NORDVIK

Nygata 11

2 soverom | 65 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Nygata 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.06.2026









Nøkkelinformasjon

Råstilig 3-roms med renovert og påkostet standard fra 23/24. Attraktiv beliggenhet. P-kjeller. Innvendig bod/kontor.

Prisantydning	**5 390 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 622 395,-**
Fellesgjeld	**222 899,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 126,-**
BRA-i	**65 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1993**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Utsøkt 3-roms med attraktiv beliggenhet på populære Bakklandet!

Leiligheten er oppgradert med renovert og påkostet standard i 23/24, og fremstår med gjennomgående høy kvalitet, tidsriktige materialvalg og et stilrent uttrykk. Her kombineres moderne komfort med en sentral, men tilbaketrukket beliggenhet i et av Trondheims mest ettertraktede boligområder.

Boligen har en praktisk planløsning med egen innvendig bod som egner seg godt som hjemmekontor. I tillegg disponerer ma p-kjeller og tilgang til en hyggelig opparbeidet uteplass utenfor inngangsdøra. En innflyttingsklar leilighet med høy bokomfort og kort vei til alt byen har å by på.

Kvaliteter:

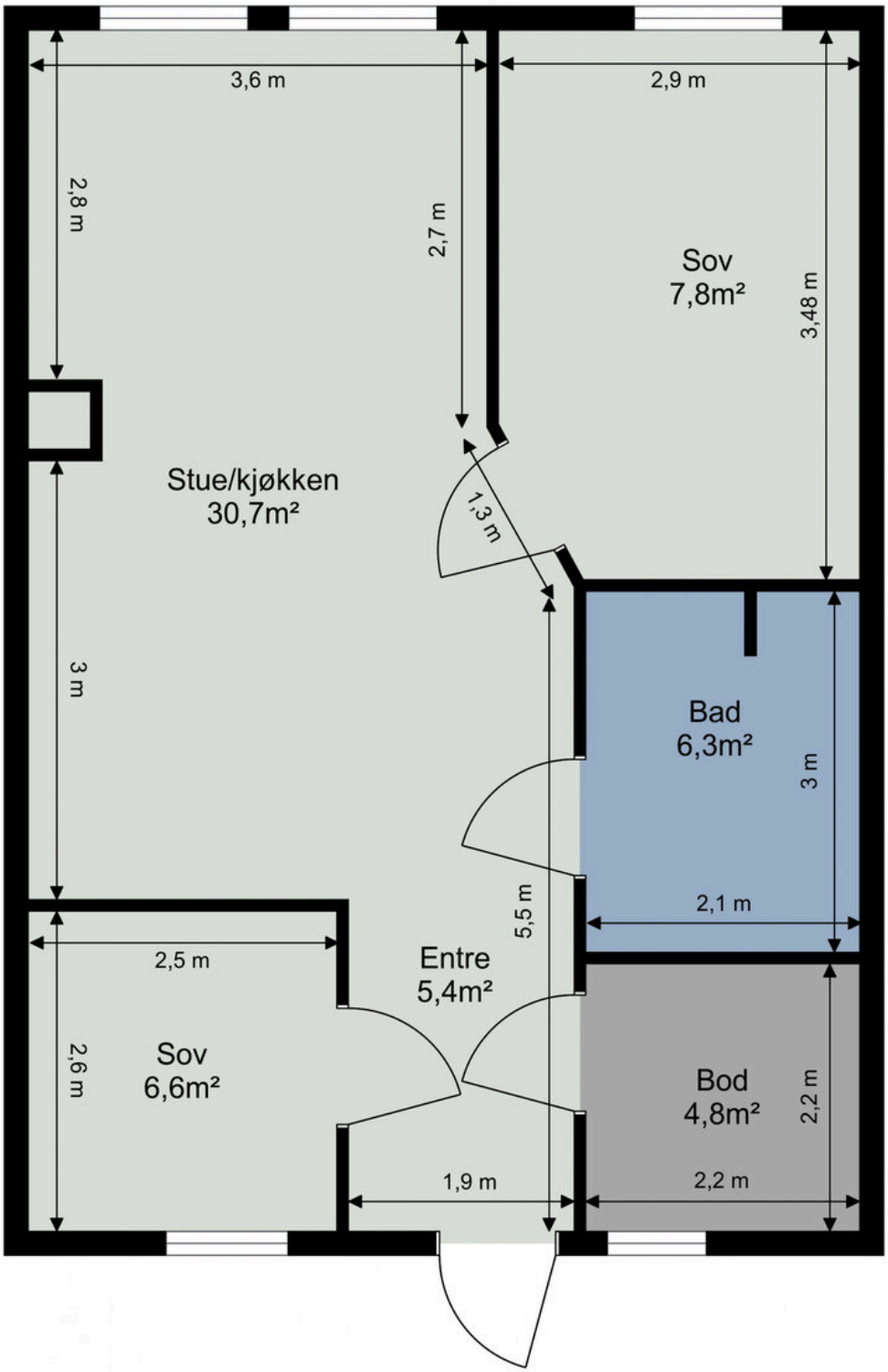
- P-kjeller med elbil-lader
- 2 gode soverom
- Fantastisk bad med TG0
- Nydelig, påkostet kjøkken med TG0
- Moderne og gjennomført standard

Planløsning

1. etasje
Total BRA-i: 65kvm

Taksthuset Orkland

Nygata 11
1. etasje



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


SIR MATT BUSBY
WAY M16
OLD TRAFFORD
Bobler!








THERE WILL BE NO REVOLUTION
POWER WORKS
FREEDOM...


THERE WILL BE NO REVOLUTION
POWER WORKS THROUGH SEDUCTION
THE HEGEMONIAL SYSTEM OF DOMINATION
WE ARE MASTER SLAVE
THIS SENSE OF
FREEDOM



























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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0061/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Nygata 11, 7014 TRONDHEIM
Gnr 409, bnr 46 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune
Andelsnr 6 i Indre Kvartal Borettslaget, org.nr. 967991074

Selger
Magnus Tanemsmo

Kjøpesum og omkostninger
5 390 000,- (Prisantydning)
222 899,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 612 899,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 622 395,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 631 895,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1993

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 67 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entre, stue, kjøkken, bad, bod/kontor og to soverom.
Total BRA: 65 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Innhold
Beskrivelse av BRA-i:
1. etasje: Entrè, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Beskrivelse av BRA-e:
1. etasje: Bod.
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 TG2:

- Vinduer/dører. Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Parkering
Det medfølger fast garasjeplass med elbil-lader i parkeringsanlegg.

Modernisering og påkostninger
Arbeid utført i 2023/24:
- Etterisolert de fleste vegger mot naboer og alle vegger som er mot utsiden av huset
- Nytt EL anlegg i hele leiligheten
- Varmefolie i gang og stue/kjøkken
- Nytt kjøkken
- Nytt gulv i hele leiligheten
- Gipset hele leiligheten
- Oppusset bad
2023

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg og en tidligere kollega har gjort alt på bad unntatt av elektrisk det har Aalmo gjort. Revet inn til skallet, nye rør på badet, ny el, varmekabler gulv, våtrommsplater med smøre membran. Så flis på alle flater. Arbeidet ble gjort i 22/23.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg og min kollega gjorde dette fra tiden jeg jobbet i Badedesign AS.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg og en tidligere kollega.

- 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?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aalmo Elektrikker.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Ikke annet enn alt inne hos meg ble skiftet i 2022-2025.

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke hvem som gjorde det. Ble instalert før jeg flyttet inn.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg har gjort det.

- 7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Svar: Ja.
Beskriv: Det er en drenspumpe for overvann i kjelleren.

- 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Svar: Ja.
Beskriv: Ventilasjon blir støvsugd og sjekket annet hvert år ca.

- 10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Jeg regner med det er gjort men kommer ikke på noe.

- 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Brannvesenet er på kontroll årlig. Akkurat nå bruker ikke jeg ildstedet.

- 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)
Svar: Ja.
Beskriv: Det er litt fukt i parkeringskjelleren.

- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Vinduene er gamle men det er

borettslaget som står for.

- 17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Ikke inne hos meg.

- 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?
Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann tok oppmåling.

- 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?
Svar: Ja.
Beskriv: Bare at de holder på å pusse opp veien her nede på bakklandet.

Bygningssakkyndig
Eskil Fagerli

Byggemåte
Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med pusset mur og stående trepanel. Saltak tekket med takstein. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass fra byggeår.

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.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

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
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet.
- Muligheter for å sette inn vedovn.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 126,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkludere og fordeler seg slik:

- Felleskostnad renter IN 1026,- kr.
- Felleskostnad avdrag IN 399,- kr.
- Felleskostnad driftsdel 2682,- kr.
- Tillegg elektroniske fellesavtaler 519,- kr.
- Parkering 500,- kr.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 965 149,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 860 596,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet

eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kollektiv avtale med Telenor.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Indre Kvartal, Org,nr. 967 991 074.

Borettslaget har ingen husordensregler.

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier borett til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Tobb

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Disse medlemmene har en frist på 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier. Fristen er fem virkedager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 222 899,-

90517253277, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 21.04.2026: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 47
Saldo per 21.04.2026: 5 526 675
Andel av saldo: 222 900
Første termin/første avdrag: 30.12.2016 (siste termin 30.06.2049)
Flytende rente.

Inngått avtale om IN-ordning.

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Sikkerhetsstiller er: Klare Finans AS.
Avtalen løper til den blir sagt opp av en av partene ,ed gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 3 353,- pr. 21.04.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 759.126,- kr.

Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 122.651,- kr.

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.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. SP615707

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 303 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse på Finn.no og Hjem.no annonse. Det vil også være godt skiltet i regi av Nordvik Bolig.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om

dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Svært etterspurt og sentrumsnær beliggenhet på Bakklandet.

Her bor man i rolige omgivelser i en lite trafikkert gate, men samtidig kun ca. 10 minutters gange til Trondheim sentrum og i umiddelbar nærhet til sjarmerende Bakklandet.

Dagligvarebutikk og restaurant/café ligger ca. 2 min gange fra leiligheten.

Herfra kan man tilbakelegge en idyllisk spasertur langs elvepromenaden ved Nidelva, via Bakklandet og inn til sentrum og Solsiden. Høyskoleparken ca. 5 min unna med gode muligheter for avslapping og soling dagen igjennom. Det er også flere treningssentre i nærheten lett tilgjengelige med sykkel eller offentlig transport.

Bebyggelse
Nærområdet består i all hovedsak av blokk- og eldre trehusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Ca. 4 minutters gåavstand unna boligen ligger Bakkegata, herfra tar totalt 12 ulike linjer deg til forskjellige områder i, og rundt Trondheim med hyppige avganger. Det er også gangavstand til Trondheim sentralstasjon som tar deg inn til Værnes direkte med tog.

Skoler og barnehager
- Småbergan barnehage (1-5 år) 0,5 km.
- Møllenberg barnehage (1-5 år) 0,5 km.
- Rosenborg barnehage (1-5 år) 0,9 km.

- Bispehaugen skole (1-7 kl.) 0,7 km.
- Trondheim international school (1-10 kl.) 0,8 km.
- Rosenborg skole (8-10 kl.) 0,9 km.
- Blussuvoll skole (8-10 kl.) 3 km.

- Bybroen videregående skole, 0,5 km.
- Thora Storm videregående skole, 0,6 km.
- Barneskolekrets: Singsaker.
- Ungdomsskolekrets: Rosenborg.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 20.12.1993. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Takstmanns kommentar til planløsning:
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 10.03.1991 og samsvarer med dagens utforming av boligen. Endringene som er utført er ikke søknadspliktige endringer.

Meglers kommentar til endringer i planløsning:
Det gjøres oppmerksom på at boligen ligger innenfor hyblifiseringssone i kommuneplanens arealdel, som innebærer at økning i antall soverom kan være søknadspliktig. Vesentlig og/eller varig bruksendring kan være søknadspliktig iht. plan og bygningsloven/byggesaksforskriften. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuell konsekvenser knyttet til denne usikkerheten. Se vedlagte skriv i prospekt fra Trondheim Kommune for ytterligere info om hyblifiseringssonen.

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 ligger i et område som i kommuneplanens arealdel for 2022-2034 er avsatt til bevaring kulturmiljø og framtidig sentrumsformål med følgende planid: r0251.

Relaterte planer i området har planid:

- r0157b.
- r01557c.

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:

5001/409/46:
18.12.1987 - Dokumentnr: 32524 - Erklæring/avtale
Iflg. skjøte best. om skråninger, div. ledninger, kabler, fjernvarmnett, bebyggelse m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1990 - Dokumentnr: 4480 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:409 Bnr:64
Adkomstrett.
Overført fra: Knr:1601 Gnr:409 Bnr:505

21.02.1990 - Dokumentnr: 4481 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:409 Bnr:64
Rett til 2 parkeringsplasser i fremtidig p-anlegg i "Indre kvartal"
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1996 - Dokumentnr: 16423 - Rettighet
Rettighetshaver: Gnr 408 Bnr 17
Løpenr: 7392203
Rettighetshaver: Gnr 409 Bnr 47
Løpenr: 7392204
Rettighetshaver: Gnr 409 Bnr 50 Seksjon 2
Løpenr: 7392205
Rettighetshaver: Gnr 409 Bnr 63
Løpenr: 7392206
LEIEAVTALE
BRUK OG DRIFT AV GARASJEANLEGGET.
LEIE KR.130,- PR. MND.PR.PARKERINGSPLASS SOM KAN REGULERES.
RETT TIL FREMLEIE MED GODKJENNELSE M.M.

Transport av rettighet
Fra: G.nr.408 Bnr.3 Seksjon 6
Løpenr: 1233478
Til: Gnr 409 Bnr 63
Løpenr: 7392206

16.10.1996 - Dokumentnr: 18343 - Rettighet
Rettighetshaver: G.nr.408 Bnr.33 Seksjon 3,
Løpenr: 1233490
Rettighetshaver: Seksjon 6,8,10,12 Og 14
Løpenr: 1233491
LEIEAVTALE
BRUK OG DRIFT AV GARASJEANLEGGET.
LEIE KR.130,- PR.MND.PR.PARKERINGSPLASS SOM KAN REGULERES.
RETT TIL FREMLEIE MED GODKJENNELSE M.M.

17.07.1883 - Dokumentnr: 900007 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5001 Gnr:409 Bnr:2

20.01.1993 - Dokumentnr: 1021 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1601 Gnr:409 Bnr:48
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1601 Gnr:409 Bnr:65
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1601 Gnr:409 Bnr:66
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1601 Gnr:409 Bnr:68
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1601 Gnr:409 Bnr:505

04.05.1999 - Dokumentnr: 6656 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 113855 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:409 Bnr:46

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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:
Provisjon: 0,65% av salgssum – estimert til kr. 35 833,-
Grunnpakke Leilighet kr. 8 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (betaler for maks 3) kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr TOBB kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører TOBB kr. 4 575,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 117 233,- 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 5. juni 2026

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

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.

Nygata 11

Nabolaget Nedre Bakklandet/Møllenberg vestre - vurdert av 250 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Bispehaugen skole (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	**10 min** 0.7 km
Trondheim International School... 225 elever, 12 klasser	**11 min** 0.8 km
Birralee International School ... 293 elever, 20 klasser	**12 min** 1 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	**12 min** 0.9 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	**8 min** 3 km
Bybroen videregående skole 210 elever	**6 min** 0.5 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	**8 min** 0.6 km

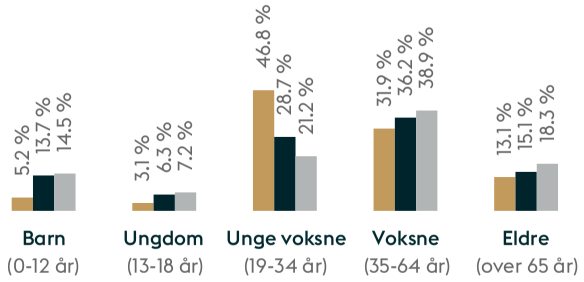
Offentlig transport

Bakkegata Totalt 12 ulike linjer	**4 min** 0.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**13 min** 1.1 km
St. Olavs gate Linje 9	**14 min** 1.1 km
Trondheim Værnes	**29 min**

Barnehager

Møllenberg barnehage (1-5 år) 61 barn	**7 min** 0.5 km
Småbergan barnehage (0-5 år) 29 barn	**11 min** 0.8 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 56 barn	**13 min** 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Bakklandet/Møllenbe	2 163	1 544
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Egen bil

Sport

T.h. katedralskole	9 min
Bispehaugen skole -gymsal	11 min
Fresh Fitness Trondheim sentru...	6 min
TrenHer Fjordgata	9 min

«Flott, rolig, landlig og sentralt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 75/100



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 2026

Sjekk gyldighet på rapport

Taksthuset Orkland

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Nygata 11

7014 TRONDHEIM

5001/409/0/46/6/0

Rapportdato

06.05.2026

TG 0	5
TG 1	2
TG 2	1
TG 3	0
TG IU	0

Befaring utført den 27.04.2026 av:



Eskil Fagerli
Taksthuset Orkland AS

Øvre Joplassveien
49b
7300 Orkanger

+4745405831
eskil@taksthusetorkland.no

Taksthuset Orkland

Eskil er utdannet blikkenslagermester med svennebrev og mesterbrev, og har over ti års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. I tillegg til dette er han kvalifisert takstmann, godkjent for skadetakst og boligtilstandsrapport.

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.

NYGATA 11 - 5001/409/0/46/6/0

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.

NYGATA 11 - 5001/409/0/46/6/0

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.

NYGATA 11 - 5001/409/0/46/6/0

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (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.

NYGATA 11 - 5001/409/0/46/6/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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

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

Om boligen

Adresse: Nygata 11 , 7014, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/409/0/46/6/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1993

Tomt: 1 302.70 m^2

Hjemmelshaver(e): Borettslaget Indre Kvartal

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med pusset mur og stående trepanel. Saltak tekket med takstein. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Leiligheten er renovert i 2023/2024. Kjøkkenet er flyttet og det er etablert nytt soverom hvor kjøkkenet var etablert tidligere. Ny planskisse samsvarer ikke med originale byggetegninger.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

1. etasje			
Primærrom 60 m^2	**Sekundærrom** 5 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 65 m^2	**BTA** 69 m^2
Beskrivelse primærrom Entre, stue, kjøkken, bad og to soverom		**Beskrivelse sekundærrom** Bod/kontor	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

1. Etasje			
BRA-i 65 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entre, stue, kjøkken, bad, bod/kontor og to soverom.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 2 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**

NYGATA 11 - 5001/409/0/46/6/0

Sum areal			
BRA-i 65 m^2	**BRA-e** 2 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 0 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 67 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.

1 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Vinduer / dører: Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

NYGATA 11 - 5001/409/0/46/6/0

1 Dokumentasjon

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

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er gått igjennom av takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?
05.05.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 10.03.1991 og samsvarer med dagens utforming av boligen.
Endringene som er utført er ikke søknadspliktige endringer.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 20.12.1993

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

NYGATA 11 - 5001/409/0/46/6/0

3 Vinduer / dører

TG 2

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

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren er trekarmsdør fra byggeår.
Innvendige dører er av såkalte lettdører med pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er montert nye innerdører i 2024. TG1 på dette.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.

Levetid:

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

NYGATA 11 - 5001/409/0/46/6/0

4 Bad/vaskerom

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet er totalrenovert i 2023/2024.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

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:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert jevnt fall, og ca. 3cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 0

Kommentar:
Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmesssig stand.

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.

NYGATA 11 - 5001/409/0/46/6/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

Kommentar:
Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Levetid:

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

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.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik.
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.
Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige/innvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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 våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

NYGATA 11 - 5001/409/0/46/6/0

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:
Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser. 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

5 Piper / ildsteder

TG 1

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

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet.
Ildsted er ikke montert.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

NYGATA 11 - 5001/409/0/46/6/0

6 Kjøkken TG 0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og flislagt benkeplate.

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

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:
Ovennevnte vurderingspunkter legger til grunn tilstandsgraden for helhetsvurderingen. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist forhøyede fuktindikasjoner målt på fuktutsatte steder. (Foran oppvaskmaskin, oppvaskkum, inne i skapet til oppvaskkum).
Det påvises ingen sopp, råte, svelling eller andre skader. Kjøkkenet vurderes å være i god stand.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra kjøkkenvask.
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.

NYGATA 11 - 5001/409/0/46/6/0

7 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?
Elektrisk via varmekabler på bad og varmefolie på stue, kjøkken og gang.

Ventilasjon:
Sentralavtrekk

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Sentralt/mekanisk avtrekk nedfelt i platetopp.
Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom med spalte under dørblad for tilluft.
Boligen er forskriftsmessig ventilert. Ingen avvik avdekket på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

NYGATA 11 - 5001/409/0/46/6/0

8 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring, Jordfeilautomat

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er gjort arbeider på det elektriske anlegget i 2012.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
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?
Leilighetene er tilbkoblet fjernvarmeanlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

NYGATA 11 - 5001/409/0/46/6/0

Bilde



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Magnus Tanemsmo	9578-5995-4-2399924	2026-05-05 16:31:29

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
5. mai 2026

Oppdragsnummer
42-0061/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nygata 11, 7014 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Magnus Tanemsmo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. juni 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP615707
Forsikret i: If skadeforsikring Nuf

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg og en tidligere kollega har gjort alt på bad unntatt av elektrisk det har Aalmo gjort. Revet inn til skallet, nye rør på badet, ny el, varmekabler gulv, våtrommsplater med smøre membran. Så flis på alle flater. Arbeidet ble gjort i 22/23

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg og min kollega gjorde dette fra tiden jeg jobbet i Badedesign AS

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg og en tidligere kollega

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aalmo Elektrikker

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke annet enn alt inne hos meg ble skiftet i 2022-2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke hvem som gjorde det. Ble instalert før jeg flyttet inn

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg har gjort det.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er en drenspumpe for overvann i kjelleren

---

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

Ja

Beskriv: Ventilasjon blir støvsugd og sjekket annet hvert år ca.

---

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

Eventuell kommentar: Jeg regner med det er gjort men kommer ikke på noe

---

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

Eventuell kommentar: Brannvesenet er på kontroll årlig. Akkurat nå bruker ikke jeg ildstedet.

---

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)

Ja

Beskriv: Det er litt fukt i parkerings kjelleren

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vinduene er gamle men det er borettslaget som står for

---

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

Eventuell kommentar: Ikke inne hos meg

---

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.

Nei

---

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

---

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? Takstmann tok oppmåling

---

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?

Ja

Beskriv: Bare at de holder på å pusse opp veien her nede på bakklandet

---

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: 42-0061/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Magnus Tanemsmo	**2026-05-05**

Identifikasjon

Magnus Tanemsmo

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

enova

Energiattest



Adresse	
Nygata 11, 7014 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **20.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298360**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **10545471**
Gårdsnummer **409**	Bruksnummer **46**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1991**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **61,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
183,36 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
194,60 kWh/m²	**11 871 kWh**



Nygata 11, 7014 TRONDHEIM

Detaljering

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



Nygata 11, 7014 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Indre Kvartal torsdag 16.10.2025 kl. 17:00 - TOBB sine lokaler.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Torbjørn Hermstad

Vedtak:

Valgt ble:

Torbjørn Hermstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble:

Torbjørn Hermstad

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

Vedtak:

Valgt ble:

Ellen Støen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall eiere:16

Antall fullmakter:3

Totalt stemmeberettigede:19

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger:

Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Borettslaget må starte vedlikehold av bygningsmassen. Hvilket alternativ skal borettslaget velge.

Bygningsmassen preges av slitt overflatebehandling, råte utvendig kledning, vinduer som bør overflatebehandles for å forlenge levetiden. Bygget er over 30 år, men med noe vedlikehold

kan utskiftninger forlenges. Fristen for utskiftninger er av forsikringsmessige årsaker, satt til maks 40 år. I perioden fram til 2033 må det beregnes full utskiftning av bl.a. vinduer, utvendige trepanel, tak og dører.

TOBB Byggavdelingen har kommet med et forslag til vedlikeholdsplan, som er alternativ 1.

Styret har kommet med alternativ vedlikeholdsplan, som er alternativ 2.

Alternativ 1.

Det legges opp til overflatebehandlinger i 2026 – 2030 for å forlenge levetiden på vinduer, tak, utvendig trepanel og dører. Den totale utskiftingen settes til 2030 og 2033. Totalbeløpet for overflatebehandlinger og utskiftninger er satt til ca. 12 mill. Dette vil medføre en gradvis oppjustering av felleskostnadene, og et låneopptak i underkant av 11 mill.

Se vedlegg 1.

Alternativ 2

De største kostnadene for overflatebehandlingen har styret nedjustert. Noen er tatt ut og foreslått gjennomført som dugnadsaktivitet. De store utskiftningene som vinduer, utvendig panel, tak og dører er, som alternativ 1, satt til 2030 og 2033. Totalbeløpet blir ca. 10 mill. Det blir lagt opp til gradvis økning av felleskostnadene. Låneopptak er estimert til ca. 9 mill.

Se vedlegg 2.

Vedtak:
Alternativ 1 ikke vedtatt.

Alternavti 2 fikk 5 stemmer. Ikke vedtatt.

3. Valg av ny styreleder frem til neste ordinære generalforsamling

På valg:
Willy Hordvik

Vedtak:
Valgkomiteen pressenterer kandidat på møtet.

Valg av ny leder ble:

Laila Berg.

Ny styremedlem frem til generalforsamling frem til 2027.

Jens Wik

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Indre Kvartal

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Torbjørn Kilsti Hermstad (sign.)	20.10.2025
Sekretær	Torbjørn Kilsti Hermstad (sign.)	20.10.2025
Protokollvitne	Ellen Støen (sign.)	16.10.2025

3. Valg av ny styreleder frem til neste ordinære generalforsamling

På valg:
Willy Hordvik

Forslag til vedtak: Valgkomiteen pressenterer kandidat på møtet

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

03.10.2025
Borettslaget Indre Kvartal
Styret

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Indre Kvartal

Tid: Torsdag 16.10.2025 - kl. 17:00
Sted: TOBB sine lokaler, Krambugata 7

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Borettslaget må starte vedlikehold av bygningsmassen. Hvilket alternativ skal borettslaget velge.

Bygningsmassen preges av slitt overflatebehandling, råte utvendig kledning, vinduer som bør overflatebehandles for å forlenge levetiden. Bygget er over 30 år, men med noe vedlikehold kan utskiftninger forlenges. Fristen for utskiftninger er av forsikringsmessige årsaker, satt til maks 40 år. I perioden fram til 2033 må det beregnes full utskiftning av bl.a. vinduer, utvendige trepanel, tak og dører.

TOBB Byggavdelingen har kommet med et forslag til vedlikeholdsplan, som er alternativ 1.

Styret har kommet med alternativ vedlikeholdsplan, som er alternativ 2.

Alternativ 1.

Det legges opp til overflatebehandlinger i 2026 – 2030 for å forlenge levetiden på vinduer, tak, utvendig trepanel og dører. Den totale utskiftingen settes til 2030 og 2033. Totalbeløpet for overflatebehandlinger og utskiftninger er satt til ca. 12 mill. Dette vil medføre en gradvis oppjustering av felleskostnadene, og et låneopptak i underkant av 11 mill.

Se vedlegg 1.

Alternativ 2

De største kostnadene for overflatebehandlingen har styret nedjustert. Noen er tatt ut og foreslått gjennomført som dugnadsaktivitet. De store utskiftningene som vinduer, utvendig panel, tak og dører er, som alternativ 1, satt til 2030 og 2033. Totalbeløpet blir ca. 10 mill. Det blir lagt opp til gradvis økning av felleskostnadene. Låneopptak er estimert til ca. 9 mill.

Se vedlegg 2.

VEDLEGG 1

Borettslaget Indre Kvartal

23 enheter

		Snitt 2025		Vedlikeh. 2026
Driftsdel	kr	3 192,35	kr	3 192,35
Renter IN	kr	1 299,62	kr	1 299,62
Avdrag IN	kr	433,16	kr	433,16
TV/Internett	kr	519,00	kr	519,00
Parkering	kr	500,00	kr	500,00
Avsetning til fremtidig vedlikehold			kr	211,00
Låneopptak 2026 (0,7M. 30 år) 5% rente			kr	163,39
Låneopptak 2030 (8,0M. 30 år) 5% rente				
Låneopptak 2033 (2,2M. 30 år) 5% rente				
Sum	**kr**	**5 944,13**	**kr**	**6 318,52**
Fellesgjeld (avrundede tall)	kr	270 000	kr	295 000 (+ kr 30 500)

Forslag fra styret

	2027		2028		2029		Rehab 2030		2031
kr	3 192,35	kr	3 192,35	kr	3 192,35	kr	3 192,35	kr	3 192,35
kr	1 299,62	kr	1 299,62	kr	1 299,62	kr	1 299,62	kr	1 299,62
kr	433,16	kr	433,16	kr	433,16	kr	433,16	kr	433,16
kr	519,00	kr	519,00	kr	519,00	kr	519,00	kr	519,00
kr	500,00	kr	500,00	kr	500,00	kr	500,00	kr	500,00
kr	586,00	kr	961,00	kr	1 336,00			kr	170,00
kr	163,39	kr	163,39	kr	163,39	kr	163,39	kr	163,39
						kr	1 867,22	kr	1 867,22
kr	**6 693,52**	**kr**	**7 068,52**	**kr**	**7 443,52**	**kr**	**7 974,74**	**kr**	**8 144,74**
kr	290 000	kr	285 000	kr	280 000	kr	620 000 (+ kr 350 000)	kr	610 000

VEDLEGG 2

Borettslaget Indre Kvartal

23 enheter

		Snitt 2025		2026		2032		Rehab 2033	
Driftsdel	kr	3 192,35	kr	3 192,35	kr	3 192,35	kr	3 192,35	
Renter IN	kr	1 299,62	kr	1 299,62	kr	1 299,62	kr	1 299,62	
Avdrag IN	kr	433,16	kr	433,16	kr	433,16	kr	433,16	
TV/Internett	kr	519,00	kr	519,00	kr	519,00	kr	519,00	
Parkering	kr	500,00	kr	500,00	kr	500,00	kr	500,00	
Avsetning til fremtidig vedlikehold			kr	345,00	kr	340,00			
Låneopptak 2030 (7,4M, 30 år) 5% rente					kr	163,39	kr	163,39	
Låneopptak 2033 (2,2M. 30 år) 5% rente					kr	1 867,22	kr	1 867,22	*ikke hensyntatt IN-ordning
							kr	513,48	*ikke hensyntatt prisvekst
Sum	**kr**	**5 944,13**	**kr**	**6 289,13**	**kr**	**8 314,74**	**kr**	**8 488,22**	
Fellesgjeld (avrundede tall)	kr	270 000	kr	265 000	kr	600 000	kr	685 000 (+ kr 95 000)	

Forslag fra styret

	2027		2028		2029		Rehab 2030		2031
kr	3 192,35	kr	3 192,35	kr	3 192,35	kr	3 192,35	kr	3 192,35
kr	1 299,62	kr	1 299,62	kr	1 299,62	kr	1 299,62	kr	1 299,62
kr	433,16	kr	433,16	kr	433,16	kr	433,16	kr	433,16
kr	519,00	kr	519,00	kr	519,00	kr	519,00	kr	519,00
kr	500,00	kr	500,00	kr	500,00	kr	500,00	kr	500,00
kr	690,00	kr	1 035,00	kr	1 380,00			kr	175,00
						kr	1 727,17	kr	1 727,17
kr	**6 634,13**	**kr**	**6 979,13**	**kr**	**7 324,13**	**kr**	**7 671,30**	**kr**	**7 846,30**
kr	260 000	kr	255 000	kr	250 000	kr	560 000 (+ kr 320 000)	kr	550 000

	2032		Rehab 2033	
kr	3 192,35	kr	3 192,35	
kr	1 299,62	kr	1 299,62	
kr	433,16	kr	433,16	
kr	519,00	kr	519,00	
kr	500,00	kr	500,00	
kr	350,00			
kr	1 727,17	kr	1 727,17	
		kr	513,48	*ikke hensyntatt IN-ordning *ikke hensyntatt prisvekst
kr	**8 021,30**	**kr**	**8 184,78**	
kr	540 000	kr	635 000 (+ kr 95 000)	

NAVNESEDDEL
når eier møter

Skriv eiers navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den til møteleder.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: _____

Adresse: _____ Leil. nr.: _____

✂.....

.

FULLMAKT
når eier møter ved fullmektig

Fullmakten leveres til møteleder.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn eier:_____ F.dato: _____

Adresse: _____ Leil. nr.: _____

gir herved fullmakt til

Navn: _____ F.dato: _____

til å møte for meg på generalforsamlingen/sameiermøtet/årsmøtet i boligselskapet

_____ den ___/____-_____.

_____ _____

Sted/dato Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Indre Kvartal onsdag 23.04.2025 kl. 17:00 - Tobb sine lokaler.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble:

Torbjørn Hermstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble:

Torbjørn Hermstad

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

Vedtak:
Valgt ble:

Haakon Aarønæs

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett:13

Antall fullmakter:0

Totalt stemmeberettigede:13

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr:53000

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Aarønæs, Haakon Augustus

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble:

Willy Hordvik

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Berg, Laila

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Laila Berg

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Hauknes, Iver Ståle
Husby, Randi Elisabet Krog

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Iver Hauknes

Haakon Augustus Aarønæs

5.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Barstad, Jeanette Iren Hustad
Johannessen, Jan Erik

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Jeanette Iren Hustad Barstad

Jan Erik Johannessen

Protokoll for Borettslaget Indre Kvartal

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Torbjørn Kilsti Hermstad (sign.)	23.04.2025
Protokollvitne	Haakon Augustus Aarønæs (sign.)	23.04.2025

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Berg, Laila

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Hauknes, Iver Ståle
Husby, Randi Elisabet Krog

5.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Barstad, Jeanette Iren Hustad
Johannessen, Jan Erik

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

26.03.2025
Borettslaget Indre Kvartal
styret

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Indre Kvartal

Tid: Onsdag 23.04.2025 - kl. 17:00
Sted: Tobb sine lokaler

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Valg

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

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Aarønæs, Haakon Augustus

Borettslaget Indre Kvartal - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	20 419 590	20 424 830
Andre anleggsmidler	10	0	9 167
Sum anleggsmidler		**20 419 590**	**20 433 997**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	11	295 439	373 243
Mellomregning Klare Finans	11	36 165	26 927
Opptjente renter	11	27 105	23 469
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	803 865	508 123
Sum omløpsmidler		**1 162 574**	**931 762**
SUM EIENDELER		**21 582 164**	**21 365 758**

Borettslaget Indre Kvartal - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		933 792	1 377 000	1 377 000	881 000
Felleskostnader kapitaldel		443 208	0	0	496 000
Inntekter garasjer		282 000	246 750	283 598	286 300
Tillegg elektroniske fellesavtaler		156 216	156 216	156 216	143 244
Andre tillegg	1	1 606	1 598	1 600	0
Andre driftsinntekter	2	52 479	11 714	9 600	12 000
Sum driftsinntekter		**1 869 301**	**1 793 278**	**1 828 014**	**1 818 544**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-6 839	-7 473	-7 750	-6 839
Styrehonorar		-48 500	-53 000	-53 000	-53 000
Avskrivninger		-14 407	-15 240	-14 450	-5 240
Forretningsførerhonorar		-63 792	-62 027	-63 800	-65 900
Honorar administrative tjenester		-8 759	-18 475	-12 251	-10 000
Eksterne honorar	4	-8 884	-8 363	-14 450	-9 125
Drifts- og serviceavtaler	5	-12 099	-18 638	-4 750	-13 300
Vaktmestertjenester		-21 060	-9 170	0	0
Renholdstjenester		0	-12 500	0	0
Løpende vedlikehold	6	-179 991	-55 516	-150 000	-150 000
Periodisk vedlikehold	7	-42 750	-504 439	-200 000	-200 000
Elektroniske fellesavtaler		-171 667	-161 881	-170 000	-143 244
Forsikring		-141 142	-189 849	-208 650	-155 700
Kommunale tjenester og renovasjon		-161 246	-144 270	-161 700	-161 000
Eiendomsavgifter		-185 616	-182 114	-191 250	-195 000
Energi, felles		-127 861	-143 236	-155 300	-150 000
Andre driftsutgifter	8	-16 283	-10 654	-12 400	-10 000
Sum driftskostnader		**-1 210 895**	**-1 596 844**	**-1 419 751**	**-1 328 347**
DRIFTSRESULTAT		**658 406**	**196 434**	**408 263**	**490 197**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		27 105	23 469	17 500	25 000
Finanskostnader		-387 886	-360 706	-425 698	-358 695
Netto finansposter		**-360 781**	**-337 237**	**-408 198**	**-333 695**
Resultat før skattekostnad		**297 625**	**-140 803**	**65**	**156 501**
Ordinært resultat etter skatt		297 625	-140 803	65	156 501
ÅRSRESULTAT	9, 13	**297 625**	**-140 803**	**65**	**156 501**
Disponering av totalresultat:		297 625	-140 803	65	156 501
Overført til annen egenkapital		297 625	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-140 803	0	0

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Garasje/parkeringsanlegg	1 606	1 598
Sum andre tillegg	**1 606**	**1 598**

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømavgift elbil	10 021	11 714
Tilskudd	15 000	0
Viderefakturering	19 500	0
Viderefakturering av tjenester	2 160	0
Viderefakturering energi, strøm	3 368	0
Avregning	2 430	0
Sum andre inntekter	**52 479**	**11 714**

Andre driftsinntekter gjelder blant annet dugnadsstøtte fra Trøndelag Kraft, fakturering andelseiere (bodinnehavere) for retting av el-avvik og installasjon av lamper, samt fakturering andelseiere for strømforbruk elbillading.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	5 750	5 750
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	7 541 609	7 243 984
Sum egenkapital		**7 547 359**	**7 249 734**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	6 223 586	6 323 953
Borettsinnskudd	14, 16	7 440 000	7 440 000
Sum langsiktig gjeld		**13 663 586**	**13 763 953**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		343 412	306 510
Skyldig off. myndigheter		-1	-1
Forskudd kunder		15 456	26 927
Påløpte kostnader		12 352	18 635
Sum kortsiktig gjeld		**371 218**	**352 071**
Sum gjeld		**14 034 804**	**14 116 024**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 582 164**	**21 365 758**
Pantstillelser	14	13 663 586	13 763 953

Sted:_____, dato:_____

Haakon Augustus Aarønæs
Leder

Ellen Støen
Styremedlem

Laila Berg
Styremedlem

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	6 839	7 473
Sum personalkostnader	**6 839**	**7 473**

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

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 884	8 363
Sum eksterne honorarer	**8 884**	**8 363**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	5 386	8 167
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	6 713	4 528
Avtale om kontroll av el-anlegg	0	5 944
Sum drifts- og serviceavtaler	**12 099**	**18 638**

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	19 188	3 625
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	30 377	3 677
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	113 897	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	8 578	34 635
Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 446	13 051
Reparasjon og vedlikehold annet	3 507	528
Sum vedlikehold	**179 991**	**55 516**

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	42 750	504 439
Sum periodisk vedlikehold	**42 750**	**504 439**

Periodisk vedlikehold gjelder retting av el-avvik og installasjon av belysning.

Borettslaget Indre Kvartal - Noter 2024

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 036	385
Gaver	1 075	0
Generalforsamling/årsmøte	6 000	4 000
Bankgebyrer	633	635
Andre gebyrer	3 182	1 313
Hjemmeside/internett/TV-abo	4 357	4 320
Andre kostnader	-1	0
Sum andre driftsutgifter	**16 283**	**10 654**

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**579 691**	**832 542**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	297 625	-140 803
Tilbakeført avskrivning	14 407	15 240
Avdrag lån	-100 367	-127 288
Årets endring i disponible midler	**211 665**	**-252 851**
Disponible midler i periodens slutt	**791 355**	**579 691**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**791 355**	**579 691**

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Byggmes. anl.	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	838 600	19 284 400	0	113 000	52 400	267 333
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	838 600	19 284 400	0	113 000	52 400	267 333
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	113 000	23 143	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	838 600	19 284 400	0	0	29 257	267 333
Årets avskrivninger :	0	0	0	9 167	5 240	0
Antatt levetid i år :				5	10	

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20 % og for andre eiendeler 20-33 % (saldoavskrivning).
Bygning og tomt er anskaffet i 1993.
Rehabiliteringer er gjennomført t.o.m. 2003.
Årets avskrivninger gjelder infrastruktur for elbillading.

Org.nr: 967 991 074 - 127

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	11	11
Bankinnskudd	803 854	508 112
Sum bankinnskudd	**803 865**	**508 123**

Note 13 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**7 249 734**	**7 390 537**
Andelskapital 01.01	5 750	5 750
Andelskapital 31.12	**5 750**	**5 750**
Annen egenkapital 01.01	7 243 984	7 384 787
Årets resultat	297 625	-140 803
Annen egenkapital 31.12	**7 541 609**	**7 243 984**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**7 547 359**	**7 249 734**

Andelskapitalen er kr 5 750,- fordelt på 23 andeler à kr 250,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**20 419 590**
Restgjeld 31.12	**13 663 586**

Pålydende pantstillelser var kr 17 440 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Refinansiering
Lånenummer:	**90517253277**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	5.80 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2049
Opprinnelig lånebeløp:	7 495 583
Lånesaldo 01.01:	6 323 953
Avdrag i perioden:	100 367
Lånesaldo 31.12:	**6 223 586**
Saldo 5 år frem i tid:	5 550 177

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517253277	1	327 823	327 823
	1	327 282	327 282
	2	314 292	628 584
	2	311 405	622 810
	1	301 482	301 482
	1	297 693	297 693
	1	297 332	297 332
	1	281 275	281 275
	2	272 795	545 590
	1	266 119	266 119
	1	263 503	263 503
	2	235 719	471 438
	1	234 185	234 185
	1	229 224	229 224
	1	229 043	229 043
	3	227 329	681 987
	1	218 218	218 218

Note 16 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	7 440 000	7 440 000
Sum innskudd	**7 440 000**	**7 440 000**

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET INDRE KVARTAL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET INDRE KVARTAL.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8QTGA-2TY2B-MOJC6-IMYXJ-V3SS9-LQX4G

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Indre Kvartal.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Indre Kvartal

Styreleder	Haakon Augustus Aarønæs (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Ellen Støen (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Laila Berg (sign.)	12.03.2025

Årsmelding 2024 for Borettslaget Indre Kvartal

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Borettslaget Indre Kvartal for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Haakon Augustus Aarønæs
Styremedlem, Ellen Støen
Styremedlem, Laila Berg
Varamedlem, Iver Ståle Hauknes
Varamedlem, Randi Elisabet Krog Husby

Styrets arbeid i siste periode

En årsmelding er en frivillig rapport som styret kan velge å utarbeide. Den gir en oversikt over styrets arbeid og aktiviteter gjennom året. Typisk innhold i en årsmelding kan være:

- *Styrets arbeid: Antall styremøter, saker behandlet, og viktige beslutninger.*
- *Vedlikeholdsarbeid: Oversikt over utført vedlikehold og planlagte prosjekter.*
- *Sosiale arrangementer: Informasjon om fellesaktiviteter som dugnader og sosiale sammenkomster.*
- *Økonomisk situasjon: Kort oppsummering av økonomien, inkludert overskudd og underskudd.*

Syv styremøter.

Ny TV- og bredbåndsavtale med Telenor til redusert pris.

Reforhandlet rente på felleslånet fra 6,2% til 5,8%.

Reduksjon av felleskostnader med +/- 111 kr.

IN-ordning etablert.

Vår- og høstdugnad.

Utbedring av lensepumpene i forbindelse med flere tilfeller av veldig høy vannstand og tredje lensepumpe er installert.

Rens av ventilasjonssystemet.

Lukking av avvik fra el-kontrollen; nye lys i bodene.

Avsviing av mose og rensing av takrenner.

Styret i Borettslaget Indre Kvartal

PENNEO

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

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

Frostad, Geir Ove
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-13 15:50:58 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BQTGA-ZTY28-MOJC6-WKYXJ-V3358-LQXAG

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

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2025

4.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Barstad, Jeanette Iren Hustad
Johannessen, Jan Erik

Generalforsamlingen kan bare behandle saker som står i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett. Ektefelle, samboer, bruker av boligen eller annet husstandsmedlem kan være til stede og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt ved å sende den på e-post, SMS eller skrive den på et ark. Fullmakten må inneholde navn på andelseier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

16.04.2026
Borettslaget Indre Kvartal
styret

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Indre Kvartal

Tid: Onsdag 29.04.2026 - kl. 17:00
Sted: Tobb sine lokaler

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

4. Valg

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

4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Berg, Laila

4.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Støen, Ellen

4.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Aarønæs, Håklon Augustus
Hauknes, Iver Ståle

Borettslaget Indre Kvartal - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	20 414 350	20 419 590
Sum anleggsmidler		**20 414 350**	**20 419 590**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		306 461	295 439
Mellomregning Klare Finans	10	17 181	36 165
Opptjente renter		26 199	27 105
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	738 900	803 865
Sum omløpsmidler		**1 088 740**	**1 162 574**
SUM EIENDELER		**21 503 090**	**21 582 164**

Borettslaget Indre Kvartal - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		881 088	933 792	881 000	916 332
Felleskostnader kapitaldel		455 724	443 208	496 000	424 079
Inntekter garasjer		286 320	282 000	286 300	295 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		143 244	156 216	143 244	149 000
Andre tillegg		1 608	1 606	0	1 608
Andre driftsinntekter	1	22 432	52 479	12 000	12 000
Innbetaling IN-ordning		581 471	0	0	0
Sum driftsinntekter		**2 371 888**	**1 869 301**	**1 818 544**	**1 798 019**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-7 473	-6 839	-6 839	-7 473
Styrehonorar		-53 000	-48 500	-53 000	-53 000
Avskrivninger		-5 240	-14 407	-5 240	-5 240
Forretningsførerhonorar		-65 897	-63 792	-65 900	-68 750
Honorar administrative tjenester		-37 516	-8 759	-10 000	-13 500
Eksterne honorar	3	-15 967	-8 884	-9 125	-9 850
Drifts- og serviceavtaler	4	-19 216	-12 099	-13 300	-24 900
Vaktmestertjenester		0	-21 060	0	-20 000
Løpende vedlikehold	5	-296 641	-179 991	-150 000	-161 000
Periodisk vedlikehold	6	0	-42 750	-200 000	-200 000
Elektroniske fellesavtaler		-143 244	-171 667	-143 244	-149 000
Forsikring		-155 500	-141 142	-155 700	-166 250
Kommunale tjenester og renovasjon		-159 433	-161 246	-161 000	-191 300
Eiendomsavgifter		-179 521	-185 616	-195 000	-186 700
Energi, felles		-112 975	-127 861	-150 000	-110 000
Andre driftsutgifter	7	-51 232	-16 283	-10 000	-18 000
Sum driftskostnader		**-1 302 855**	**-1 210 895**	**-1 328 347**	**-1 384 963**
DRIFTSRESULTAT		**1 069 033**	**658 406**	**490 197**	**413 056**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		26 199	27 105	25 000	15 000
Finanskostnader		-336 106	-387 886	-358 695	-305 405
Netto finansposter		**-309 907**	**-360 781**	**-333 695**	**-290 405**
Resultat før skattekostnad		**759 126**	**297 625**	**156 501**	**122 651**
Ordinært resultat etter skatt		759 126	297 625	156 501	122 651
ÅRSRESULTAT	8, 12	**759 126**	**297 625**	**156 501**	**122 651**
Disponering av totalresultat:		759 126	297 625	156 501	122 651
Overført til annen egenkapital		183 479	297 625	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		581 471	0	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-5 824	0	0	0

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	5 750	5 750
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	12	575 647	0
Annen egenkapital	12	7 725 088	7 541 609
Sum egenkapital		**8 306 485**	**7 547 359**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	5 526 675	6 223 586
Borettsinnskudd	13, 15	7 440 000	7 440 000
Sum langsiktig gjeld		**12 966 675**	**13 663 586**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		198 185	343 412
Skyldig off. myndigheter		-1	-1
Forskudd kunder		17 181	15 456
Påløpte kostnader		14 566	12 352
Sum kortsiktig gjeld		**229 931**	**371 218**
Sum gjeld		**13 196 605**	**14 034 804**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 503 090**	**21 582 164**
Pantstillelser	13	12 966 675	13 663 586

Sted:_____, dato:_____

Laila Berg
Leder

Jens Wik
Styremedlem

Ellen Steen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Foretakets virksomhet består i drift av borettslag i Trondheim kommune. Borettslaget drives fra postnummer 7014 Trondheim.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Strømavgift elbil	18 683	10 021
Tilskudd	0	15 000
Salg av nøkler, lås, adgang. etc.	1 250	0
Viderefakturering	2 499	19 500
Viderefakturering av tjenester	0	2 160
Viderefakturering energi, strøm	0	3 368
Avregning	0	2 430
Sum andre inntekter	**22 432**	**52 479**

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	7 473	6 839
Sum personalkostnader	**7 473**	**6 839**

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

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**791 355**	**579 691**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	759 126	297 625
Tilbakeført avskrivning	5 240	14 407
Avdrag lån	-115 440	-100 367
Avdrag IN ordning	-581 471	0
Årets endring i disponible midler	**67 454**	**211 665**
Disponible midler i periodens slutt	**858 810**	**791 355**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**858 810**	**791 355**

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Rehabilitering	Fast teknisk installasjon i bygninger	Tomter	Andre anleggsmidler	Andre anleggsmidler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	19 284 400	267 333	52 400	838 600	0	113 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	19 284 400	267 333	52 400	838 600	0	113 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	28 383	0	0	113 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	19 284 400	267 333	24 017	838 600	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	5 240	0	0	0
Antatt levetid i år :			10			5

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20 % og for andre eiendeler 20-33 % (saldoavskrivning).
Bygning og tomt er anskaffet i 1993.
Rehabiliteringer er gjennomført t.o.m. 2003.
Årets avskrivninger gjelder infrastruktur for elbillading.

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	11	11
Bankinnskudd	738 889	803 854
Sum bankinnskudd	**738 900**	**803 865**

Borettslaget Indre Kvartal - Noter 2025

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	9 592	8 884
Teknisk rådgivning	6 375	0
Sum eksterne honorarer	**15 967**	**8 884**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	14 251	5 386
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	4 965	6 713
Sum drifts- og serviceavtaler	**19 216**	**12 099**

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	160 127	19 188
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	5 140	30 377
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	118 626	113 897
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	4 969	8 578
Reparasjon og vedlikehold uteområde	7 479	4 446
Reparasjon og vedlikehold annet	301	3 507
Sum vedlikehold	**296 641**	**179 991**

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	0	42 750
Sum periodisk vedlikehold	**0**	**42 750**

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	13 961	1 036
Kontorrekvisita, trykksaker	534	0
Gaver	0	1 075
Generalforsamling/årsmøte	18 279	6 000
Bankgebyrer	686	633
Andre gebyrer	12 816	3 182
Tilskudd bomiljø	845	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	4 111	4 357
Andre kostnader	0	-1
Sum andre driftsutgifter	**51 232**	**16 283**

Org.nr: 967 991 074 - 127

Note 12 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**7 547 359**	**7 249 734**
Andelskapital 01.01	5 750	5 750
Andelskapital 31.12	**5 750**	**5 750**
Annen egenkapital 01.01	7 541 609	7 243 984
Årets resultat	759 126	297 625
Justering for innbetaling IN-ordning	-581 471	0
Justering for nedskrivning IN-ordning	5 824	0
Annen egenkapital 31.12	**7 725 088**	**7 541 609**
Innbetalt IN-ordning i år	581 471	0
Nedskrevet på felleslån til egenkapital	-5 824	0
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	**575 647**	**0**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**8 306 485**	**7 547 359**

Andelskapitalen er kr 5 750,- fordelt på 23 andeler à kr 250,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2025
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**20 414 350**
Restgjeld 31.12	**12 966 675**

Pålydende pantstillelser var kr 17 440 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Refinansiering
Lånenummer:	**90517253277**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	5.55 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2049
Opprinnelig lånebeløp:	7 495 583
Lånesaldo 01.01:	6 223 586
Avdrag i perioden:	696 911
Lånesaldo 31.12:	**5 526 675**
Saldo 5 år frem i tid:	4 862 540
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	581 471
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	5 824
Andelssaldo 31.12:	**575 647**
Sum pantegjeld for lån:	**6 102 322**

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517253277	1	321 436	321 436
	1	320 905	320 905
	1	308 168	308 168
	2	305 337	610 674
	1	295 607	295 607
	1	291 892	291 892
	1	291 539	291 539
	1	275 794	275 794
	1	267 480	267 480
	1	260 934	260 934
	1	258 369	258 369
	2	231 126	462 252
	1	229 622	229 622
	1	224 757	224 757
	1	224 580	224 580
	3	222 900	668 700
	1	213 966	213 966

Note 15 - INNSKUDD

	2025	2024
Borettsinnskudd	7 440 000	7 440 000
Sum innskudd	**7 440 000**	**7 440 000**

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET INDRE KVARTAL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET INDRE KVARTAL.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BQOV6-0YSBQ-27D2J-3E3JT-BTEOH-8SJPS

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Indre Kvartal.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Indre Kvartal

Styreleder	Laila Berg (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Ellen Støen (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Jens Wik (sign.)	17.03.2026

PENNEO

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

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

Geir Ove Frostad
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-24 15:59:11 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EQOV6-0YS8Q-27D2J-3E3J1-8TE0H-85JP5

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(l) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

Vedtekter

for

Borettslaget Indre Kvartal, Org,nr. 967 991 074

vedtatt på konstituerende generalforsamling 19. 1 1.1993. endret 07.06.2004 (ikrafttredelse fra 15.08.2005). Endret 18.04.2018. Sist endret 18.06.2020.

l. Innledende bestemmelser

l-1 Formål

Borettslaget Indre Kvartal er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) o-e å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i TRONDHEIM kommune og har forretningskontor i TRONDHEIM kommune.

2. Andeler og andelseier

2-l Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 250.-

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

5. Vedlikehold
5- 1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftinger av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater. tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, Iistverk. skap. benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 elter husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke.(korttidsutleie)

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(I) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov. vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak
(I) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de av gitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(l) Borettslaget skal ha et styre som skat bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-5 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Journalnr.: T/02146/91
Sak nr.: KB 0116/93

M I D L E R T I D I G
B R U K S T I L L A T E L S E

Bakklandet Boligselskap A/S
Nygt. 10B

7014 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi journalnr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 08.00 - 15.30.

Trondheim 20.12.93

BYGGESTED : NYGATA 11 G.nr. 00000 B.nr. 0000

BYGGHERRE : Bakklandet Boligselskap A/S

ARBEIDETS ART : NYBYGG/RIVING

BYGGETS ART : BOLIG MED PARK.ANL.

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

Arbeidet er besiktiget den 20-12-93

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

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

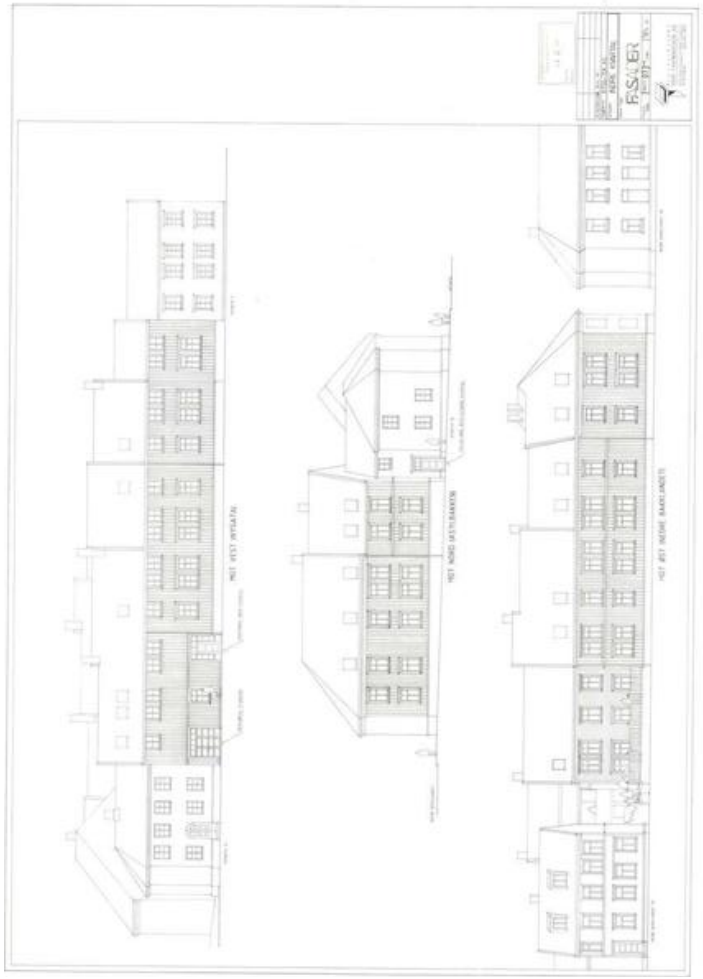
1. Søppelkontainerne kan midlertidig plasseres i garasjebygget. Egnt rom med avtrekk ordnes innen 1/2-94.
2. Opptrinn i nedvendig trapp må få redusert åpningen.
3. Topp mellom nygt. 11 og 15 og utenfor vårt leges snarest
4. Svalgangen utføres som godkjent svalgang i Nygt. 2-4

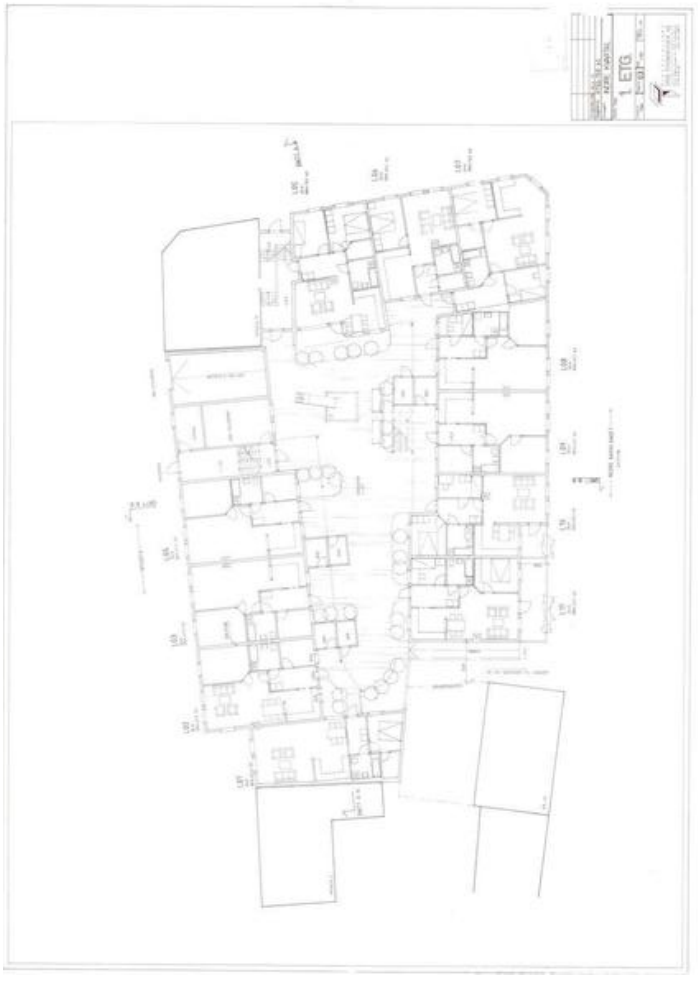
BYGGESAKSKONTORET
For R. Tessem

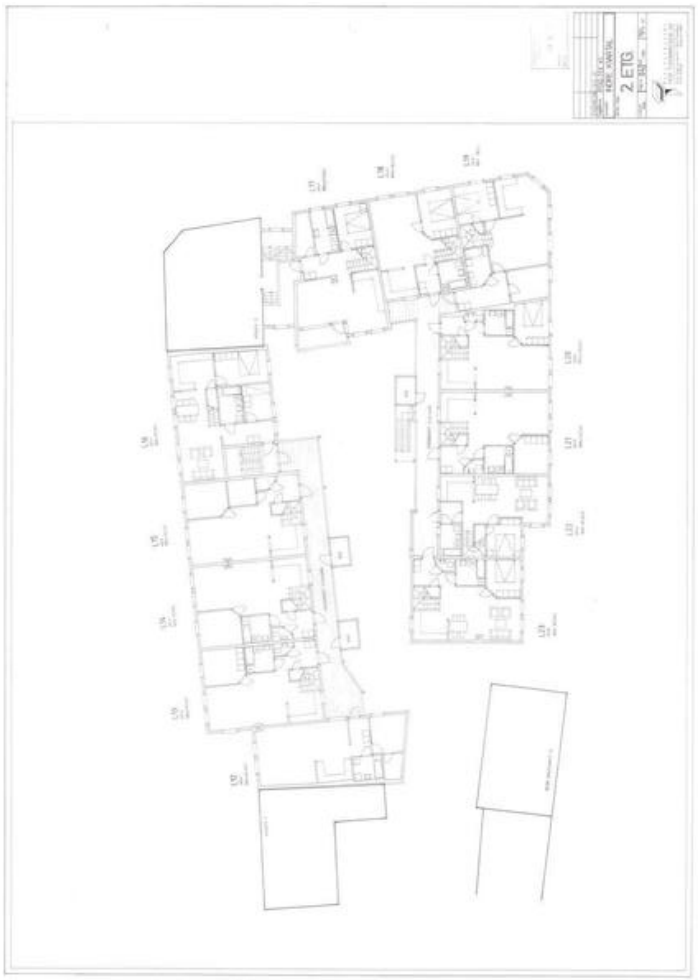
bygningsinspektør

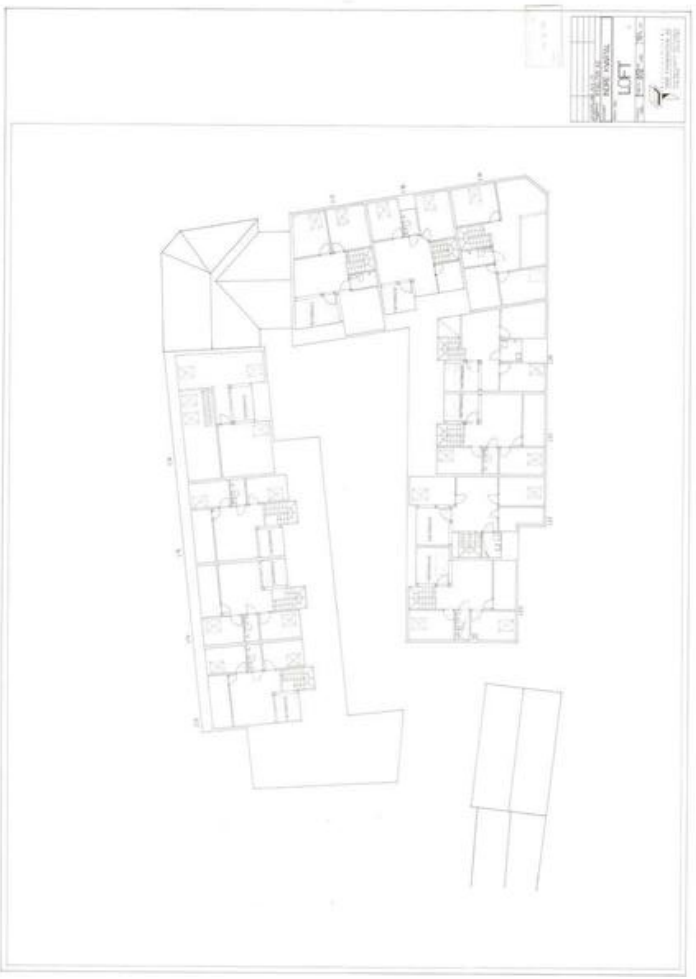
Byggesakskontoret Holtermanns veg 1 Tlf:72546381/72546375
7004 TRONDHEIM Telefax: 72546705

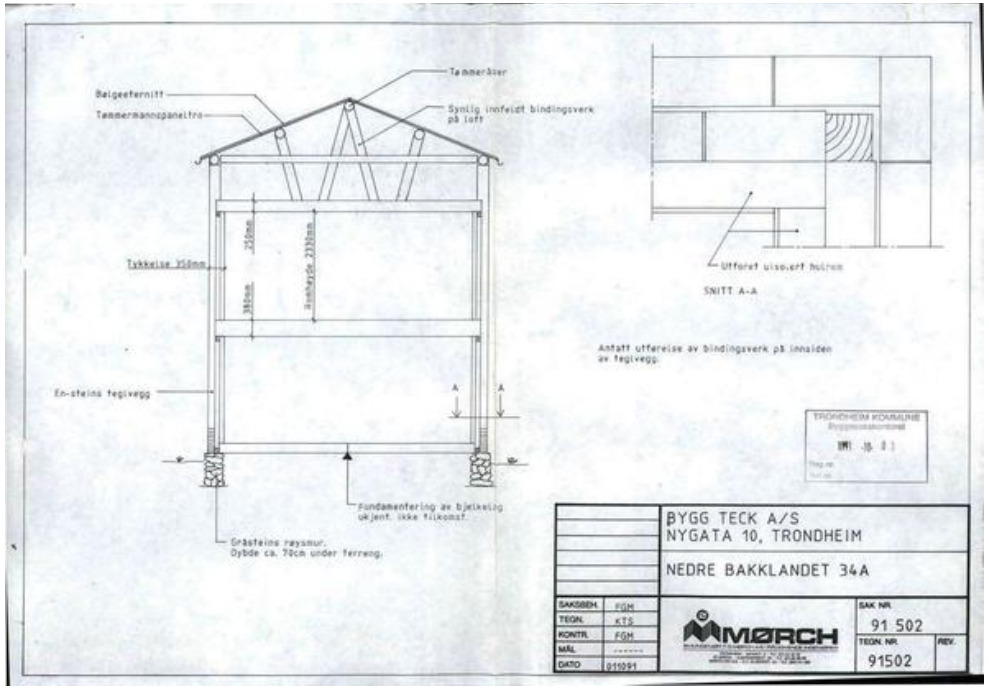
93032712/TXTBSD08

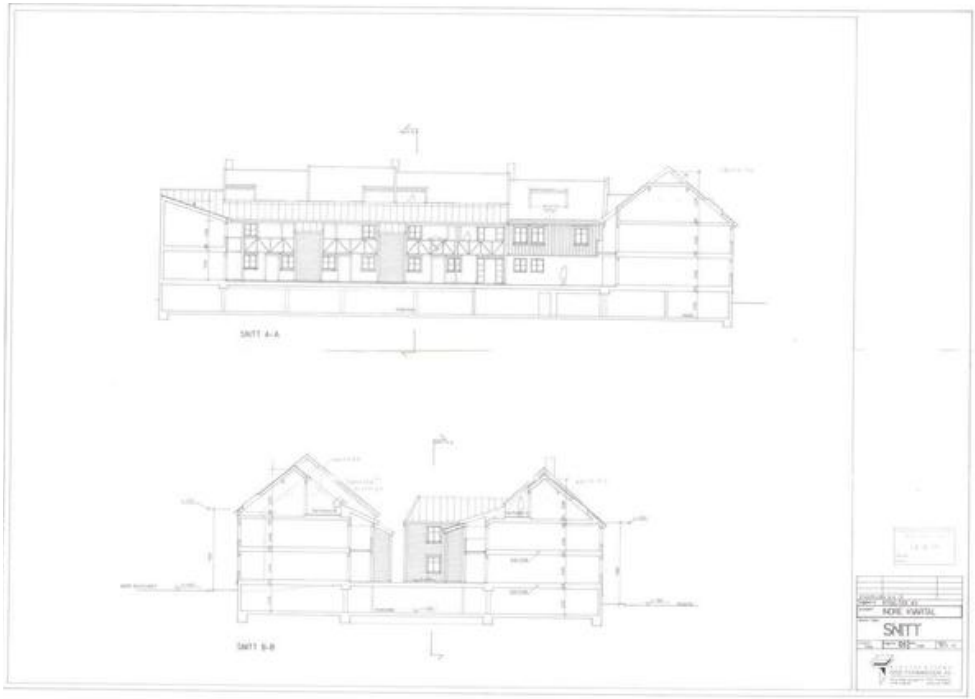


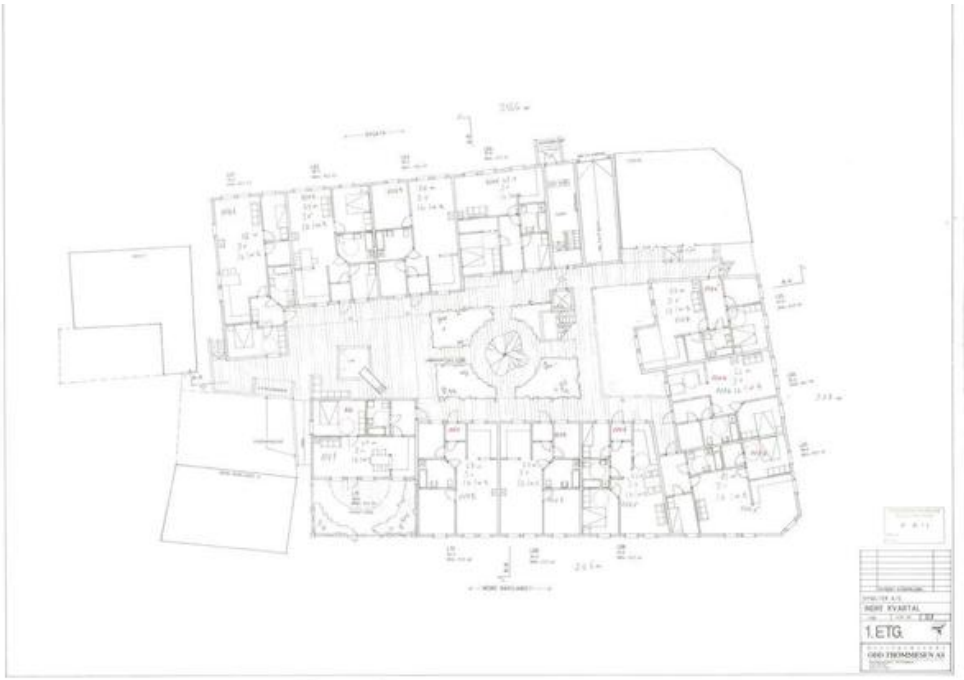



2 ETG

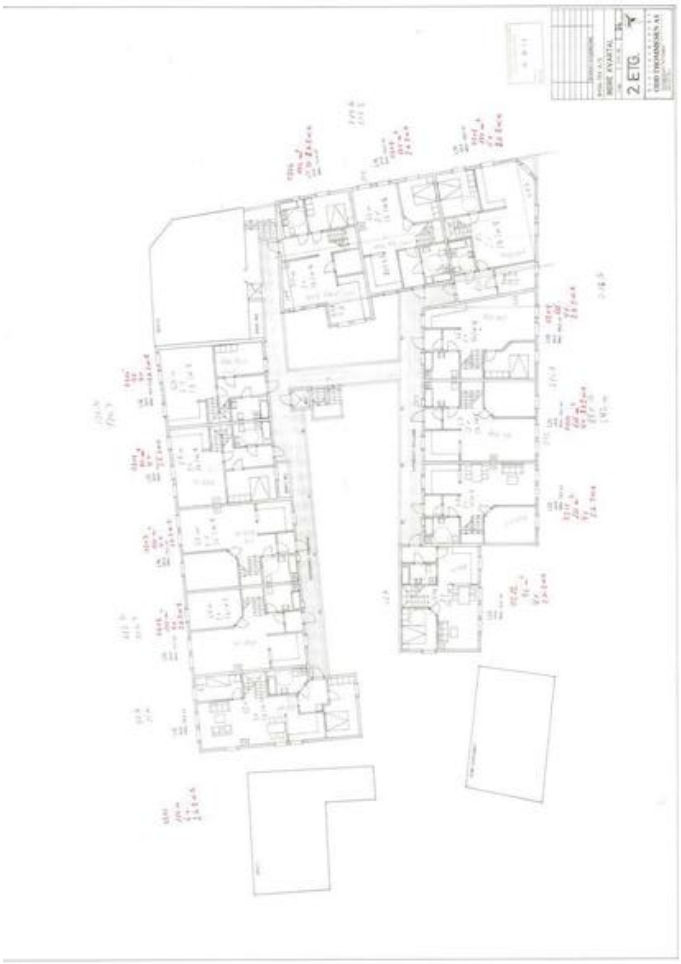

LOFT

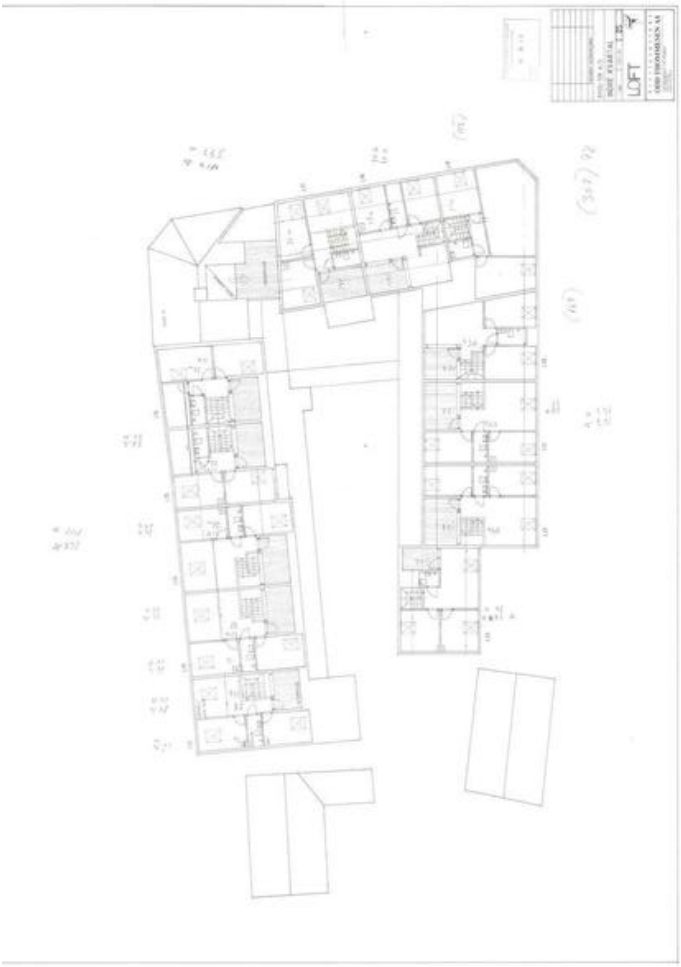

Tømmeråser
Belgeeternitt
Tømmermannspaneltro
Synlig innfelt bindingsverk på loft
Tykkelse 150mm
250mm
380mm
Innfelt trykk 230mm
En-steins tegivegg
A
A
Fundamentering av bjelkelag ukjent. ikke tilkomst.
Gråsteins røysmur.
Dybde ca. 70cm under terreng.
Utført utsparet hulrom
SNITT A-A
Antatt utførelse av bindingsverk på innsiden av tegivegg.
TRONDHEIM KOMMUNE
BYGG TECK A/S
NYGATA 10, TRONDHEIM
NEDRE BAKKLANDET 34A
SAKSBEH. FGM
TEGN. KTS
KONTR. FGM
MÅL -----
DATO 011091
MØRCH
SAK NR. 91 502
TEGN. NR. 91502
REV.


SNITT A-A
SNITT B-B
NORE KVARTAL
SNITT


1.ETG.
NORE KVARTAL
ODD THOMMESEN AS


FASADER
NORE KVARTAL
ODD THOMMESEN AS


2 ETG.


LOFT



PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

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

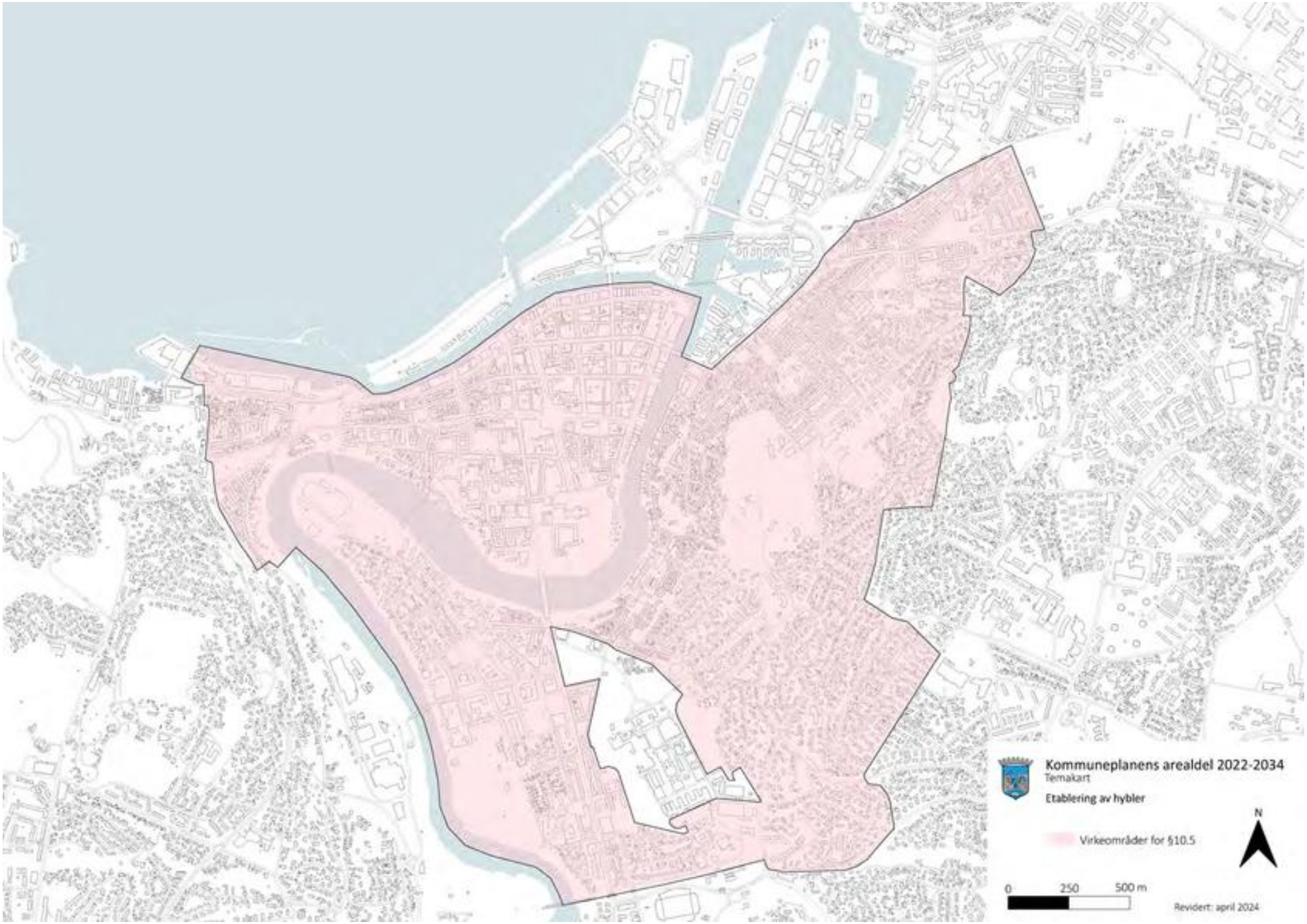
Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

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

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

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

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


Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområder for §10.5
N
0
250
500 m
Revidert: april 2024

R 251, egengodkjent 27.08.87. R251

R 251

REGULERINGSPLAN FOR BAKKLANDET NORD FOR GAMLE BYBRU. PLANEN OMFATTER NEDRE BAKKLANDET TIL OG MED NR. 36 OG NR. 39 OG NYGATA TIL OG MED NR. 15 OG NR. 28. PLANEN AVGRENSES MOT SKRENTEN I ØST OG MOT VEST I ØVRE ELVEHAVN.

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er:

1. Å bevare og videreutvikle Bakklandets boligmiljø med tradisjonelt islett av håndverk og ervervsvirksomhet.

2. Å legge tilrette for en økning av antall bosatte på Bakklandet.

3. Å rehabilitere og komplettere bebyggelsen med henblikk på å bevare og styrke områdets antikvariske og kulturhistoriske verdi.

Reguleringsbestemmelser innen reguleringsplanens avgrensning.

AREALBRUK

Plan- og Bygningsloven § 25 gir følgende reguleringsformål:

1. Byggeområder
2. Landbruksområder
3. Trafikkområder
4. Friområder
5. Fareområder
6. Spesialområder
7. Fellesområder
8. Fornyelsesområder

Hele planområdet er regulert til spesialområde bevaringsverdig bebyggelse, men bestemmelsene følger allikevel plan- og bygningslovens angivelse av arealbruk.

BYGGEOMRÅDER

1.1 BOLIGOMRÅDER

Bebyggelsen skal primært nyttes til boligformål. Bygningsrådet kan tillate mindre forretninger og verksteder.

R251

1.2 BOLIGER, FORRETNINGER OG KONTORER

Bebyggelsen skal nyttes til boliger, forretninger og mindre håndverksbedrifter.

Bruksendring av eksisterende boliger tillates ikke.

Innen området tillates ikke etablert bedrifter som etter bygningsrådets skjønn ved støy og andre forurensninger ved produksjon og trafikk vil være til vesentlig ulempe for beboerne i området.

Varehus og forretninger som ifølge sin virksomhet stiller krav til store parkeringsarealer kan ikke etableres innen området.

1.3 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE

Eksisterende bygninger avmerket med kraftig strek på planen skal bevares. Bestående aldersverdier i eksisterende bebyggelse, også inne i bygningene, må så langt mulig beholdes. Istandsetting forutsetter at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller tilbakeføres. Ut mot elva skal trepeling under bryggene beholdes med tradisjonell utførelse.

Åpne partier mellom bevaringsverdig bebyggelse på naboeiendommer og eksisterende portrom må ikke igjenbygges.

1.4 UTFORMING AV NY BEBYGGELSE

Bebyggelsen skal utformes som sammenhengende bebyggelse i tråd med plankartet. Fasade mot gate, plass og elvehavn skal ligge i byggegrensen.

Strukturen med gatehus/bakgård og gatehus/brygge skal følges. Hvor det er angitt i planen må det bygges portrom.

Fasadeoppdeling skal følge de gamle eiendoms-grensene.

R251

I bakgårdene tillates ombygging og nybygging som supplement til gatehuset. Eventuell slik ombygging, nybygging og riving må imidlertid ikke tillates uten etter samråd med Byantikvaren. Etter hva bygningsrådet finner rimelig og i tråd med tradisjonen på Bakklandet, kan bebyggelse legges i tomtegrense til nabo. Det må legges tilrette for at nabo kan bygge inntil.

Bygninger mot gate, plasser og elvehavn skal ha takform med møneretning som eksisterende eller tidligere bebyggelse. Brygger kan ha en mindre valm over loftsetasjen.

Takvinkelen skal ligge mellom 30^{o} og 45^{o} og tilpasses nabobebyggelsen. Tak tekkes med tegl eller skifer.

Vinduer i takflate mot beboelsesrom på loft kan tillates, likevel bare under forutsetning av at vinduene etter bygningsrådets skjønn ikke forringer husets karakter i seg selv eller som en del av et helhetlig gatebilde.

I bakgårder tillates pulttak og takvinkler etter hva som er rimelig av hensyn til nabo og strøkets karakter.

Hovedhus skal ha murt pipe.

Fasaden skal utformes i tråd med bygningstradisjonen på Bakklandet. Veggene skal ha et homogent uttrykk med vinduer, porter og dører som innordner seg og markerer veggflaten.

Detaljene skal nøye følge den tradisjonelle utformingen når det gjelder panel, omramminger, vannbord, vindus- og dørtyper m.v.

Husene skal være malt. Fargen skal være i nøye samsvar med tradisjonell farvesetting (sent 1700-tall til tidlig 1900 tall). Fargevalget skal avklares særskilt med bygningsmyndighetene, og i samråd med antikvariske instanser.

Mot gate og Øvre Elvehavn tillates ikke inntrukket eller utstikkede bygningselementer som balkonger, karnapper o.l. Mot Øvre Elvehavn tillates inntrukket veranda innordnet i veggflaten som de gamle portåpningene.

I bebyggelse som ikke eksponeres mot gate eller elv kan balkonger, karnapp, kobbhus og takterrasser tillates.

R251

Bebyggelse mot Nedre Bakklandet og Nygata skal kles med panel eller utføres i pusset murverk etter hva som er naturlig i forhold til nabobebyggelsen.

Mot elva skal bebyggelsen kles med panel. Eventuell underetasje må være tilbaketrukket og trepelerekke må føres ned i elva i fronten.

Byggemelding skal gi uttømmende framstilling av bebyggelsens forhold til nabobygninger, gate og gårdsrom.

1.5 BEBYGGELSENS HØYDE

For bebyggelsen mot Nedre Bakklandet og Nygata skal gesimshøyden ikke være større enn 7 m. Gesimshøyden måles fra bakken og til skjæringen mellom fasadeplan og takplan.

Bak- og sidebebyggelse mot gårdsrom må ikke være høyere enn 6 m. Bygningsrådet kan påby mindre høyde hvis forholdene tilsier det. I bryggerekken vil høydene i gårdsrom bestemmes av gatehus/brygge.

Møne på bryggene må ikke ligge over cote 16. Gesimshøyden bør være avpasset, men ikke sammenfallende med nabobryggen.

1.6 PARKERINGSNORM

Ved ny bebyggelse skal det på egen tomt eller i fellesanlegg minst være en bilplass pr. leilighet. Kravet gjelder også for småleiligheter og hybler.

Skal det innredes nye småleiligheter eller hybler i eksisterende bebyggelse må det også for disse etableres en bilplass pr. enhet.

Forøvrig gjelder Trondheim kommunes vedtekter om parkering.

Rd 51

1.7 PARKERINGSANLEGG I BYGGEOMRÅDENE

I ny bebyggelse på tomtene Nedre Bakklandet 14 og 16 skal det anlegges 6 parkeringsplasser.

I ny bebyggelse på tomtene Nygata 2 og 4 skal det anlegges ca. 20 parkeringsplasser, i Nygata 8, ca. 8 plasser og i Nygata 12 og i tilslutning til verneverdige bebyggelse på nr. 14 ca. 15 plasser.

I kvartalet mellom Nedre Bakklandet og Nygata anlegges parkeringsanlegg med ca. 20 plasser.

Bygningsrådet kan komme tilbake til gjennomføringen av parkeringskravene i forbindelse med plan for utbygging av området.

1.8 REKKEFØLGE FOR UTBYGGING

Ledige tomter kan bare bebygges hvis tilliggende parkeringsanlegg er bygget eller utbyggingen av parkeringsanlegg ikke blir vanskeliggjort.

Tomt nord for Nygata 7 kan ikke bebygges før tilsvarende lekeplass er opparbeidet et annet sted i planområdet.

2 LANDBRUKSOMRÅDER inngår ikke i planen

3 TRAFIKKOMRÅDER

3.1 I trafikkområdet skal det anlegges: Kjøreveger m/fortau og gatetun (adkomst, parkerings- og lekegater)

3.2 I området Krana anlegges pumpestasjon for kloakknettet.

3.3 Trafikkområdet skal inndeles i kjøre- og gangareal som vist på planen. Arealfordelingen innen trafikkområdene kan justeres ved detaljprosjektering.

3.4 Gater og plasser skal utformes og møbleres i samsvar med strøkets karakter og opprinnelige preg. Dette gjelder også hvor gate/plass er regulert til gatetun.

3.5 Elvehavna skal nyttes til allmen ferdsel.

Det kan ikke anlegges småbåthavn, brygger eller anlegg av permanent karakter i elveløpet.

4 FRIOMRÅDER inngår ikke i planen.

R251

5 FAREOMRÅDER

Det skal anlegges nettstasjoner for elektrisitets-forsyningen. En stasjon på Nedre Bakklandet 11/16 og en i bebyggelse på Nygata 2/4.

6 SPESIALOMRÅDER

Hele planområdet er regulert til spesialområde av kulturhistorisk og antikvarisk verdi.

7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsel i bryggerekken er felles for de tilliggende bryggene.

7.2 Felles lekeareal er felles for beboerne i Nedre Bakklandet, Nygata, Krangata og Skrenten.

[illegible] bystyres møte
27.03.1987 [illegible] 10.2/1987

ordfører

formannskapssekretær

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/4481/107
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 15:09

21/2-90

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/4481/107
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 15:09

TRONDHEIM BYFORNYELSE A/S

REGISTRERT
21. 02. 90
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR. 4480/1

E R K L Æ R I N G

Eieren av Nedre Bakklandet 32, gnr. 409 bnr. 64 i Trondheim gis hermed rett til atkomst over vår eiendom Nygata 13, tillegg I.

Videre gis eieren av Nedre Bakklandet 32, rett til 2 p-plasser i fremtidig p-anlegg i "Indre kvartal", som bl.a. omfatter eiendommene

Nygata 11, gnr. 409 bnr. 46
Nygata 13, gnr. 409 bnr. 48
Nedre Bakklandet 34 B, gnr. 409 bnr. 66
Nedre Bakklandet 36, gnr. 409 bnr. 68.

Retten til p-plasser blir å tinglyse på disse eiendommene.

Trondheim, 20.02. februar 1990

TRONDHEIM BYFORNYELSE A/S

Knut Værdal

Til vitterlighet:

Brit Hansen, Bromstadlia 29 D, 7046 Trondheim

Dagny Thidemann, Kjellmarka 43, 7081 Sjetnemarka

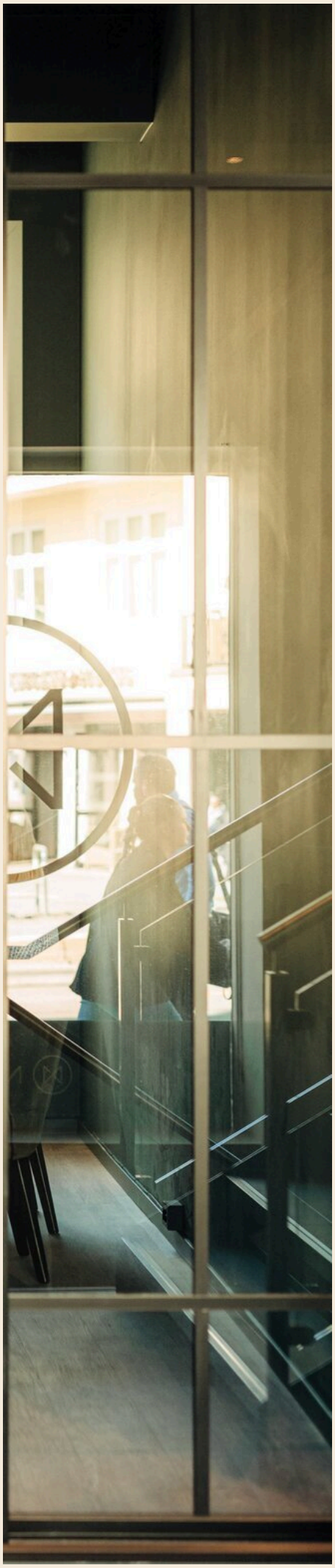
Doknr: 4481 Tinglyst: 21.02.1990 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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

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: 42-0061/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nygata 11 7014 TRONDHEIM
Matrikkel: Gnr 409, bnr 46 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Olaf E. Rønning

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Trondheim
o.ronning@nordvikbolig.no
478 69 306