg, enten ved kjøp eller leie av lader. Anskaffelse av lader skal foretas i samråd med velforeningens styre slik at det er én felles ladertype som benyttes i alle garasjene.

8.4 Velforeningen har ansvar for vedlikehold av infrastruktur for ladeanlegget, men ikke av laderne. Velforeningen har også ansvar for drift av ladeanlegget, herunder å inngå avtale med leverandør for drift av denne type anlegg.

8.5 Den enkelte beboer med egen eid lader, har ansvar for vedlikehold av lader, f.eks. ved ladeproblem hvor årsak mest sannsynlig er lader, ladekabel eller bil.

Vedlikehold av ladere som leies, enten dette er leie fra velforeningen eller andre, er ladeeiers ansvar. Leier av lader plikter å varsle ladeeier om eventuelle ladeproblem.

8.6 Den enkelte beboer med installert lader, enten denne eies eller leies, belastes for eget strømforbruk inkl nettleie til lading samt eventuelt abonnement for lading.

Vedtak

Vedtektsendring ble enstemmig vedtatt.

8. Retningslinjer for utvendige boder og mindre konstruksjoner

Formålet med veiledningen er å beskrive hvordan Nordslettveien Velforening ønsker å forholde seg til beboeres ønske om oppsetting av boder og mindre utomhus konstruksjoner.

Forslag retningslinjer:

Generelt:

Den enkelte tiltakshaver må uavhengig av denne veiledningen- og eventuelle vedtak i velforeningens styre eller årsmøte; forholde seg til gjeldende sentrale- og lokale regelverk.

Endringer i boligrekkens eksteriør og framtoning, eksempelvis ved bygging av boder og skur, skal søkes godkjent av styret i velforeningen.

Søknad om oppsetting på egen eiendom:

Ved søknad om oppsetting av bod eller mindre konstruksjoner på egen eiendom, men tilstøtende velforeningens eiendom; skal estetikk og eventuelle ulemper for andre beboere være førende for styrets saksbehandling. Beboere på samme rekke-, eller tilstøtende rekker; som ikke er delaktige i søknaden, skal gis mulighet til å uttale seg om søknaden før styret fatter vedtak.

Søknad om oppsetting på fellesområder:

Når det kommer til boder eller mindre konstruksjoner; helt- eller delvis på fellesområder tilhørende velforeningen, skal saken fremmes på årsmøte jfr. vedtektenes § 8.8, andre kulepunkt. I slike saker, skal årsmøtet utover estetikk og utforming, legge vekt på byggets nytte for beboerne på den aktuelle rekka, sett opp imot eventuell ulempe med tiltaket.

Styret eller årsmøtet kan med henvisning til vedtektenes § 9.9 «...ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning». Med bekostning menes her ikke bare økonomisk bekostning, men også andre former for ulempe.

Vedtak:

Retningslinjene ble enstemmig vedtatt.

9. Søknad – Bygge liten bod på utsiden av husnr 299

Søknad om å få sette opp en liten bod på enden mot terrasse. Max mål er bredde 332cm, dybde 165cm, total høyde 210cm vegghøyde 173cm.

Se forøvrig vedlegg til innkalling til årsmøtet for nærmere beskrivelse.

Styrets innstilling:

Styret ber om at søker innhenter uttalelse fra naboer på samme rekke, og evt. tilstøtende rekker, før realitetsbehandling av saken på årsmøtet.

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å godkjenne søknaden forutsatt at søknadshaver innhenter skriftlig bekreftelse fra naboer i samme rekke om eventuelle innsigelser.

10. Valg

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

10.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg:
Øystein Andreas Aarflot(Garasjeansvarlig)
Timo Petteri Laru (Styremedlem)

Øvrige er ikke på valg.

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:
Øystein Andreas Aarflot ble enstemmig valgt som garasjeansvarlig for 2 år
Andreas Kringstad ble valgt som styremedlem for 2 år

Siw Julie Ramsø ble valgt som varamedlem for 2 år.

10.2 personer til valgkomite for 1 år

Vedtak:
Ellen Kongshaug ble valgt som valgkomite

Styret får fullmakt til å velge et medlem i tillegg som valgkomite.

Trondheim den 24. april 2025

Magnus Aastrøm
Møteleder

Hilmar Fredriksen
Valgt av årsmøtet

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:
Nordslettvegen 95, 7038 Trondheim
Gnr. 92, Bnr. 208, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251138

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Peder Benum

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 414 72 596

E-post: peder.benum@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.
