NORDVIK

Harald Hårfagres gate 5B

1 soverom | 36 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Harald Hårfagres gate 5B

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
14 Om boligen
22 Tilstandsrapport
39 Egenerklæringsskjema
46 Vedlegg
48 Nabolagsprofil
50 Andre vedlegg
88 Kontaktinfo
91 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95 Forbrukerinformasjon om budgivning
96 Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.01.2026







Nøkkelinformasjon

Delikat 2-roms selveier i attraktivt boområde. Overbygd sørvestvendt balkong. Fjernvarme, heis og innvendig bod. TG0/1.

Prisantydning	**3 350 000,-**
Omkostninger	**85 250,-**
Totalpris	**3 440 465,-**
Fellesgjeld	**5 215,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 101,-**
BRA-i	**36 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2019**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Harald Hårfagres gate 5B

Leiligheten holder 2019 standard, og besitter kvaliteter som heis, balansert ventilasjon og fjernvarme. Planløsningen er praktisk med innvendig bod, samt tilhørende bod i kjeller.

Fra balkongen ser vi mot sørvest, og har ca. 8m² med gode solforhold. Vindusflatene slipper dermed inn mye dagslys og leiligheten oppleves meget lys.

Området er attraktivt med kort vei til dagligvare, kjøpesentre og kollektiv. Her bor du skjermet fra bykjernen, og likevel svært sentralt.

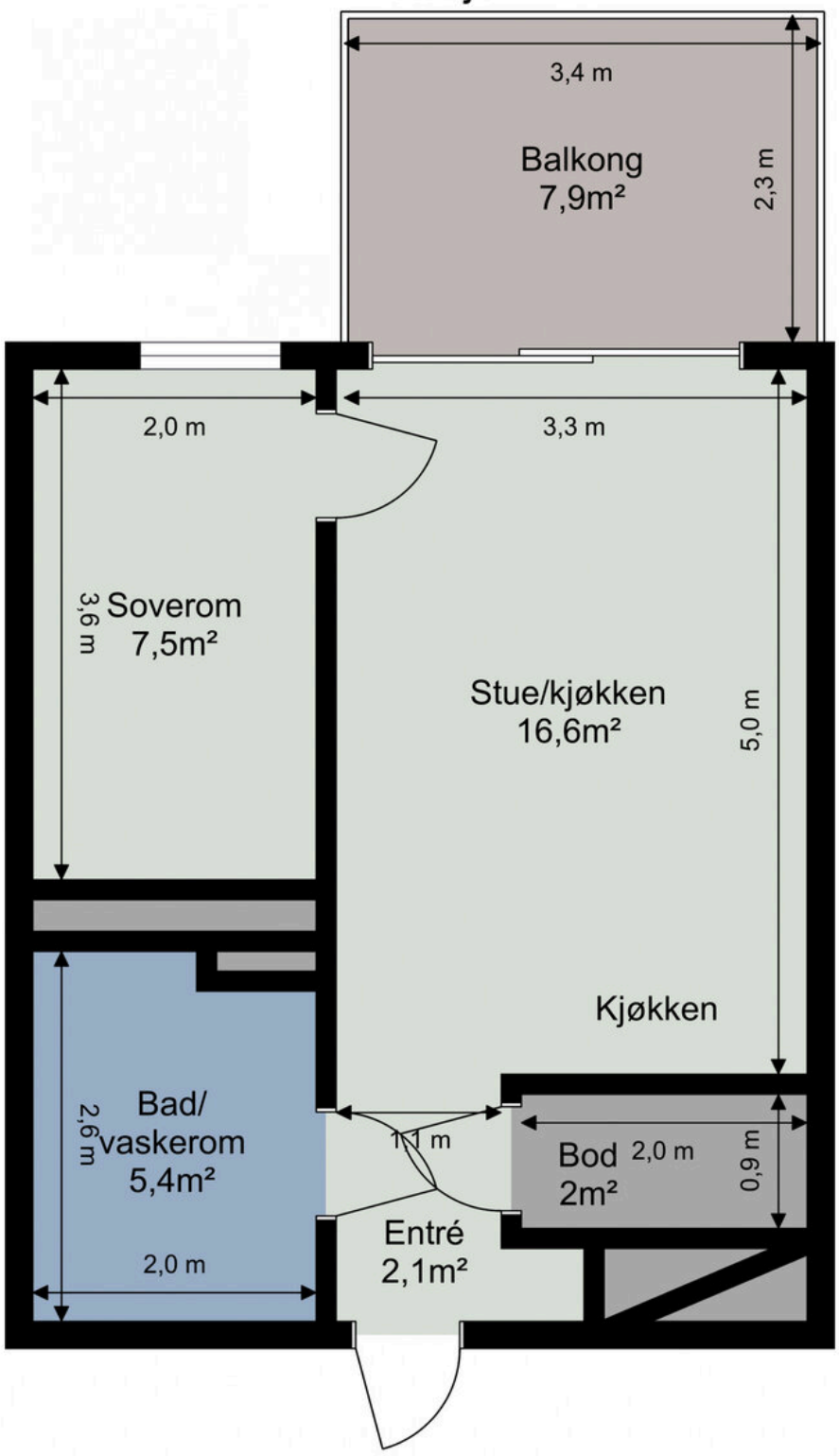
Ladestien er heller ikke langt unna, og byr på flotte turmuligheter hele veien til Rotvollfjæra.

Kvaliteter

- Solrik balkong på 8m²
- Nærhet til studiesteder, Ladestien, kollektiv mm.
- TG0/1 i rapport
- Leieinntekt på kr. 15 000,- ekskl. strøm i mnd, ifølge selger

Gjetnes takst

Harald Hårfagres gate 5 B
4. etasje



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

Vindusflatene er store, slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig atmosfære i leiligheten. 3-lags isolerglass.





Leiligheten består av entré, baderom, innvendig bod, soverom, stue og kjøkken i åpen løsning, og overbygd balkong. Det medfølger også bod i kjeller.

Dette er et hjem i pent fargevalg med moderne kvaliteter. Du får balansert ventilasjon og fjernvarme. Stuen går over 16,6 m².





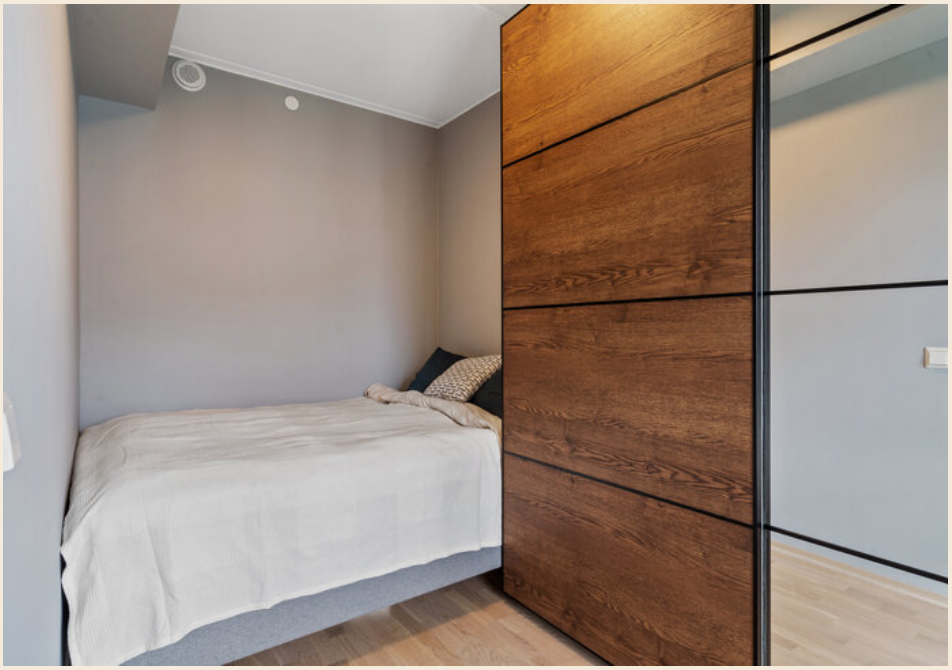














Soverommet måler 7,5 m².



Leiligheten byr på slette vegger med listefri overgang til himling, samt parkett av meget pen kvalitet.











Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0133/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Harald Hårfagres gate 5B, 7041 TRONDHEIM
Gnr 414, bnr 547, snr 26 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Selger
Håkon Fjærli

Kjøpesum og omkostninger
3 350 000,- (Prisantydning)
5 215,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 355 215,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
83 870,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
85 250,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
97 950,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 440 465,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 453 165,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 36 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 44 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Entré/gang, soverom, bad/vaskerom, innvending bod, stue/kjøkken, og balkong.
Total BRA: 36 kvm.
TBA: 8 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Bod i kjelleretasje
Total BRA: 8 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023

Innhold
4. etasje: Entré/gang, soverom, bad/vaskerom, innvending bod, stue/kjøkken, og balkong.

Kjeller: Bod

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det medfølger ikke p-plass til leiligheten, men dette kan leies/kjøpes internt i sameiet. Se vedlagte vedtakter for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet
- Bytte av pup-up ventil og vannlås under servant. Gjort av tidligere eier (før 2022). CB rør

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad er bygget og uendret siden 2019 da bygget ble reist.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
- Beskriv: Borettslaget har behandlet bygget for skjeggkre. Beboer i leiligheten har aldri sett eller vært plaget med dette.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Gjetnes Takst AS

Byggemåte
Bygget er oppført med hovedkonstruksjoner av betong, etasjeskillere av betong, utvendige fasader er kledd med stående og liggende trepanel samt teglsteinsmur og fasadeplater, flatt tak tekket med takmembran.

Rapportdato: 15.01.2026.

Takstmanns kommentar til lovlighet:
- Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger? Ja
- Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet? Nei

Oppsummering av tilstandsgrader:
TG 0 - 1
TG 1 - 6

Overordnet faglig vurdering:
Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter skal styret underrettes skriftlig ved utleie av boligen. Sameier er pliktig å orientere leieboer i husordensregler.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
Megler ber interessenter lese vedtektene.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - lysegrønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 305 kWh, med totalkostnad på kr. 1 237,- ekskl. nettleie.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 101,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Fjernvarme 234
- Filter 61
- Felleskostnader 1 271
- TV/bredbånd 535

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 10 284,-pr. 2025
Oppgitt beløp er et estimat for hele året, hvor desember måned 2025 er utgangspunkt - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring inkl. i felleskostnader.
- Alarm ikke installert.
- Kabel-tv/internett inkl. i felleskostnader.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 790 333,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 161 333,- pr. 2024

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Plommehagen, orgnr. 923591281

Om sameiet
Sameiet består av 54 boligseksjoner.

Det er verdt å merke seg at det også finnes et eget garasjeanlegget som utgjør en egen fradelt anleggseiendom under bakkenivå. Garasjeanlegget er altså et tingsrettslig sameie som befinner seg i Ladebyhagen.

Sameieeiendommen betjener i utgangspunktet parkeringsbehovet for de 3 boligselskapene som ligger i tilknytning til garasjekjelleren. Dette gjelder også Sameiet Plommehagen org. nr. 923 591 281 (Bygg F).

Utleie og omsetning av parkeringsplassene kan gjøres innenfor sameiene som er angitt i § 3 i vedtektene for Sameiet Epletunet Parkeringskjeller. Se vedlagt. Styret skal varsles både ved utleie og omsetning.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 5 215,-pr. 17.12.2025

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Selskapet har annuitetslån i OBOS-banken AS, med flytende rente. Rentesats på 7,35%, og 12 terminer i året. Restsaldo kr. 463 290. Innfrielsesdato 28.02.2033.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viste et overskudd på kr. 354 377,-, som ble overført til opptjent egenkapital. Egenkapital per balanse 2024 var på kr. 877 204,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for øvrige beboere. Se vedtekter.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 719525

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 185 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Trondheim er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i finn- og hjem-annonse. Det blir godt skiltet i regi av Nordvik Bolig ved annonsert fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Harald Hårfagres gate 5 B har en flott og sentral beliggenhet på attraktive Lade. Lade har lenge vært en av Trondheims mest populære bydeler. Her bor du sentralt med kort vei til sentrum, samt alt av servicefunksjoner en trenger i hverdagen.

Ikke langt fra boligen går Ladestien som strekker seg fra Ladehammerkaia til Grilstadfjæra. Her finner du fantastisk turterreng både sommer og vinter. Ringvebukta kan friste med gode bademuligheter eller kanskje du heller vil nyte sjøutsikten fra Sponhuset med god mat og drikke til.

God tilgang til offentlig kommunikasjon med hyppige bussavganger til sentrum eller ut av byen. Kort vei til byens studiesteder som bl.a. NTNU Gløshaugen, BI Trondheim, Dronning Maud og St. Olavs. Ønsker du en stemningsfull stund i nærheten, er den botaniske hagen til Ringve Museum midt i blinken. Parken byr på til dels eksotisk fauna av planter og blomster fra en rekke land, samt naturstier og små tjern med gode muligheter for minneverdige sanseinntrykk.

Fra boligen er det gangavstand til City Lade, Sirkus og Solsiden med utallige shoppingmuligheter. Fysioterapeut og Legesenter ligger også like ved.

Bebyggelse
Nærområdet består hovedsaklig av blokkbebyggelser.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste busstasjon er Ingemann Torps vei ca. 2 min gange fra boligen. Linje 2 og 15 går herfra med jevne mellomrom.

Skoler og barnehager
- Stabburet barnehage (2-5 år) 0,6 km.
- Korsvika barnehage (1-2 år) 0,8 km.
- Tiriltoppen barnehage (1-5 år) 0,8 km.
- Lade skole (1-10 kl.) 0,4 km.
- Cissi Klein videregående skole, 2 km.
- Lukas videregående skole, 2,6 km.

Barne- og ungdomskole: Lade.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for nytt leilighetsbygg datert 06.11.2019.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Megler har kontrollert planløsning med byggegodkjente tegninger, og det er ikke utført endringer siden byggeår.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel 2022-2034.

Det foreligger gjeldene reguleringer med plannavn Harald Hårfagres gate 1-11B og Haakon VII´s gate 9 (PLANID r20090011). Reguleringen har boligbebyggelse og tjenesteyting til formål.

Det foreligger også reguleringer under arbeid med plannavn Lade og Leangen (PLANID k20110088), med hensikt å utforme langsiktige rammer for byutvikling og arealbruk i området, med vekt på bolig, næring, infrastruktur og byform.

Videre foreligger reguleringer under arbeid med plannavn Ladebekken 56 (r20210055). Hensikten med planarbeidet er å regulere til boligformål, med tilhørende vei, gang- og sykkelvei og friområde.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

5001/414/547/26:
01.07.2016 - Dokumentnr: 601705 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjensidig rettighet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5001 Gnr:414 Bnr:547
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2020 - Dokumentnr: 2971582 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464
Bestemmelse om avfallssugeledninger og tekniske avfallsinstallasjoner
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.2019 - Dokumentnr: 119162 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 36/3196

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept. Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Kopi av budjournal 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.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 20 000,-
Grunnpakke Leilighet (kampanje) kr. 8 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 19 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 000,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører kr. 3 875,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 3 300,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 7 100,-

Samlet skal selger betale kr. 91 645,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 18. januar 2026

Ansvarlig megler
Olaf E. Rønning, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47869306

Megler
Martin Brandvik, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46422304

Meglerforetaket
Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Midtbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Harald Hårfagres gate 5 B

7041 TRONDHEIM

5001/414/547/26/0/0

Rapportdato

15.01.2026

TG 0	1
TG 1	6
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	0

Befaring utført den 09.01.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS
Travbanevegen 1
7044 Trondheim
+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Gjetnes takst

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

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.

HARALD HÅRFAGRES GATE 5 B - 5001/414/547/26/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

HARALD HÅRFAGRES GATE 5 B - 5001/414/547/26/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør 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.

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.

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.

HARALD HÅRFAGRES GATE 5 B - 5001/414/547/26/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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.

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.

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.

HARALD HÅRFAGRES GATE 5 B - 5001/414/547/26/0/0

Om boligen

Adresse: Harald Hårfagres gate 5 B , 7041, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/414/547/26/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2019

Tomt: 3 185.30 m^2

Hjemmelshaver(e): Håkon Fjærli

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Bygget er oppført med hovedkonstruksjoner av betong, etasjeskillere av betong, utvendige fasader er kledd med stående og liggende trepanel samt teglsteinsmur og fasadeplater, flatt tak tekket med takmembran.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

HARALD HÅRFAGRES GATE 5 B - 5001/414/547/26/0/0

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.

HARALD HÅRFAGRES GATE 5 B - 5001/414/547/26/0/0

4.etasje			
Primærrom 34 m^2	**Sekundærrom** 2 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 36 m^2	**BTA** 39 m^2
Beskrivelse primærrom Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom.		**Beskrivelse sekundærrom** Bod.	

Merknader om areal: 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.

4.etasje			
BRA-i 36 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 8 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, bod.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda.

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 8 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 36 m^2	**BRA-e** 8 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 8 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 44 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

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.

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
0	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

HARALD HÅRFAGRES GATE 5 B - 5001/414/547/26/0/0

1 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er utstedt ferdigattest den 06.11.2019.

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

2 Vinduer / dører

TG 1

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
Vinduer i tre med 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i tre med 3-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Slette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
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. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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 utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

HARALD HÅRFAGRES GATE 5 B - 5001/414/547/26/0/0

3 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og lakkerte metallplater med downlights i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 25 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket 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.

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

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

Kommentar:
Plastsluk i dusjsone. Mansjett ikke synlig.

HARALD HÅRFAGRES GATE 5 B - 5001/414/547/26/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 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 plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

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:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

HARALD HÅRFAGRES GATE 5 B - 5001/414/547/26/0/0

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

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 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HARALD HÅRFAGRES GATE 5 B - 5001/414/547/26/0/0

4 Kjøkken

TG 1

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:
Sentralt avtrekk over stekesone. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, lakkerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

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.

HARALD HÅRFAGRES GATE 5 B - 5001/414/547/26/0/0

5 VVS TG 1

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?
Fjernvarme

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Bod.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Boligen er tilknyttet fjernvarme.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap er installert på badet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HARALD HÅRFAGRES GATE 5 B - 5001/414/547/26/0/0

Levetid:

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

HARALD HÅRFAGRES GATE 5 B - 5001/414/547/26/0/0

6 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:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Bod

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Dokumentasjon ligger i boligmappa.no.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Boligen er tilknyttet fjernvarme slik at bereder er ikke installert i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HARALD HÅRFAGRES GATE 5 B - 5001/414/547/26/0/0

Bilde



! Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
16.01.2026

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fjærli, Håkon	9578-5995-4-4002879	2026-01-16 10:57:04

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
16. jan. 2026

Oppdragsnummer
42-0133/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Harald Hårfagres gate 5B, 7041 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Håkon Fjærli

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. desember 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7195255
Forsikret i: Trygg forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av pup-up ventil og vannlås under servant. Gjort av tidligere eier (før 2022). CB rør

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad er bygget og uendret siden 2019 da bygget ble reist.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Borettslagt har behandlet bygget for skjeggkre. Beboer i leiligheten har aldri sett eller vært plaget med dette.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Tilstandvurdering foreligger ifb med salg av eiendom (2ganger)

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Måling er blitt tatt ifb med salg av einendom (2ganger)

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 42-0133/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

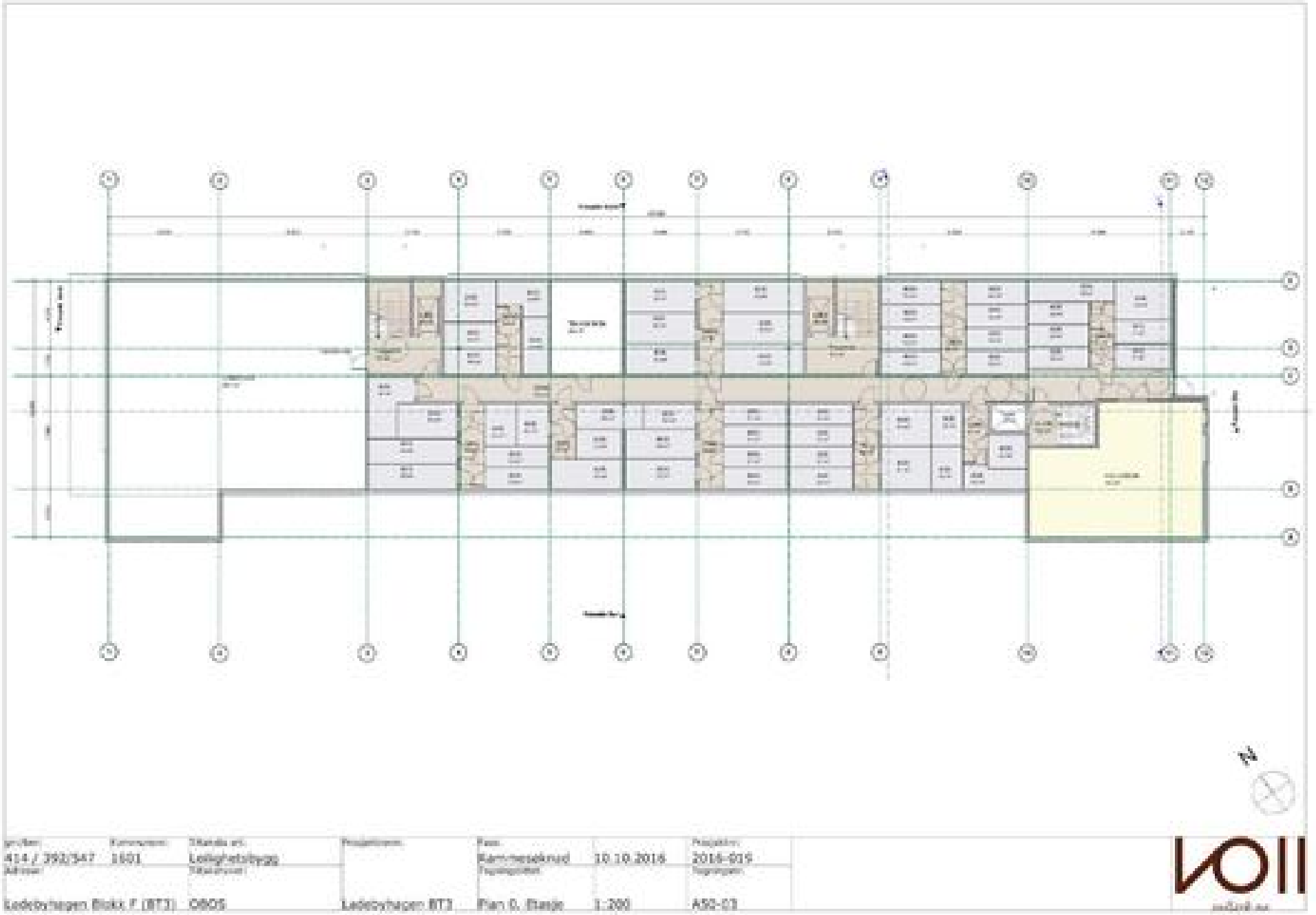
Navn	Dato
Fjærli, Håkon	**2026-01-16**

Identifikasjon

bankID Fjærli, Håkon

Signicat

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


Gnr/Bnr
414 / 392/347
Kommunenr.
1601
Tiltakets art.
Leilighetsbygg
Prosjektnavn
Rammesøknad
10.10.2016
Prosjektnr.
2016-019
Adresse
Ladebyhagen Blokk F (BT3)
OBOS
Ladebyhagen BT3
Plan 0. Etasje
1:200
A50-03



gnr/bnr	Kommunenr.	Tiltakets art.	Prosjektnavn	Fase		Prosjektnr.
414 / 392/347	1601	Leilighetsbygg		Rammesøknad	10.10.2016	2016-019
Adresse		Tiltakshaver		Tegningsinnhold		Tegningsnr.
Ladebyhagen Blokk F (BT3)	OBOS		Ladebyhagen BT3	Plan 4. Etasje	1:200	A50-07

Harald Hårfagres gate 5B

Nabolaget Ladeporten - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lade skole (1-10 kl.)	663 elever, 36 klasser	6 min 🚶 0.4 km
Lilleby skole (1-7 kl.)	216 elever, 17 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Strindheim skole (1-7 kl.)	558 elever, 27 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Trondheim idrettsungdomsskole ...	90 elever, 3 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	539 elever, 38 klasser	6 min 🚗 2.9 km
Cissi Klein videregående skole		19 min 🚶
Lukas videregående skole	80 elever, 8 klasser	7 min 🚗 2.8 km

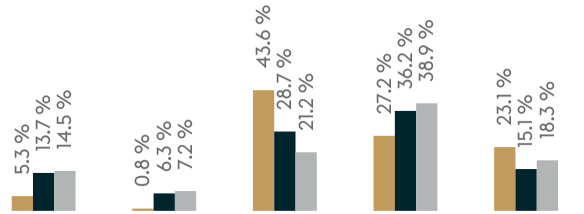
Offentlig transport

Ingemann Torps vei	Linje 2, 15	3 min 🚶 0.3 km
Lilleby stasjon	Linje R60, R70	13 min 🚶 1.1 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min 🚗 2.9 km
Dronningens gate 62	Linje 9	10 min 🚗 3.8 km
Trondheim Værnes		30 min 🚗

Barnehager

Stabburet barnehage (2-5 år)	79 barn	7 min 🚶 0.6 km
Korsvika barnehage (1-2 år)	27 barn	10 min 🚶 0.8 km
Tiriltoppen barnehage (1-5 år)	99 barn	14 min 🚶 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ladeporten	979	701
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Gående

Sport

Lade skole	7 min
Ringvebanen, ballbane	7 min
Impulse Treningssenter Lade	6 min
Flex Gym	6 min

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

enova

Energiattest



Adresse **Harald Hårfagres gate 5B, 7041 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **16.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-246987**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300612098**
Gårdsnummer **414**	Bruksnummer **547**
Seksjonsnummer **26**	Bruksenhetsnummer **H0405**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2019**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **36,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **36,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **96,40 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **101,04 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **4 833 kWh**

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

SKANSKA NORGE AS

Postboks 1175 Oslo Sentrum
0107 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Vera Gravråkmo	BYGG-17/81785 oppgis ved alle henvendelser	Torstein Fornes	06.11.2019

Harald Hårfagres gate 5 A og B, ferdigattest for nytt leilighetsbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	414/547/0/0, 414/547/0/0
Bygningsnummer:	300612098,
Ansvarlig søker:	SKANSKA NORGE AS
Tiltakshaver:	OBOS NYE HJEM AS
Forhåndskonferanse:	12.05.2016

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Vera Gravråkmo
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: OBOS NYE HJEM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 21.10.2019.

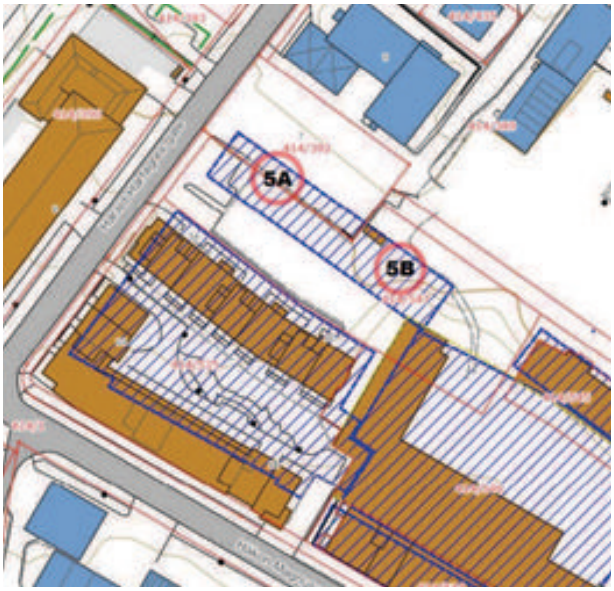
Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i følgende vedtak:

- FBR RAM 686/17, rammetillatelse delvis godkjenning (08.03.2017)
- 17/81785-10, delvis godkjenning tiltak for oppføring av nye leilighetsbygg (07.07.2017)
- 17/81785-60 igangsettingstillatelse 4 og godkjenning av utomhusplan (05.03.2019)

I tidligere vedtak omtales leilighetsbygget som Harald Hårfagres gate 7, men dette er nå endret til Harald Hårfagres gate 5 A og B.



ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7841
SAMEIET PLOMMEHAGEN

SAMEIET PLOMMEHAGEN
ORG.NR. 923 591 281, KUNDENR. 7841

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 738 755	1 650 249	1 737 000	1 752 000
Andre inntekter	3	2 646	358 805	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 741 401**	**2 009 054**	**1 737 000**	**1 752 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 798	-8 291	-8 800	-9 200
Styrehonorar	5	-62 400	-58 800	-62 400	-65 500
Revisjonshonorar	6	-7 450	-8 867	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-86 903	-82 643	-87 200	-92 000
Konsulenthonorar	7	-14 300	-30 595	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-73 447	-188 228	-250 700	-194 000
Forsikringer		-122 243	-112 767	-125 000	-150 000
Energi/fyring	9	-64 495	-62 406	-90 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-329 990	-314 998	-333 500	-347 000
Andre driftskostnader	10	-597 485	-645 896	-639 500	-652 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 367 509**	**-1 513 490**	**-1 634 100**	**-1 626 700**
DRIFTSRESULTAT		**373 892**	**495 564**	**102 900**	**125 300**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 812	11 036	0	0
Finanskostnader	12	-42 327	-40 785	-42 000	-39 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-19 515**	**-29 749**	**-42 000**	**-39 000**
ÅRSRESULTAT		**354 377**	**465 815**	**60 900**	**86 300**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		354 377	465 815		

SAMEIET PLOMMEHAGEN
ORG.NR. 923 591 281, KUNDENR. 7841

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	148 352	148 352
SUM ANLEGGSMIDLER		**148 352**	**148 352**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 427	2 520
Forskuddsbetalte kostnader		204 278	134 903
Energiavregning	14	21 861	84 865
Driftskonto OBOS-banken		471 390	240 919
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	3
Sparekonto OBOS-banken		613 568	606 757
SUM OMLØPSMIDLER		**1 313 524**	**1 069 967**
SUM EIENDELER		**1 461 876**	**1 218 319**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		877 204	522 828
SUM EGENKAPITAL		**877 204**	**522 828**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	505 419	547 994
SUM LANGSIKTIG GJELD		**505 419**	**547 994**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 398	31 471
Leverandørgjeld		39 636	108 936
Påløpte renter		218	3 745
Påløpte avdrag		0	3 345
SUM KORTSIKTIG GJELD		**79 252**	**147 497**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 461 876**	**1 218 319**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 18.02.2025
Styret i Sameiet Plommehagen

Bjørn Rasmus Skjelstad /s/ Henning G Smedås/s/ Ragnhild Johanne Mørch /s/

Ellinor Finseraas /s/ Bjørn Andreassen /s/

Ordensregler for
Sameiet Epletunet Parkeringskjeller

1. Kjøring i Garasjeanlegget
   All ferdsel i garasjeanlegget skal skje i gangfart. Det skal tas hensyn til at biler som kjører ut fra parkeringsplasser har begrenset oversikt over andre biler. Passering av garasjeport skal skje med forsiktighet. Kostnader ved skade på port skal dekkes av skadeforvolder.
   Det er hver sameiers ansvar å sørge for ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget. Etter passering inn eller ut av garasjeporten plikter man å kontrollere at porten stenges slik at ingen uvedkommende slipper inn i garasjen
   Av hensyn til luftkvalitet i anlegget er ikke tomgangskjøring eller bruk av bensin/diesel varmer tillatt.

2. Parkering i garasjeanlegg
   Alle parkeringsplasser er oppmerket og nummeret. Det er kun tillatt å parkere på egen parkeringsplass. Parkering utenfor oppmerket område eller på feil parkeringsplass kan medføre borttauing for kjøretøyets eiers regning og risiko. Midlertidig parkering av bil eller tilhenger utenfor parkeringsplass er kun tillatt ved av og pålessing. Garasjeanlegget skal kun brukes til parkering av kjøretøy som bil, tilhenger eller motorsykkel på egen parkeringsplass. Det er ikke tillatt å parkere biler som er avskiltet/kan karakteriseres som vrak. Biler / motorsykler / scootere som har olje/drivstoff lekkasje kan ikke hensettes i garasjen. Blir gulvet forurenset må dette rengjøres uten opphold, for eiers regning.

3. Bytte av parkerings plass
   Bytte av parkeringsplass skal godkjennes av styret for parkeringskjelleren, heretter kalt styret. Ønske om bytte fremlegges skriftlig til styret.

4. Leie av parkering
   Styret vil disponere parkeringsplasser for utleie (disse er kun midlertidig frem til blokk F blir bygget). Styret har 5 MC plasser til utleie
   Parkeringsplasser som leiers av beboere har 1 – en måned gjensidig oppsigelse regnet i fra den 1. i kommende kalendermåned.
   Kun beboere i Håkon Magnussons Gate 18-32 har anledning til å leie parkeringsplass i parkeringssameiet. Partene står fritt til å avtale leiesum. All utleie av parkering skal meldes skriftlig til styret for godkjenning.

5. Oppbevaring i garasje anlegget
   Garasjeanlegget er oppført og beregnet for parkering av biler. Garasjeanlegget ligger plassert i tilknytting til blokkene i tunet og det er derfor ekstremt viktig å hindre at det oppstår brann som brer seg i garasjen.
   Det er derfor ikke anledning til bruke garasjeanlegget til oppbevaring av brennbart/farlig materiale, f.eks. drivstoff, gass, papp, dekk o.l.
   Det er ikke tillatt med bruk av bar ild, lys eller røyking i garasjen.

6. Generelle bruksregler
   Sameierne har ikke uten forutgående skriftlig tillatelse i fra styret anledning til å foreta noen form for inngrep eller endring i bygningsmassen. Det er ikke tillatt å forta noen form for boring i betongkonstruksjonene for feste av bolter eller ander festeanordninger. Dette gjelder hele garasjen. Ikke godkjente endringer eller inngrep vil etter varsel i fra styret bli tilbakeført til opprinnelig stand for den aktuelle sameiers regning og risiko dersom sameieren ikke selv utbedrer forholdet.

7. Ladepunkter
   Installasjon av ladepunkt for el/hybrid bil skal kun skje etter avtale med styre. Styret velger tekniske løsninger og velger installatør. Det opprettes en skriftlig avtale mellom styret og andels eieren om dette.
   Det tas forbehold om det er tilstrekkelig el-kapasitet for en videre utvidelse av ladepunkt.
   Det er ikke tillatt å benytte eksiterende elektriske kontakter i garasjen til ladning av biler eller andre elektriske kjøretøy, uten nærmere avtale med styret. El-uttak ifm støvsuging av bil er tillatt. For å få tilgang, kontakt vaktmester.

8. Mekanisk arbeide og vasking i garasjeanlegget
   Utvendig vaske av kjøretøyer i garasjen er ikke tillatt, da det ikke er sluk i garasjen. Mekanisk arbeide tillates heller ikke, men sesong bytte av hjul er unntatt.

9. Tilgang for gjester
   Beboere skal kun slippe inn egne gjester i garasjeanlegget. Ukjente personer som ber om tilgang skal henvises til utendørs parkering
   Beboere er ansvarlig for at respektive gjester og servicepersonell overholder de samme ordensregler som de som gjelder for andelshaverne.

10. Ordensregler
    Garasjen skal alltid holdes ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Verdigjenstander bør ikke forlates synlig i bilen, jf erfaringer.

    Søppel, rask skal ikke hensettes / kastes i garasjen.

11. Drift og ansvar
    Feil og mangler skal varsles til en representant for styret så snart som mulig
    Andelshavere er økonomisk ansvarlig for skader som påføres garasjeanlegget, samt for skader påført av respektive gjester.
    Andelshavere er økonomisk ansvarlig ved utløsing av brannalarm, herunder utløsning som skyldes respektive gjester. Den daglige drift utføres av vaktmester som opptrer på sameiets og styrets vegne for å holde orden og på se at ordens regler følges. Vaktmester har instruks i fra styret om å fjerne gjenstander som er feilaktig plassert i felles arealer og rømningsveier.
    Dersom anmodning i fra vaktmester ikke etterkommes vil vaktmester fjerne gjenstand/er for eiers regning.
    Innkjørings tag/brikke er et verdiobjekt og må tas god vare på. Kun styret vil kunne anvise utstedelse av ny tag/brikke. Vaktmester har også oppfølging av innkjøring tag/brikke.

12. Brudd på ordensregler

Disse husordensreglene må sees i sammenheng med sameiets vedtekter og Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. Brudd på ordensregler vil kunne føre til krav om avhending av tildelt andel i Parkeringssameiet.

Reglene iverksettes fra dags dato.

Vedtatt i sameiermøte 28.06.17

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET PLOMMEHAGEN

Organisasjonsnummer: 923591281
Møtet ble avholdt 3. april kl. 18:00, Kirkelig Aktivitetssenter, Harald Hårfagres Gate 2.
Antall stemmeberettigede som deltok: 21
Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Karoline Drangsholt er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse utfylt fremmøteliste som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Karoline Drangsholt er valgt som protokollfører og Inger Holstvold og Berit Grethe Heimstader valgt som protokollvitner.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 500.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 65 500.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Skjelstad

Følgende stilte til valg:
Hilde Forså
Bjørn Skjelstad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lise Berre
Ragnhild Mørch

Følgende stilte til valg:
Lise Berre
Hilde Forså
Ragnhild Mørch

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Harald Langli
Ingrid Smidesang

Følgende stilte til valg:
Harald Langli
Ingrid Smidesang

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Runar B. Iversen
May Jørgensen

Følgende stilte til valg:

VEDTEKTER

for

SAMEIET EPLETUNET PARKERINGSKJELLER
Vedtatt på årsmøte 24.04.2017
Sist revidert på årsmøte 03.03.22
gnr. 414 bnr 543 i Trondheim kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Sameiet Epletunet Parkeringskjeller, heretter: **Sameiet.**

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet er et tingsrettslig sameie som omfatter et garasjeanlegg i Ladebyhagen i Trondheim. Garasjeanlegget utgjør en egen fradelt anleggseiendom under bakkenivå med gnr 414 bnr 543.

Garasjeanlegget
Eiendomsgrensene for gnr 414 bnr 543 fremgår av tegningen som inngår i disse vedtekter som **Vedlegg 1.** Bruksplan for garasjeanlegget viser hvordan rettigheter til bruk av parkeringsplasser er fordelt mellom sameierne. Bruksplanen utgjør
Vedlegg 2.

§ 3
Sameiebrøk og sameiere

Sameierne eier en ideell andel av eiendommen, og er iht. vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av den.

Det er 153 garasjeplasser i sameiet, som også er antallet eierandeler i sameiet. Hver eierandel gir bruksrett til én garasjeplass, og følger seksjonene de er knyttet til.

Sameieeiendommen betjener i utgangspunktet parkeringsbehovet for de 3 boligselskapene som ligger i tilknytning til garasjekjelleren. Dette gjelder:

Sameiet Epleblomsten	org. nr. 817 803 822 (bygg C)
Sameiet Epletunet	org. nr. 919 033 754 (bygg D og E)
Sameiet Plommehagen	org. nr. 923 591 281 (Bygg F)

§ 4
Formål

Formålet er å forvalte sameiernes felles interesser i gnr. 414 og bnr. 543.

§ 5
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter § 7, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, herunder lik rett til å bruke p-plasser som ifølge bruksplanen, Vedlegg 2. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet om å endre fordelingen av p-plasser mellom sameierne uten at de berørte sameiere har gitt sitt samtykke.

I garasjeanlegget tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lign.).

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom - sameieeiendommen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom - sameieeiendommen. Det er heller ikke tillatt med bilvask. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for bruk av begge eiendommene.

§ 6
Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende eierseksjon med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 7
Disposisjonsrett over parkeringsplasser

Hver sameier har bruksrett til bestemte parkeringsplasser i garasjeanlegget i henhold til Vedlegg 2. Arealet som disponeres er merket med nummer og begrenset med markeringsstriper.

Utleie og omsetning av parkeringsplassene kan gjøres innenfor sameiene som er angitt i § 3. Styret skal varsles både ved utleie og omsetning.

Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. De som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen eier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for bytte plass at den med dokumentert behov disponerer parkeringsplass fra før.

§ 8
Ordinært årsmøte

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren har rett til å være tilstede på årsmøtet og uttale seg. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles av årsmøtet. Uten hensyn til dette kan det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Valg av styremedlemmer,
3. Valg av styreleder,
4. Valg av revisor,
5. Behandle vederlag til styret

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før årsmøtet sendes ut til alle sameiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 9
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 10 % av sameiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på sammen måte som for ordinært årsmøte, jf. § 8.

§ 10
Årsmøtets vedtak

Hver Sameier har 1 – en – stemme for hver eierandel ved avstemming i årsmøtet.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter stemmebrøk er avgitt for. Ved stemmelikhet, er møteleders stemme avgjørende.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i årsmøtet for vedtak om blant annet:

a) endring i vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
c) andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for mer enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 15
3) endring i Bruksplanens (Vedlegg 2) fordeling av p-plasser
4) endring i denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

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

§ 11
Styret

Sameiet skal ha et styre som velges av årsmøtet for Sameiet Epletunet Parkeringskjeller. Styret skal bestå av leder og 3 andre medlemmer fra hvert av de 3 boligsameiene, med personlige vararepresentanter fra hvert av de 3 boligsameiene.

Styret i det enkelte boligsameie foreslår 1 kandidat med vararepresentant til styret for Parkeringskjelleren. Forslag til leder foreslås av alle 3 boligsameiene. Leder, styremedlemmer og vararepresentanter skal være eier og bruker av den ideelle andel, parkeringsplass, som eieren disponerer. Leietakere, som ikke er eiere, kan ikke være medlem styret, varamedlem eller styreleder.

Leder og styremedlemmer velges for 2 år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for forutgående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem i styret skal fratre.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan ta med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen sameier eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameiernes bekostning

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styrets leder har ansvar for at det innkalles til styremøter så ofte som det trengs eller når ett styremedlem forlanger det.

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

Dersom årsmøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for, og i

tilfelle styreleder har forfall, gjelder det som møteleder har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

§ 12
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold kan forretningsføreren representere Sameiet på samme måte som styret.

§ 13
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

§14
Vedlikehold

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte garasjeeiendommen - sameieeiendommen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele garasjeeiendommen - sameieeiendommen, men likevel slik at installasjoner, derunder elektroinstallasjoner, fjernvarmeinstallasjoner på sekundærsiden og IKT-installasjoner, som betjener de enkelte sameiernes boligeiendommer, har de respektive Sameierne selv ansvar for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

Garasjeeiendommens grense i horisontalplanet mot overliggende eiendom går i overkant av garasjekonstruksjonen slik at membranen tilhører og vedlikeholdes av Sameiet.

De tilliggende sameiene gis tilgang for nødvendig vedlikehold og ettersyn av egne tekniske installasjoner og lignende som føres gjennom eiendommen. Kostnader forbundet med dette skal ikke belastes ga.

§ 15
Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader) fordeles i samsvar med Sameiebrøken, jf § 3.
Som felleskostnader regnes bla.:

a) eiendomsforsikring, jf § 17,
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom

c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
d) drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegg
e) renhold
f) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorar

Plikt til kostnadsdekning iht. ovenstående begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert.

§ 16
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned, alternativt hvert kvartal hvis styret beslutter dette, innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.
Styret kan inngå avtale med de overliggende eierseksjonssameier om en felles innkreving av driftskostnadene.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Revisor

Sameiet kan velge å ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses.

§ 20
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

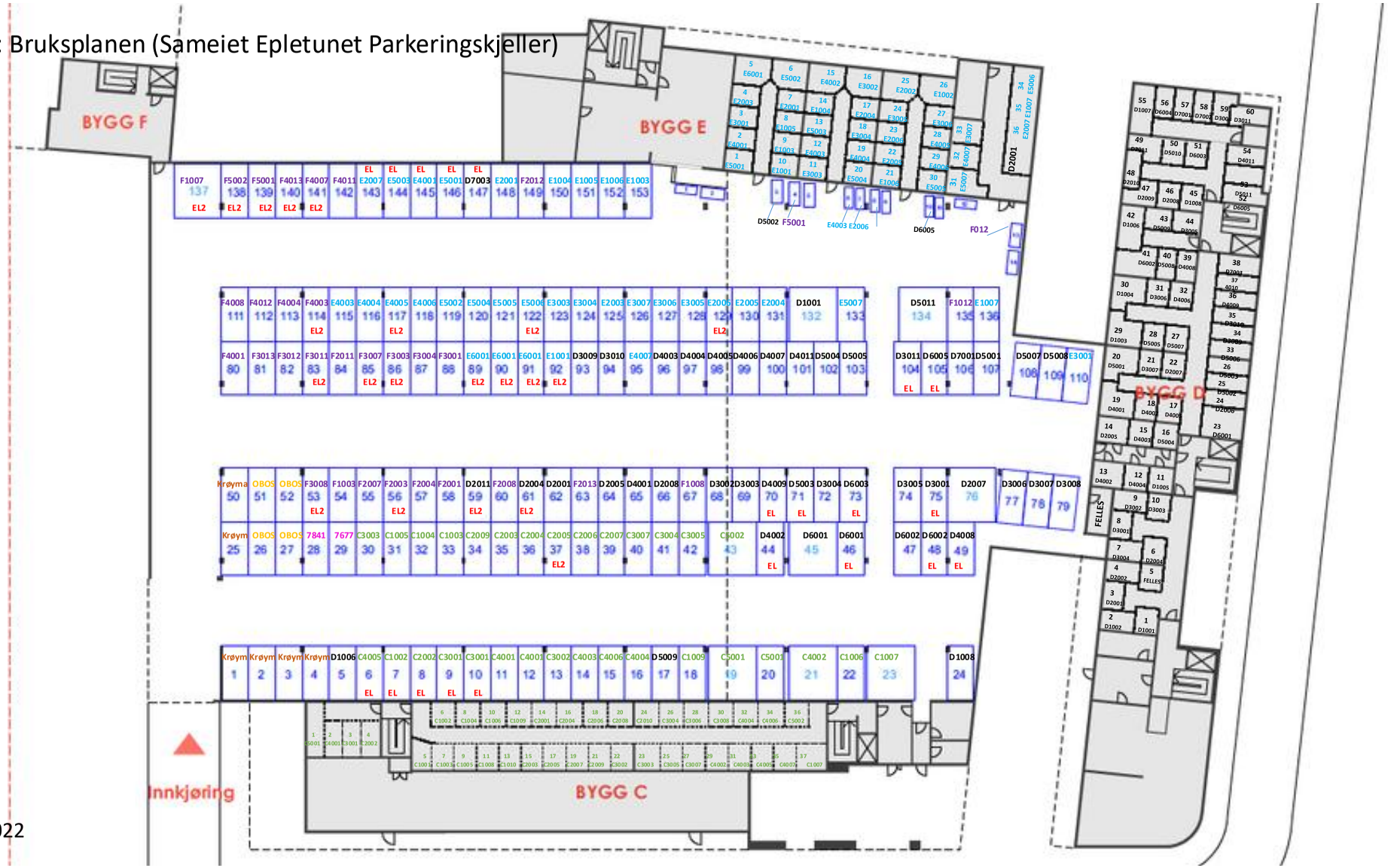
§ 21
Kameraovervåkning

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

Vedlegg:

1. Tegning med eiendomsgrenser, gnr 414 bnr 543.
2. Bruksplan, gnr 414 bnr 543.

Vedlegg 2: Bruksplanen (Sameiet Epletunet Parkeringskjeller)



22.03.2022

H U S O R D E N S R E G L E R
for Sameiet Plommehagen

Husordensreglene er endret på ordinært årsmøte 15.04.2024.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å:

- verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr
- bevare et enhetlig preg i eiendommen
- skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer
- sørge for at alle tar hensyn til hverandre og bidrar til å skape et godt bomiljø

Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og har respekt for hverandre.

Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

Beboerne plikter å verne om fellesarealene og medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller beboere.

- Det skal være alminnelig ro som følger:
  - Mandag til torsdag mellom kl. 23.00 og 07.00 neste dag
  - Fredag og lørdag mellom kl. 24.00 og 09.00 neste dag
  - Søndag mellom 23.00 til 07.00 neste dag
  - Helligdager som på søndager.
- Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.
- Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.
- Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.
- Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid. Høye lyder fra f.eks. musikk må ikke forstyrre naboene.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, rullestoler, hyller, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Vaktmester som er engasjert av sameiet har myndighet til å opptre på sameiets og styrets vegne for å holde orden og sørge for at husordensregler blir fulgt.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting.

BESKYTTET

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Alt husholdningsavfall skal kildesorteres og legges i avfallscontainer etter kommunens anvisning.

- Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Hvis det ikke er plass til avfallet i containeren, skal det oppbevares i husstanden til containeren er tømt.
- Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.
- Hensettelse av avfall på egen balkong skal unngås.
- Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part.

§ 5. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over.

Hvis det i forbindelse med arbeid i leiligheten er behov for å dekke til og/eller koble ut detektorer, skal ansvarshavende for anlegget kontaktes slik at dette blir utført på rett måte.

Sprinklerhoder skal ikke blokkeres. I praksis vil dette si at det ikke skal lagres utstyr nærmere enn 50 cm fra sprinklerhodene. Dette gjelder også i boder.

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse eller utvendig fellesareal. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Dvs. ikke i kjeller. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 6. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 7. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 8. Informasjon og kommunikasjon

Vibbo er hovedkanal for informasjon om sameiet. Henvendelse til styret skal fortrinnsvis skje i Vibbo. Beboerne må rette seg etter informasjon fra styret som kommer i Vibbo.

§ 9. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

BESKYTTET

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 547	Fnr: 0	Snr: 26
	Adresse:	Harald Hårfagres gate 5B 7041 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Forretning/Kontor
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Nærmiljøanlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/Tjenesteyting
- Forretning/Kontor/Tjenesteyting
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Friområde
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- RpBestemmelseOmråde
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Parkeringshus/-anlegg

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 547	Fnr: 0	Snr: 26
Adresse:	Harald Hårfagres gate 5B 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring


KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Eiendomsgrense generert

Eiendomsgrense fiktiv


Veg


Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi


Bestemmelseområde #12 Bynaturpark


Hensyn annen fare (avfallsdeponi)


Hensyn bevaring naturmiljø


Hensyn bevaring kulturmiljø


Krav om felles planleggeing


Turveg / turdrag

Framtidig turveg / turdrag


Jernbane - på bakken


Jernbane - bro


Kollektivtrase


Hovedveg


Hovedvegnett sykkel


Byggesone 1


Byggesone 2


Byggesone 3


Offentlig eller privat tjenesteyting


Næringsbebyggelse


Idrettsanlegg


Grav og urnelund


Blå/grønnstruktur

Trondheim	PlanOversikt				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 547	Fnr: 0	Snr: 26
	Adresse:	Harald Hårfagres gate 5B 7041 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring


Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå


RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Planident: r20090011

Arkivsak: 11/47600

Detaljregulering av Harald Hårfagres gate 1-11b og Håkon VII´s gate 9
(City Lade og Ladebyhagen)

Reguleringsbestemmelser

Planforslag er datert:	04.11.2010
Dato for siste revisjon av plankart 1 og 2:	29.09.2011
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	28.10.2011
Dato for godkjennelse:	

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart 1-2 merket Tegn3 AS og datert 04.11.2010, sist revidert 10.07.2011, sist endret 29.09.2011

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

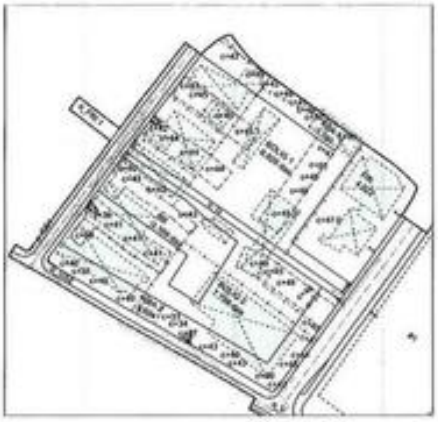
BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BOLIG1, BOLIG2
- Kombinerte formål, bebyggelse/tjenesteyting BB
- Kombinerte formål, forretning/kontor, F/K
- Kombinerte formål, Forretning/kontor/tjenesteyting, F/KT1
- Kombinerte formål, Forretning/kontor/tjenesteyting,- bensinstasjon, F/KT2
- Kombinert formål, Bebyggelse og anleggsformål KBA1, KBA2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Veg
- Gang-/ sykkelveg o_GS1, o_GS2, o_GS3, o_GS4, o_G
- Annen veggrunn, tekniske anlegg
- Parkeringshus/-anlegg

GRØNNSTRUKTUR
- Friområde o_FRI1, o_FRI2

HENSYNSSONER
- Sikringssone - frisikt

BEBYGGELSE SOM SKAL RIVES MARKERT MED KRYSS:



§3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 ***Utomhusplan***

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak, skal det legges ved detaljert og høydesatt plan for den ubebygde delen for hvert delfelt i målestokk 1:500.

§ 3.2 ***Utforming av ny bebyggelse***

Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming og fargesetting som ivaretar hensynet til tilgrensende bymessige områder og til viktige landskapskvaliteter. Det skal redegjøres for materialer og farger for bebyggelsen.

§ 3.3 ***Grad av utnytting***

Formål	Grad av utnytting
BOLIG1, BOLIG2, BB, KBA1, KBA2	Totalt BRA= 40.500 m^2
BB	Maks BRA= 1000m^2 barnehage
KBA1, KBA2	Maks BRA= 3750m^2 forretning
F/K	Totalt BRA=15.000m^2
F/K/T1	Totalt BRA =70.000m^2
F/KT2	Totalt BRA=2.000m^2

Arealer under terreng, med maksimum høyde på himling inntil 1,5 meter over gjennomsnitt planert terreng unntas fra beregningsgrunnlaget. Arealer på tak unntas fra beregningsgrunnlaget.

§ 3.4 ***Bebyggelsens høyde***

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overskride de kotehøydene som erpåført plankartet. Minimum kotehøyde gesims er 36 moh med unntak av lavere kotehøyder som er vist på plankartet. Lavere kotehøyde kan tillates for mindre deler av bygningsmassen for ivaretakelse av variasjon i deler av bygningsmasse, mot tilgrensende gater.

Det tillates trapp og heismaskinrom og tekniske installasjoner på taket over regulert gesimshøyde tilpasset bygningens arkitektoniske uttrykk. Maks 20% av takflatene kan benyttes til tekniske installasjoner.

Takene kan benyttes til takterrasser/takhager, med tilhørende bygningsmessig volum for adkomst/trapp/bod tilhørende takterrasse. Rekkverk kan ha høyde inntil 1,2 meter over regulert gesimshøyde og skal være inntrukket minimum 2 meter fra hovedfasade mot gater.

§ 3.5 ***Bebyggelsens plassering***

Bebyggelsen skal i hovedsak plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

§ 3.6 ***Parkeringsplan***

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en parkeringsplan for det angjeldende

utbyggingstrinnet, som redegjør for parkeringsdekningen for biler og sykler over og under bakkenivå. Parkeringskjellere tillates også bygget under gårdsrommene og felles gangveg og inntil formålsgrense mot omkringliggende veger, gang/sykkelveger.

§ 3.7 ***Avkjørsler***
Avkjørsler er vist med piler på plankartet, og skal i hovedsak plasseres som vist.

§ 3.8 ***Urbant jordskifte***
Arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor planområdet fordeles etter prinsipp Urbant jordskifte, jf. Jordskifteloven § 2 bokstav h.

§ 3.9 ***Forretning***
Innenfor planområdet tillates det til sammen 21.000 m² nytt forretningsareal, som fordeles slik:
- 3.750 m² for F/K, KBA1 og KBA2 totalt.
- 17.250 m² for F/K/T/1
Realiseringen av nytt og riving av eksisterende forretningsareal (6.000 m²) i planområdet skal skje i en slik rekkefølge at det totale BRA til nytt forretningsformål, dvs 21.000m², ikke overskrides.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG
§ 4.1 Felles for *Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BOLIG1, BOLIG2, BB, KBA1, KBA2*
Områdene skal benyttes til boliger og i kombinasjon med andre formål med tilhørende anlegg over og under bakken.

§ 4.1.1 ***Plassering av bebyggelsen***
Mot Haakon VIIs gate og Håkon Magnussons gate skal minst halvparten av fasadelivet plasseres i formålsgrense mot veg.

Bebyggelsen kan ha en husbredde på inntil 12 meter. Utover dette tillates karnapper, balkonger og andre bygningsmessige utspring med dybde inntil 2 meter på inntil 50% av de samlede fasadenes lengde.

§ 4.1.2 ***Grad av utnytting***
Grad av utnytting skal ikke overskride BRA = 40.500 m². inkludert overbygde balkonger.

§ 4.1.3 ***Bebyggelsens høyde***
Høyder og etasjer på bygg er tilpasset siktlinjer mellom kulturminner og horisont. Mindre justering/avvik, dvs 1-2 meter, kan tillates dersom kravet om ivaretakelse av innbyrdes siktlinjer mellom kulturminner ivaretas. Ivaretakelsen dokumenteres og avklares i byggesøknad.

§ 4.1.4 ***Boligkvalitet***
Boligbebyggelsen skal plasseres og utformes slik at flest mulig boenheter får utsikt til grøntarealer. Ensidig belyste boliger tillates ikke mot nord eller nordøst eller mot Haakon VII's gate. Alle boenheter skal ha tilgang på privat uteareal i form av balkong, terrasse eller forhage. Privat uteareal kan unntaksvis erstattes av tilrettelagt felles uteareal som for eksempel takterrasse.

§ 4.1.5 ***Boligtyper***
Området skal ha en variert boligsammensetning. Det tillates ikke ettroms leiligheter. Maks 20 % av boligene innenfor planområdet skal være 2-roms leiligheter. Minimum 20 % av boligene skal være 4-roms eller større.

§ 4.1.6 ***Uteoppholdsareal***
Uteoppholdsarealene skal dels være private forhager for 1. etasje i leilighetene, balkonger, takterrasser og dels felles oppholdsarealer for beboerne i hvert enkelt delområde.

§ 4.1.7 ***Parkering***
Parkeringsbehovet for boliger skal i all hovedsak dekkes i parkeringskjellere innenfor feltene BOLIG1,

BOLIG2, BB, KBA1 og KBA2 og o_G. Besøksparkering kan også dekkes i parkeringskjeller under F_F/K. Maks. 1/3 del av sykkelparkering for boligene kan tillates etablert på bakken.

Parkering ved hente/bringesituasjon i barnehagen skal være fra Harald Hårfagres gate.

§ 4.1.8 *Avfallshåndtering*
Det skal etableres stasjonært avfallssug i tilknytning til boligene. Sentral for avfallssug skal plasseres i kjeller innenfor formål KBA2/Bolig2 og BB. Avfallssug skal være etablert før det gis ferdigattest for byggetiltak i KBA1, KBA2, Bolig 1 og Bolig 2.

Det kan tillates etablering av felles sentral med andre boligområder utenfor planområdet. Dette må være avklart før utbygging av byggetrinnet innenfor KBA2/Bolig 2og BB, som berøres av den planlagte sentralen for avfallssuget i kjeller. Avfallssug skal være etablert før det gis ferdigattest for byggetiltak i KBA1, KBA2, Bolig 1 og Bolig 2.

§ 4.2 *Kombinert formål, bebyggelse/tjenesteyting, BB*
Området skal benyttes til boliger og barnehage med tilhørende anlegg over og under bakken.

§ 4.2.1 *Barnehagen*
I boligbebyggelsen skal det etableres barnehage, som vist på plankartet. Barnehagen skal være minimumen 3-avdelings barnehage og skal lokaliseres i 1. og evt i 2 etg.

§ 4.2.2 *Uterom*
Barnehagens tilhørende uteoppholdsarealer skal være i samsvar med gjeldende norm, og de regulerte grenser for uterom viser maks uterom for barnehage. Hele uteoppholdsarealet er tilgjengelig for boligområdet utenom barnehagens åpningstider. 50 % av uteoppholdsarealet til barnehagen er en del av felles uteoppholdsarealer for boligområdet, utenom barnehagens åpningstider.

§ 4.3 *Kombinert formål, forretning/kontor, F/K*
Området skal brukes til forretning og kontor. Bevertning tillates. Allmennyttig formål som kulturvirksomhet og lignende kan også tillates. Lydnivå (dBa) utenfor boliger i nærheten på natt (kl.2307) og på søn- og helligdager skal ikke overskride Ln 50 og 70 LSAF.

§ 4.3.1 *Plassering av bebyggelsen*
Mot Haakon VII`s gate og Håkon Magnussons gate skal hoveddelen av fasadelivet minimum 70 % plasseres i formålsgrense mot veg. Parkeringskjeller tillates bygget under felles gangveg og offentlig vegareal.

§ 4.3.2 *Grad av utnytting*
Av maks BRA skal bruksareal for forretning ikke overstige BRA= 3750 m² innenfor F/K, KBA1 og KBA2 til sammen.

§ 4.3.3 *Utforming av bebyggelsen*
Fasadene mot Haakon VII's gt og Håkon Magnussons gate skal ha et tilstrekkelig innslag av glass, som formidler visuell kontakt mellom ute og inne. Fasaden mot uterommene skal brytes opp og utformes med grønne elementer, for å få en mykere overgang mot boligområdet. Innvendig belysning skal utformes og styres slik at boligene ikke sjeneres på kvelds- og nattestid mellom kl 23-07 og på søn- og helligdager.

§ 4.3.4 *Parkering*
Parkeringsbehovet skal hovedsakelig dekkes i parkeringskjeller under F/K. Det tillates at parkeringskjeller til F/K bygges sammen med parkeringskjeller til felt F/KT1 med forbindelse under offentlig veg.

§ 4.4 *Kombinerte formål, forretning/kontor/tjenesteyting, F/K/T1*
Området skal brukes til forretning, kontor og tjenesteyting. Det tillates etablert kjøpesenter inklusive forretninger for varegrupper med noe større arealbehov (møbler, hvitevarer og lignende). Bevertning tillates. Allmennyttige formål som kulturvirksomhet og lignende kan også tillates.

§ 4.4.1 ***Plassering av bebyggelsen***
Før det tillates tiltak etter plan- og bygningsloven i City Lade sitt nordøstre hjørne, må det dokumenteres at det er sikret tilstrekkelig stort areal til framtidig kulvert under Haakon VIIs gate

§ 4.4.2 ***Grad av utnytting***
Bruksareal i ny bebyggelse skal ikke overstige T-BRA=21.000 m² BRA, av dette tillates maks. 17.250 m² forretning.

§ 4.4.3 ***Bebyggelsens høyde***
Bebyggelsen skal ha minimum kotehøyde gesims 36 moh og maks kotehøyde gesims 45 moh.

§ 4.4.4 ***Parkering***
Det tillates 1000 parkeringsplasser for bil innenfor områdetF/K/T1. I forbindelse med søknad om tiltak for ny bebyggelse tillates det etablert 190 nye parkeringsplasser for bil under terreng Det skal anlegges sykkelparkeringsplasser og parkeringsplasser for bevegelseshemmede, iht gjeldende norm for Trondheim kommune. Det tillates at parkeringskjeller til F/KT1 bygges sammen med parkeringskjeller til felt F_F/K med en forbindelse under offentlig veg.

§ 4.5 ***Kombinerte formål, forretning/kontor/tjenesteyting - bensinstasjon, F/K/T2***
Området kan benyttes til kombinerte formål forretning/kontor/tjenesteyting. Det tillates i tillegg bensinstasjon og miljøstasjon i bygninger og på uteareal.

§ 4.5.1 ***Bebyggelsens høyde***
Bebyggelsen skal ha minimum kotehøyde gesims 30 moh og maks kotehøyde gesims 33 moh.

§ 4.6. ***Kombinert formål, bebyggelse og anlegg, KBA1, KBA2***
Områdene skal benyttes til boliger, forretning samt service og produksjon, tjenesteyting, kontorvirksomhet og bevertning med tilhørende anlegg over og under bakken. Service og produksjon, tjenesteyting, kontorvirksomhet og bevertning inngår ikke i arealbegrensning for forretningsformålet. Det tillates ikke boliger i første etasje ut mot Haakon VII´s gate og Håkon Magnussons gate.

§ 4.6.1 ***Forretning***
Forretning skal i hovedsak lokaliseres i 1. etg ut mot Haakon VII´s gate og Håkon Magnussons gate.

§ 4.6.2 ***Grad av utnytting***
Bruksareal for forretning skal ikke overstige m² BRA= 3750 m² BRA innenfor KBA1, KBA2 og F/K til sammen. Utover dette kan det i tilleggtillates etablering av service og produksjon, tjenesteyting, kontorvirksomhet og bevertning.

§ 4.6.3 ***Parkeringsdekning***
Parkeringsbehovet skal i all hovedsak dekkes i parkeringskjellere innenfor feltene BOLIG1, BOLIG2, BB, **KBA1, KBA2 og F/K** og 0_G. Besøksparkering kan også dekkes i parkeringskjeller under F/K.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 ***Veger, gang-/sykkelveger, felles gangareal og annen veggrunn***
Offentlige kjøreveger, gang- og sykkelveger o_GS1, o_GS2, o_GS3, o_GS4, o_G og annenveggrunn skal opparbeides som vist på plankartet. Offentlig gangveg o_G opparbeides som vist på plankartet og ferdigstilles ved ferdigstilling av BOLIG2.

Ny bebyggelse innenfor F/K/T1 kan ikke tas i bruk før Håkon Magnussons gate sin forlengelse sør forCity Lade er opparbeidet.

§ 5.2 ***Opparbeidelsesplan***

Det skal utarbeides en detaljert plan for de offentlige trafikkarealene som avklarer plassering og utforming av gangfelt, skilting, eventuelle andre trafikkregulerende tiltak og trafikksikringstiltak.Detaljplanen skal videre vise øvrig utforming og materialbruk, trebeplantning og møblering.

De offentlige gangveger skal utformes med en bymessig standard med høy og robust kvalitet på utforming og materialbruk. Arealene skal benyttes både som fotgjengerareal og oppholdsareal, evt. også som del av overvannsanlegget/ fordrøyningssystem.

§ 5.3 ***Parkeringshus/-anlegg***
Parkeringshus/-anlegg skal opparbeides som vist på plankart 2. Mindre justeringer/endringer tas i byggesøknad. Anlegget skal benyttes til p-kjeller/ oppbevaring for bolig/næringsformål. Kjeller skal plasseres innenfor eller fram til byggelinje/grense i reguleringskartet.

§ 5.3.1 ***Trappehus og utluftingsrør***
Det skal etableres trappehus og utluftingsrør i tilknytning til p-kjellerne. Endelig plassering og antall tas i forbindelse med byggesøknaden. Støy fra vifter i utluftingsrør skal ikke overstige grenseverdier i T1442.

§ 5.3.2 ***Nedkjøringsramper***
Nedkjøringsramper skal utformes som en integrert del av tilhørende gate/plass. Det tillates ikke takkonstruksjoner over innkjøringsramper. Det skal etableres gjerder rundt rampene.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR, FRIOMRÅDE, o_FRI1, o_FRI2

§ 6.1 ***Friområde o-FRI1***
Friområdet skal seinest opparbeides samtidig som o_G opparbeides og ferdigstilles.

§ 6.2 ***Friområde o_FRI2***
Detaljutforming av friområdet skal godkjennes av Trondheim kommune. Dagens Pplasser for ansatte opprettholdes inntil F/K/T1 er ferdig utbygd og når OBS bygg og bakeriet har flyttet ut av sine lokaler.

§7 HENSYNSSONER

§ 7.1 ***Hensynssone frisikt***
I frisiktsoner ved vegkryss og utkjøring av p-kjeller, skal det være frisikt i høyde 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 ***Felles***

§ 8.1.1 ***Krav om opparbeiding av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur***
Bebyggelse i det enkelte felt/kvartal i senterområder og næringsområder kan ikke tas i bruk før tilgrensende lokalgatenett til feltet/kvartalet er opparbeidet i samsvar med retningslinjene i kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll.

§ 8.1.2 ***Oppgradering av Haakon VII's gate***
Bebyggelse innenfor planområdet kan ikke tas i bruk før Haakon VII's gate, på strekningen fra Lade allé i vest til Leangen allé i øst, er avkjørselsfri og oppgradert med lysregulerte kryss og tosidig gang og sykkeltrasé i samsvar med retningslinjene i kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll.

§ 8.1.3 ***Ny tverrforbindelse for gang- og sykkeltrafikk/turveg***
Bebyggelse innenfor planområdet kan ikke tas i bruk før gang- og sykkeltrasé fra Haakon VII's gate, over jernbanen til Innherredsvegen er sikret etablert.

§ 8.1.4 ***Turveger***
Bebyggelsen innenfor planområdet kan ikke tas i bruk før turvegtrasé og grøntdrag fra Ladebekken, langs nordsiden av område N2 og gjennom område S1-A er opparbeidet. Bebyggelsen innenfor planområdet kan ikke tas i bruk før turvegtrasé og grøntdrag fra Ladebekken langs vestsiden av område N2 og gjennom N2 til jernbanen, er opparbeidet.

§ 8.1.5 ***Ferdigstillelse av uteareal***
Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse for det aktuelle byggetrinn gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for det respektive byggetrinn gis. Midlertidig brukstillatelse kan gis dersom byggetrinn ferdigstilles utenom vekstsesong.

§ 8.1.6 ***Ferdigstillelse av parkeringsanlegg***
Parkeringsplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis. Tilstrekkelig antall parkeringsplasser for det aktuelle tiltaket skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 8.1.7 ***Midlertidig brukstillatelse***
Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene skal kjøreveger, uteoppholdsarealer, felles gangareal og gang- og sykkelveger til det gjeldende byggetrinn være opparbeidet. Ferdigstillelse av uteoppholdsarealer med mer vil først skje når de bygg som naturlig tilhører/grenser til kjøreveger, uteoppholdsarealer, aksen; gangvegen i planområdet er ferdigstilt.

Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene, skal vann og avløpsnettet være opparbeidet og i samsvar med godkjent rammeplan for VA.

§ 8.1.8 ***Forurenset grunn***
Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak skal forurensninger i grunnen være fjernet/behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene. Opprydding skal skje samtidig med utbygging av området.

§ 8.1.9 ***Anleggsvirksomhet***
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot ulemper i bygge og anleggsfasen skal følge søknad om byggetiltak. Planen skal redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafikksikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdemping støyreduserende tiltak og driftstider. Gjeldende retningslinjer og bestemmelser ved byggestart skal ligge til grunn for planen. Avbøtende tiltak for å tilfredsstille bestemmelsene skal beskrives. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes.

§ 8.1.10 ***Geoteknikk***
Med søknad om tiltak skal det foreligge geoteknisk vurdering/prosjektering. Rapport med detaljert geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 8.1.11 ***Nettstasjon***
Eventuell nettstasjon skal utformes i samsvar med bygningsmassens form og materialbruk. Dersom det er mulig bør nettstasjon/ene integreres i bygningsmassen.

§ 8.2 ***Boliger***

§ 8.2.1 ***Trygg atkomst til bydelsparker***
Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trafikksikker gangatkomst til Ladeparken (F1).

§ 8.2.2 ***Skolekapasitet***
Etablering av nye boliger kan ikke igangsettes før det er avklart at det er tilstrekkelig skolekapasitet i området.

§8.2.3 ***Etablering av nye barnehager***
Nye barnehager skal bygges ut i takt med boligutbyggingen. Før utbygging av nye boliger kan igangsettes skal det være avklart at det er tilstrekkelig barnehagekapasitet.

§ 8.2.4 ***Trygg skoleveg***
Brukstillatelse/ferdigattest kan ikke gis for boliger før det er etablert trafikksikker kryssing av Jarlevegen,

opparbeidet i samråd med Trondheim kommune.

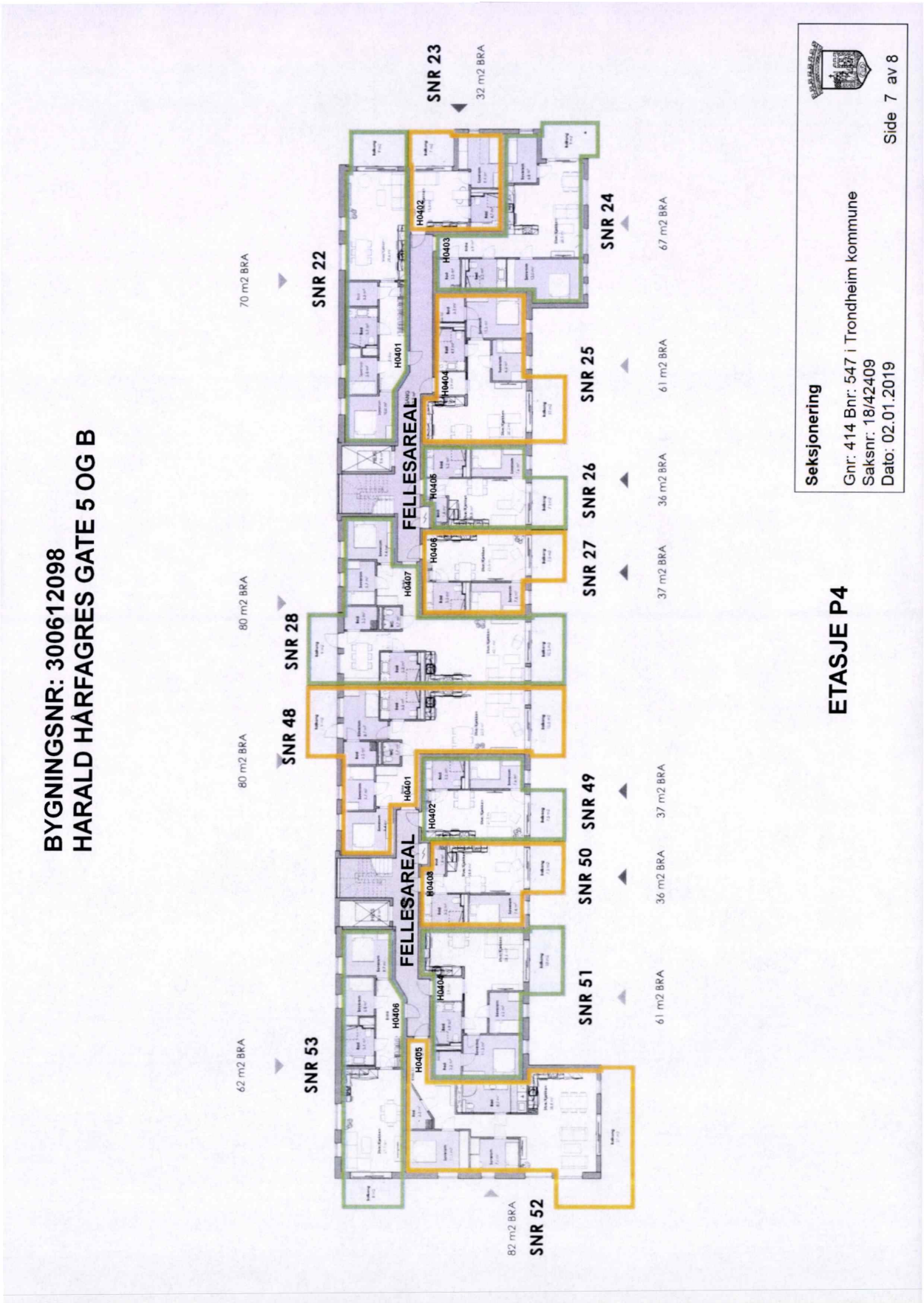
§ 8.2.5 *Støytiltak*
Fasader som vender ut mot støyutsatte gater skal støyisoleres iht. til anbefalinger i støyrapport utarbeidet av Reinertsen Engineering AS, sist revidert datert 15.06.2011.

Det kan tillates støyfølsom bebyggelse i områder som har utendørs støynivå mellom 55 Lden og 70 Ld med følgende forutsetninger:

- Bygninger må ha konstruksjon som sikrer maksimalt innvendig støynivå på LAekv.≤30dBa.
- Bygninger må etableres med balansert ventilasjon.
- Ved etappevis utbygging av området skal nødvendig midlertidig støyskjerming av bolger og utearealer ferdigstilles før midlertidig brukstillatelse for boliger kan gis.
- Inntrukne balkonger mot Håkon Magnussons gate skal opparbeides med rekkverk på 1,5 meter i kombinasjon med lydabsorberende mineralullplate med tykkelse 40mm.

§ 8.2.6 *Forurenset grunn*
Etter ferdigstillelse av tiltak skal tilstandsklassen i toppjord og dypereliggende jord tilfredsstille nivåene som framkommer av veileder TA 2553/2009. Dette skal dokumenteres gjennom en miljøteknisk undersøkelse.

Rita Ottervik

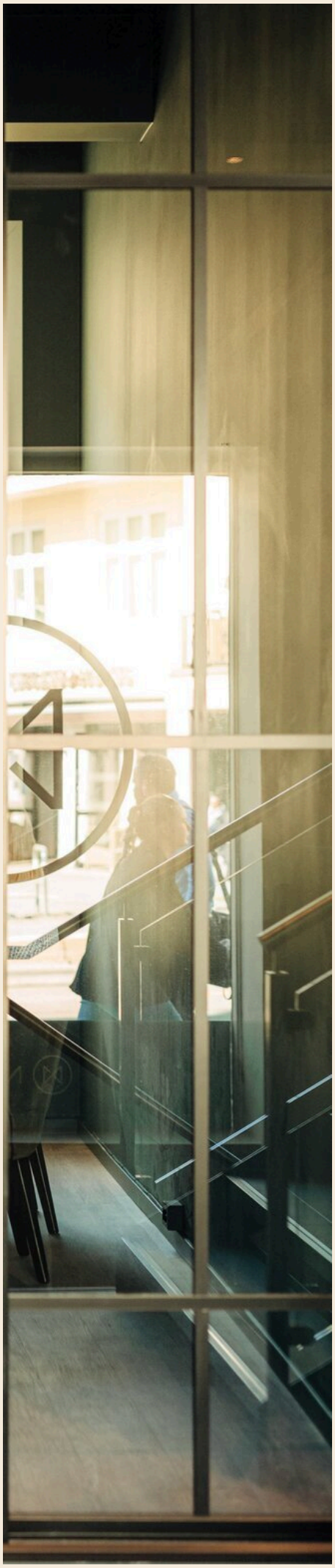

BYGNINGSNR: 300612098
HARALD HÅRFAGRES GATE 5 OG B
ETASJE P4
Seksjonering
Gnr: 414 Bnr: 547 i Trondheim kommune
Saksnr: 18/42409
Dato: 02.01.2019
Side 7 av 8
SNR 23
32 m2 BRA
SNR 24
67 m2 BRA
SNR 22
70 m2 BRA
SNR 25
61 m2 BRA
SNR 26
36 m2 BRA
SNR 27
37 m2 BRA
SNR 28
80 m2 BRA
SNR 48
80 m2 BRA
SNR 49
37 m2 BRA
SNR 50
36 m2 BRA
SNR 51
61 m2 BRA
SNR 53
62 m2 BRA
SNR 52
82 m2 BRA
FELLESAREAL
FELLESAREAL
H0401
H0402
H0403
H0404
H0405
H0406
H0407
H0408

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

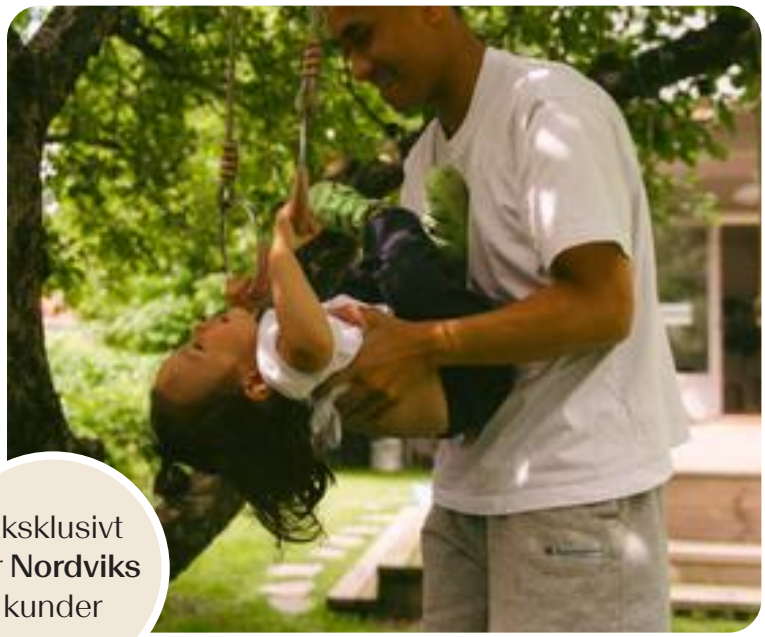


Kjøpmannsgata 50, 7010 TRONDHEIM
trondheim@nordvikbolig.no
906 56 880

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 42-0133/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Harald Hårfagres gate 5B 7041 TRONDHEIM
Matrikkel: Gnr 414, bnr 547, snr 26 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Martin Brandvik
Eiendomsmeglerfullmektig
Midtbyen Eiendomsmegling AS
m.brandvik@nordvikbolig.no
464 22 304



Olaf E. Rønning
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Midtbyen Eiendomsmegling AS
o.ronning@nordvikbolig.no
478 69 306

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: