# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Meglerhuset Nylander AS avd. Heimdal |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 82250045 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Skjoldvor Iren Lie Haukås |

| Gateadresse |
| --- |
| Nordalstunet 3 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| KLÆBU | 7540 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Skjoldvor Haukås

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1999

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 26

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 82250045

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 82250045

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 82250045

## Tilleggskommentar

Vet ikke om borettslaget har utført radonmåling. Svarer etter beste evne. Vet ikke om noe med leiligheten.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 82250045

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Skjoldvor Iren Lie Haukås | adeb65446fa2accd6a65b066ea7cdb729347e8f2 | 19.05.2025 07:36:53 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 82250045

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

Sjekk gyldighet på rapport

# TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

## Leilighet

Adresse

## Nordalstunet 3

## 7540 Klæbu

## 5001/521/0/410/23/0

Rapportdato

## 26.05.2025

| | |
|---|---|
| TG 0 | 0 |
| TG 1 | 0 |
| TG 2 | 6 |
| TG 3 | 0 |
| TG IU | 1 |

NORDALSTUNET 3 - 5001/521/0/410/23/0

**Befaring utført den 18.05.2025 av:**



Einar Richard Øverås
Witsø og Svea Takst AS
Innherredsveien 26
7042 Trondheim
+4790085616
einar@wstakst.no

*Tømrersvenn og takstmann med 19 års erfaring fra byggebransjen.*

# Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

# Takstmannens integritet

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

# Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

NORDALSTUNET 3 - 5001/521/0/410/23/0

# Tilstandsgradene

## TG 0

### Ingen avvik

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

## TG 1

### Mindre eller moderate avvik

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

## TG 2

### Vesentlige avvik

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

## TG 3

### Store eller alvorlige avvik

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

## TG IU

### Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

NORDALSTUNET 3 - 5001/521/0/410/23/0

# Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

# 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.

NORDALSTUNET 3 - 5001/521/0/410/23/0

# Forutsetninger

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

# Formål

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

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

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

# Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

# Tilleggsundersøkelser

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

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

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

NORDALSTUNET 3 - 5001/521/0/410/23/0

# 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:** Nordalstunet 3 , 7540, Klæbu

**Matrikkel:** 5001/521/0/410/23/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 1999 Kilde: Eiendomsverdi.no

**Tomt:** 4 557 $m^2$

**Hjemmelshaver(e):** Jette Irene Lie

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Familie til hjemmelshaver

**Byggemetode:** Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

## Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og generelt i normalt god stand iht alder. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

## Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

## Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner og utvendig fasade er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

# 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.

NORDALSTUNET 3 - 5001/521/0/410/23/0

| **Etasje 1** | | | |
|---|---|---|---|
| **Primærrom**<br>51 $m^2$ | **Sekundærrom**<br>0 $m^2$ | **BRA (P-ROM + S-ROM)**<br>51 $m^2$ | **BTA**<br>56 $m^2$ |
| **Beskrivelse primærrom**<br>Entré, stue, kjøkken, bad og soverom. | | **Beskrivelse sekundærrom**<br>- | |

**Merknader om areal: Utvendig bod på 4 kvm er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet.**

| **Etasje 1** | | | |
|---|---|---|---|
| **BRA-i**<br>51 $m^2$ | **BRA-e**<br>4 $m^2$ | **BRA-b**<br>0 $m^2$ | **Åpent areal (TBA)**<br>0 $m^2$ |
| **Beskrivelse av BRA-i**<br>Entré, stue, kjøkken, bad og soverom. | **Beskrivelse av BRA-e**<br>Utvendig bod. | **Beskrivelse av BRA-b**<br>- | **Beskrivelse av åpent areal**<br>- |

| **BOLIGENS TOTALE BRA** (BRA-i,BRA-e,BRA-b) |
|---|
| **BRA**<br>55 $m^2$ |

**Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Utvendig bod er medregnet som BRA-e i rapporten.**

# 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.

## 6 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

**Vinduer / dører:** Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det registreres noe sprekker i trevirket på utsiden. 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. Innvendige dører bærer noe preg av slitasje. Ytterdør og balkongdør fra byggeår. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme. Noe småskader observeres på balkongdør. Ingen vesentlige avvik registreres på ytterdør. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer/dører, vedlikehold/utskifting av vinduer/dører må påregnes i tiden som kommer.

**Bad - Totalvurdering av overflater:** Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder. Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. TG 2 settes for alder/slitasje.

**Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** Det observeres endel slitasje på belegg på vegger. Membran/tettesjikt har oppnådd en alder hvor tettheten er usikker. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

**Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Servantinnredningen fremstår med slitasje, det observeres svellinger på skap og skader på speil. Fordelerskap for tappevannet på vegg med drensrør og "siklemikk" ført ned fra skapet og ut i rommet. Ved visuell kontroll av rørskap på befaringsdagen ble det avdekket en liten lekkasje på rør. Dette er i etterkant av befaringen utbedret av rørlegger. TG 2 settes for slitasje på sanitærutstyr.

**Kjøkken:** Det registreres en del slitasje på innredningen. Svellinger, hakk og generell høy bruksslitasje. Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. TG 2 settes for alder/slitasje.

**VVS:** Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. TG 2 settes pga alder da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

## 0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

## 1 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

**Bad - Totalvurdering av fuktsøk:** Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne på badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

NORDALSTUNET 3 - 5001/521/0/410/23/0

# 1 Dokumentasjon

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

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**
Ja

**Kommentar:**
Boligen selges ved en fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

**Når ble egenerklæringen signert?**
19.05.2025

# 2 Lovlighet

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
- Bad er noe mindre, yttervegg på bad er idag trukket litt lengre inn i leilighet.

Øvrige rom samsvarer med dagens utforming uten vesentlige avvik.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**
Ja

**Kommentar:**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen utstedt den 18.08.1999. Det foreligger ikke ferdigattest.

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

NORDALSTUNET 3 - 5001/521/0/410/23/0

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

**Generell beskrivelse av vinduer**
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

**Generell beskrivelse av dører**
Balkongdør med 2-lags glass.
Ytterdør med brann/lyd klassifisering
Innvendige dører av typen lettdører

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**
Nei

**Ble det registrert punkterte glass?**
Nei

**Totalvurdering av vinduer / dører**

**Kommentar:**
Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det registreres noe sprekker i trevirket på utsiden. 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.

Innvendige dører bærer noe preg av slitasje.

Ytterdør og balkongdør fra byggeår. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme. Noe småskader observeres på balkongdør. Ingen vesentlige avvik registreres på ytterdør.

TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer/dører, vedlikehold/utskifting av vinduer/dører må påregnes i tiden som kommer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Levetid:**

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

NORDALSTUNET 3 - 5001/521/0/410/23/0

# 4 Bad

**Beskrivelse av våtrommets overflater**
Flis på gulv, belegg på vegger, flis på vegg i dusjsone. Slett malt himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**
Nei

**Kommentar:**
Fra byggeåret.

## Overflater

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

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**
Ja

**Kommentar:**
Det er bemerket flere skruehull som ikke er tettet på vegg. Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder.

**Er det fall til sluk?**
Ja

**Kommentar:**
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25 mm totalt.

**Totalvurdering av overflater**

TG 2

**Kommentar:**
Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder. Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

TG 2 settes for alder/slitasje.

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

NORDALSTUNET 3 - 5001/521/0/410/23/0

## 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:**
Sluket er av typen rustfritt sluk.

---

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

**Kommentar:**
Synlig mansjett klemt nede med klemring.

---

**Bilde**



Bilde av sluk

---

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

TG 2

**Kommentar:**
Det observeres endel slitasje på belegg på vegger. Membran/tettesjikt har oppnådd en alder hvor tettheten er usikker. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

---

**Levetid:**

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

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

---

NORDALSTUNET 3 - 5001/521/0/410/23/0

## Sanitært utstyr og ventilasjon

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

**Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)**
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredningen fremstår som slitt og med behov for oppgradering.

---

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**
Ja

**Kommentar:**
Mekanisk avtrekk, tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

---

**Sanitærutstyr:**
Dusjnisje med dusjgarnityr på vegg, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Innredning med servant, Gulvmontert toalett

---

**Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**

TG 2

**Kommentar:**
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Servantinnredningen fremstår med slitasje, det observeres svellinger på skap og skader på speil.

Fordelerskap for tappevannet på vegg med drensrør og "siklemikk" ført ned fra skapet og ut i rommet. Ved visuell kontroll av rørskap på befaringsdagen ble det avdekket en liten lekkasje på rør. Dette er i etterkant av befaringen utbedret av rørlegger.

TG 2 settes for slitasje på sanitærutstyr.

---

**Levetid:**

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

---

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

**Kommentar:**
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendig dusjsone. Dusjsone grenser mot fellesareal og naboleilighet.

---

## Fuktsøk

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

**Totalvurdering av fuktsøk**

TG IU

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

---

NORDALSTUNET 3 - 5001/521/0/410/23/0

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**Kommentar:**
Det anbefales etablert tett dusjkabinett som et fuktsikringstiltak fram imot en planlagt oppgradering av badet.

## 5 Kjøkken TG 2

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?**
Ja

**Kommentar:**
Noe svellinger observeres stedvis.

**Fungerer avtrekk over stekesone?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone.

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

**Integrerte hvitevarer:**
Ventilator

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**
Ja

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

**Totalvurdering av kjøkken**

**Kommentar:**
Det registreres en del slitasje på innredningen. Svellinger, hakk og generell høy bruksslitasje.
Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.

TG 2 settes for alder/slitasje.

**Levetid:**
Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

NORDALSTUNET 3 - 5001/521/0/410/23/0

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

**Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?**
Ja

**Kommentar:**
Bereder er skiftet.

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**
Ja

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

**Ventilasjon:**
Balansert ventilasjon

**Plassering av luftaggregat:**
Ukjent plassering.

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**
Ja

**Kommentar:**
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Sikkerhetsventilen er koblet til i lukket avløp under oppvaskbenk. Berederen er datert 2016 og rommer 76 liter.

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

TG 2 settes pga alder da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

NORDALSTUNET 3 - 5001/521/0/410/23/0

**Levetid:**

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

NORDALSTUNET 3 - 5001/521/0/410/23/0

# 7 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

**Type sikringer:**
Automatsikring

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

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**
Ja

**Kommentar:**
Målerbytte

**Foreligger det samsvarserklæring?**
Nei

**Kommentar:**
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

**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?**
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**Kommentar:**
Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet, så det anbefales rekvirert en elektriker for kontroll av det elektriske anlegget.

NORDALSTUNET 3 - 5001/521/0/410/23/0

**Øvrig info:**
Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

## 8 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

**Er det brannslukkere i boligen?**
Ja, denne er på 6 kg

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

**Er det etablert røykvarslere?**
Ja

NORDALSTUNET 3 - 5001/521/0/410/23/0

# HUSORDENSREGLER FOR NORDALSTUNET BORETTSLAG

Sist vedtatt i generalforsamlingen 17.04.2024

## *GENERELLE REGLER FOR RO OG ORDEN I BOLIGSELSKAP*

**VELKOMMEN!**
Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.
I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene for ro og orden laget.

**ANSVAR - OMFANG**
Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.
Noen boligselskap har i tillegg til de generelle reglene for ro og orden særskilte regler for parkering, dyrehold, rengjøring og andre forhold. Der gjelder tilleggsreglene på samme måte som de generelle reglene for ro og orden, jfr. vedtektene. Boligselskapets styre eller TOBB kan gi nærmere opplysning om dette, eller andre forhold som ikke framgår av reglene.

**FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - DYREHOLD - PARKERING**
Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører selskapet - og dermed beboerne - unødvendige utgifter.
Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.

Andelseiere/leietakere som ønsker å holde husdyr, må søke styret skriftlig om tillatelse. Søknaden skal inneholde informasjon om type dyr og antall. Beboere med tillatelse til å holde husdyr må sørge for å ha full kontroll på dyret til enhver tid. Det er eiers ansvar å sørge for at dyret ikke sjenerer andre, eller etterlater seg ekskrementer på borettslagets område. Forbud mot enkelte dyr må respekteres.

De fleste boligselskap har bestemte områder for kjøring og parkering av motorkjøretøy og tilhengere. Disse plassene er som regel godt skiltet og skal benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste.
For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass kun benytte disse. Respekter skiltingen i området.

**RENHOLD AV FELLESAREALER**
Utfør renhold av trapper, ganger og boder etter oppsatt turnusliste. Følg særskilt liste og instruks for felles vaske- og tørkeutstyr dersom slike ordninger finnes.

**KILDESORTERING - AVFALL**
Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.
Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

**MATING AV FUGLER**
Mating av fugler eventuelt andre dyr, og matrester som etterlates utendørs, kan trekke rotter og mus til husene.

**RO OG ORDEN**

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning e.a. virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom boligselskapets styre og naboene har samtykket.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som feks. banking, boring og sliping, må ikke foregå på søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl 2200 og 0700 på hverdager.
Lås alltid dørene til loft og kjeller. Hovedinngangsdørene skal være låst etter kl 2200. Enkelte boligselskap har dørtelefon med callinganlegg, og holder hovedinngangsdører låst hele døgnet.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger. Heng heller ikke ut klær på søn- og helligdager.

Barnevogner, sykler, ski, redskaper o.l. skal ikke oppbevares i trapperom og oppganger. Det finnes som regel egne rom beregnet for slikt utstyr. Egne boder kan også benyttes. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

**BRUK AV LEILIGHETEN**
Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

Sett ikke opp markiser, terrasser, plattinger, levegger, parabolantenner, bl.annet varmepumper e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

Vær oppmerksom på at blomsterkasser normalt skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner dersom blomsterkasser faller ned og treffer noen.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild; fyrstikker eller lighter i kjeller- eller loftsboder.

**VASKERIER OG TØRKEPLASSER**
For bruk av vaskerier og vaskemaskiner er det særskilte regler. For bruk av vaskemaskiner er reglene slått opp i vaskerommet, og disse reglene må følges nøyaktig.

Tørkeplassen skal bare brukes til tørking av vasketøy og til lufting. Tørkeplassen må ikke brukes på søn- og helligdager og heller ikke på offentlige høytidsdager. Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen.

**BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER**
Eieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp.

**PLIKTER - MISLIGHOLD**
Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i boligselskapet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge reglene for ro og orden.

Eiers brudd på forpliktelser overfor boligselskapet utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra boligselskapet, kan boligselskapet pålegge eieren å selge boligen.

**TRONDHEIM OG OMEGN BOLIGBYGGELAG**
**(TOBB)**

**TIL ANDELSEIERNE I**
**NORDALSTUNET BORETTSLAG**

Klæbu, 27. november 2001

# ORDENSREGLER FOR PARKERINGSPLASSENE

Borettslaget har for sine andelseiere/leietakere 12 parkeringsplasser på fellesareal, hvorav 3 plasser med mulighet for inn- og utlasting av rullestol.

Ingen plasser er øremerket for bestemte beboere, men andelseier/leietaker med bil har rett til å bruke en ledig parkeringsplass. Så langt det er plass kan besøkende til pårørende i borettslaget benytte parkeringsplass for kortere tid.

Uregistrerte eller avskiltede biler/motorsykler har ikke adgang til å stå på parkeringsplassen eller borettslagets område. Det er heller ikke anledning til langtidsparkering over tid. Overtredelse kan medføre borttauing for bileiers regning.

Av hensyn til uhindret adkomst for utrykningsbiler (Ambulanse-, brann-, politi-, renovasjonsbiler) tillates ikke parkering i veier og rundkjøring på området utenom parkeringsplassen unntatt for på- og avstigning/avlessing.

Vedtatt i styremøte 27.11.2001.

**NORDALSTUNET BORETTSLAG**
**styret**

# Vedtekter

# for Nordalstunet Borettslag org nr. 880 094 912
# tilknyttet
# Boligbyggelaget Tobb

# vedtatt på konstituerende generalforsamling 24.06.1998,
# endret 18.05.2015.
# Endret 24.05.2016
# Endret 04.06.2018.
# Sist endret 03.06.2019.
# Endret 15.10.2019 med gyldighet fra 01.01.2020
# Endret 14.05.2020.
# Sist endret 20.12.2020.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Nordalstunet Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Trondheim og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare fysiske personer(enkeltpersoner), som er andelseiere i boligbyggelaget, 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

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

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

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**
(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.
Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsespris, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt av eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån.

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

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

(5) Den forrige 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) Andelseiere i Boligbyggerlaget TOBB, utpekt av boligbyggerlaget.

(3) 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 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 husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfelleskapslovens § 3. For øvrig henvises til Pkt. 2-1 (2)

(4) 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 hverdager 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**
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
(2)
(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder

tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

(3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## 4. Borett og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

(1) 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.

(6) Styret tildeler parkeringsplasser i carport på bakgrunn av skriftlig søknad og ansienniteten som beboer har i laget. Leieprisen fastsettes av styret. Carporten skal brukes som parkeringsplass for egen bil.
Leietaker plikter å holde carporten ryddig og i orden. Vedlikeholdsplikten fordeles mellom borettslaget og leietaker tilsvarende som for boenheten.
Framleie av carport kan bare skje etter en skriftlig søknad er godkjent av styret.

### 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 eller husstandsfellesskapsloven.

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 laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, 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 utskifting 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, listverk, 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 for andelseieren.

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

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

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

(6) Egenandeler og gebyrer. Når skader oppstår på grunn av beboers handling, eller handling fra noen i hans hus, eller ved i de deler av husværet som inngår i andelseiers vedlikeholdsansvar, er andelseier ansvarlig for forsikringsselskapets krav om egenandel.

Dersom beboer forårsaker unødvendig utrykning av nødetat, og utrykningen medfører krav til borettslaget om betaling av gebyr til nødetaten, er beboer ansvarlig for å betale dette gebyret.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 6-2 Pålegg om salg
(1) 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

### 7-1 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
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer med to varamedlemmer. Styret skal bestå av andelseiere, subsidiært av andre som generalforsamlingen godkjenner. Ved salg av andel, trer styremedlemmet ut av styret og varamann kommer inn.

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

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

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

**8-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte 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:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller 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 rep
resenterer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

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

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) 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 tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(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 vedtektenes punkt 9-3 (1).

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Styre skal legge frem en årsmelding som beskriver styrets arbeid i regnskapsåret
- 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.

**9-6 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**
(1) 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 avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer
- bestemmelse om pris ved overføring av andel

**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. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# Nordalstunet Borettslag - Resultatregnskap 2024

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | | |
| Felleskostnader driftsdel | | 1 399 032 | 2 346 552 | 1 399 117 | 1 466 275 |
| Felleskostnader kapitaldel | | 988 200 | 0 | 988 178 | 988 178 |
| Inntekter garasjer | | 7 446 | 7 008 | 8 760 | 15 000 |
| Tillegg elektroniske fellesavtaler | | 177 120 | 153 000 | 177 120 | 167 700 |
| Tillegg vedlikeholdsfond | | 39 888 | 39 888 | 40 000 | 40 000 |
| **Sum driftsinntekter** | | **2 611 686** | **2 546 448** | **2 613 175** | **2 677 153** |
| **Driftskostnader** | | | | | |
| Personalkostnader | 1 | -68 122 | -56 531 | -71 306 | -64 481 |
| Styrehonorar | | -158 087 | -141 659 | -143 750 | -148 062 |
| Avskrivninger | | -17 462 | -17 462 | -17 462 | -17 462 |
| Forretningsførerhonorar | | -74 297 | -72 301 | -74 300 | -76 750 |
| Honorar administrative tjenester | | -29 338 | -28 863 | -27 310 | -30 750 |
| Eksterne honorar | 2 | -8 884 | -9 863 | -12 700 | -9 500 |
| Kontingent boligbyggelag | | -10 400 | -9 900 | -10 725 | -11 150 |
| Drifts- og serviceavtaler | 3 | -88 368 | -68 234 | -52 450 | -74 750 |
| Vaktmestertjenester | | -149 714 | -138 997 | -134 300 | -149 650 |
| Renholdstjenester | | -33 221 | -30 337 | 0 | -35 000 |
| Løpende vedlikehold | 4 | -106 589 | -128 439 | -90 000 | -35 000 |
| Periodisk vedlikehold | | 0 | 0 | -364 700 | -350 000 |
| Elektroniske fellesavtaler | | -175 385 | -157 705 | -177 120 | -167 700 |
| Forsikring | | -191 749 | -165 310 | -181 220 | -104 680 |
| Kommunale tjenester og renovasjon | | -120 214 | -118 694 | -110 000 | -127 150 |
| Eiendomsavgifter | | -59 338 | -58 219 | -58 500 | -62 300 |
| Energi, felles | | -182 033 | -217 119 | -231 400 | -225 500 |
| Andre driftsutgifter | 5 | -26 260 | -29 382 | -43 000 | -30 500 |
| **Sum driftskostnader** | | **-1 499 460** | **-1 449 014** | **-1 800 243** | **-1 720 385** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **1 112 226** | **1 097 434** | **812 932** | **956 768** |
| **Finansinntekter og kostnader** | | | | | |
| Finansinntekter | | 50 537 | 42 245 | 15 000 | 15 000 |
| Finanskostnader | | -119 190 | -138 379 | -157 132 | -99 454 |
| **Netto finansposter** | | **-68 653** | **-96 134** | **-142 132** | **-84 454** |
| **Resultat før skattekostnad** | | **1 043 574** | **1 001 299** | **670 800** | **872 314** |
| Ordinært resultat etter skatt | | 1 043 574 | 1 001 299 | 670 800 | 872 314 |
| **ÅRSRESULTAT** | **6, 10** | **1 043 574** | **1 001 299** | **670 800** | **872 314** |
| Disponering av totalresultat: | | 1 043 574 | 1 001 299 | 670 800 | 872 314 |
| Overført til annen egenkapital | | 1 043 574 | 1 001 299 | 0 | 0 |

# Nordalstunet Borettslag - Balanse 2024

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger og tomter | 7, 11 | 24 943 197 | 24 943 197 |
| Garasjer | 7, 11 | 131 896 | 143 977 |
| Andre anleggsmidler | 7 | 9 415 | 14 795 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| Øremerkede bankinnskudd | 6, 9 | 737 970 | 737 970 |
| **Sum anleggsmidler** | | **25 822 478** | **25 839 939** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Periodiserte kostnader | 8 | 55 309 | 88 079 |
| Mellomregning Klare Finans | 8 | 22 019 | 6 711 |
| Opptjente renter | 8 | 50 537 | 42 245 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Bankinnskudd | 9 | 477 282 | 297 496 |
| **Sum omløpsmidler** | | **605 147** | **434 532** |
| **SUM EIENDELER** | | **26 427 624** | **26 274 471** |

# Nordalstunet Borettslag - Balanse 2024

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | 10 | 3 000 | 3 000 |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 10 | 17 248 096 | 16 204 522 |
| **Sum egenkapital** | | **17 251 096** | **16 207 522** |
| **GJELD** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantelån | 11, 12 | 4 649 157 | 5 518 255 |
| Borettsinnskudd | 11, 13 | 4 320 000 | 4 320 000 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **8 969 157** | **9 838 255** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 84 609 | 144 880 |
| Skyldig off. myndigheter | | 48 318 | 38 584 |
| Forskudd kunder | | 22 019 | 6 711 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 4 589 | 3 720 |
| Påløpte kostnader | | 47 837 | 34 799 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **207 372** | **228 694** |
| **Sum gjeld** | | **9 176 529** | **10 066 949** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **26 427 624** | **26 274 471** |
| Pantstillelser | 11 | 8 969 157 | 9 838 255 |

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Ole Morten Grønningen<br>Leder | Eva Irene Dragsten Skjevik<br>Styremedlem | Odin Jarubi Haagensen<br>Styremedlem |




Godkjent av Klæbu kommune
med / ~~uten~~ merknader
den 27/11 1997 sak 125/97

73536910

| | DATO | SIGN. | E-LISTE | REVISJONEN GJELDER |
|---|---|---|---|---|
| A | | | | |
| B | | | | |
| C | | | | |
| D | | | | |
| E | | | | |
| F | | | | |
| G | | | | |
| H | | | | |

TEGNINGSUTSENDELSE

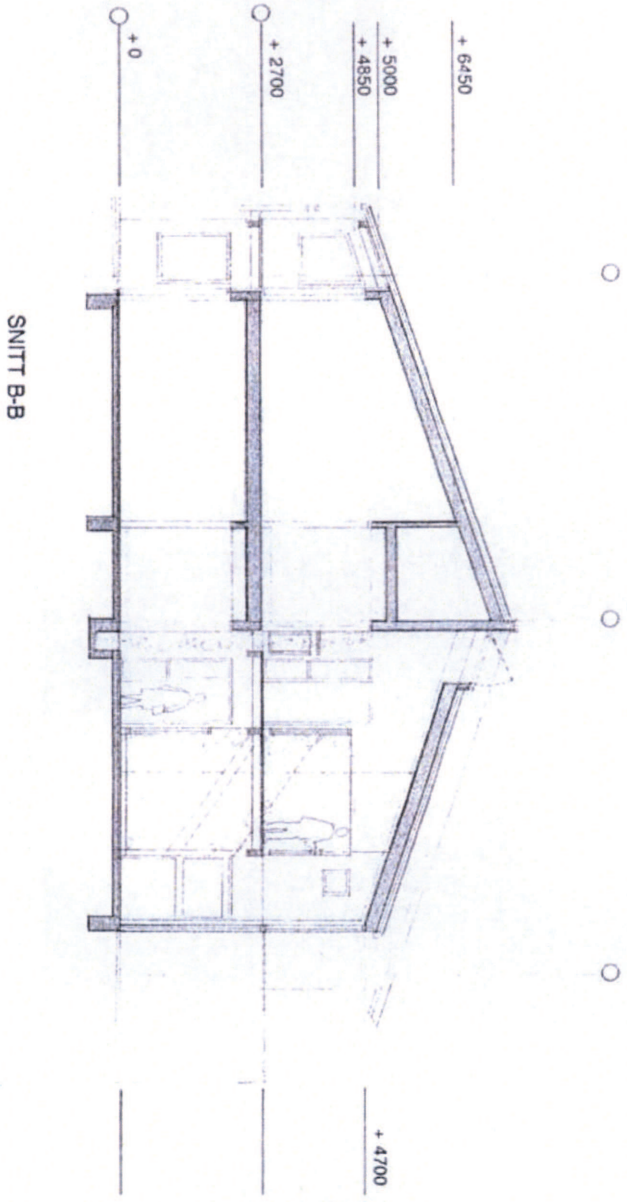
| | DATO |
|---|---|
| TOBB | |
| KLÆBU KOM. | |
| BYGN.TEKN. | |
| VVS | |
| ELEKTRO | |
| LANDSK.ARK | |

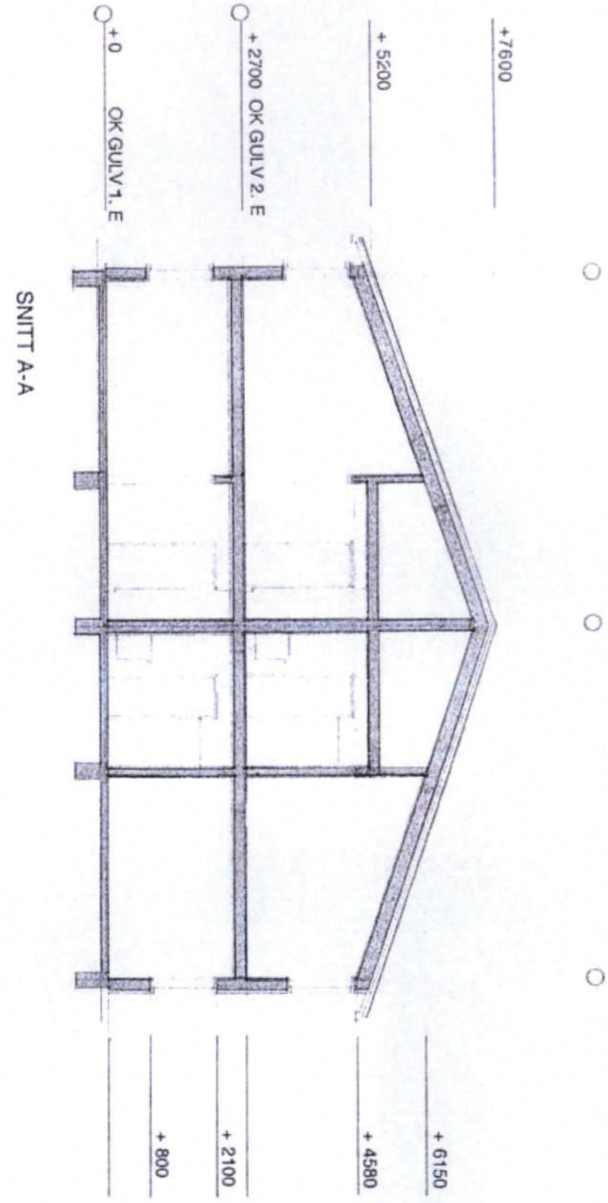
NORDALSTUNET BORETTSLAG

**BYGG A : PLAN 1. ETASJE**

| DATO: | SIGN. | MÅL | TEGNING NR. | REV. |
|---|---|---|---|---|
| 22.8.97 | J.S | 1/ 100 | A 1201 | |

Jo Sørvig sivilarkitekt mnal
Nedre Bakklandet 75 7014 Trondheim Telefon 73 52 67 80 Faks 73 53 58 88




Godkjent av Klæbu kommune
med / ~~uten~~ merknader
den 27/11 1997 sak 125/97

| | DATO | SIGN. | E-LISTE | REVISJONEN GJELDER |
|---|---|---|---|---|
| A | | | | |
| B | | | | |
| C | | | | |
| D | | | | |
| E | | | | |
| F | | | | |
| G | | | | |
| H | | | | |

TEGNINGSUTSENDELSE

| | DATO |
|---|---|
| TOBB | |
| KLÆBU KOM. | |
| BYGN.TEKN. | |
| VVS | |
| ELEKTRO | |
| LANDSK.ARK | |

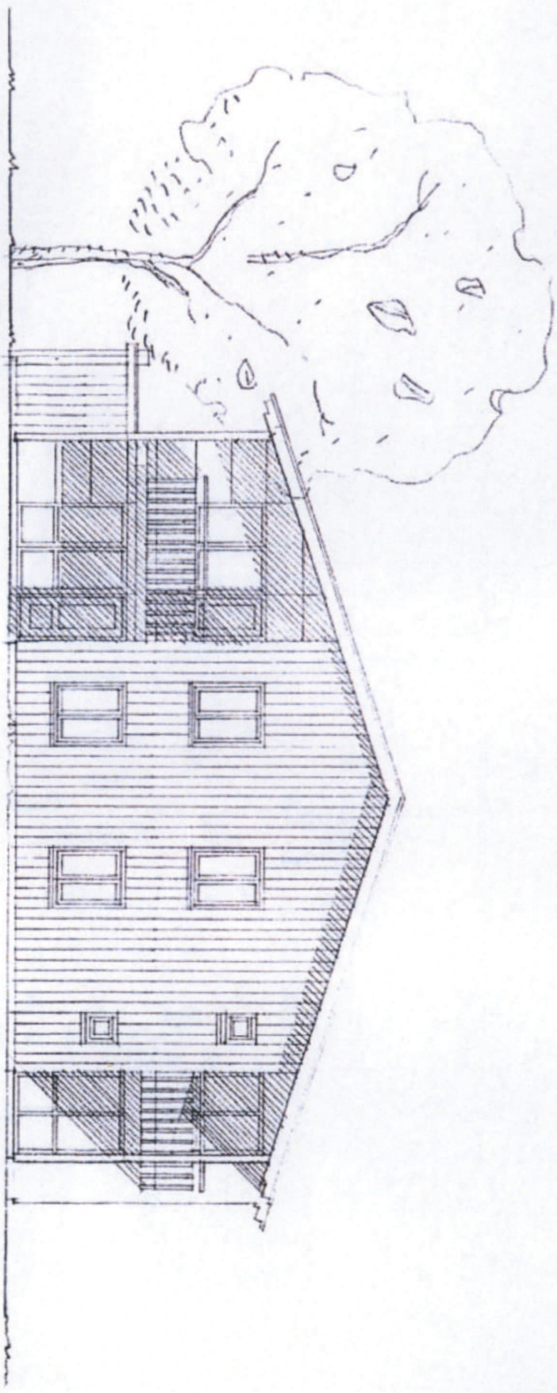
NORDALSTUNET BORETTSLAG

# BYGG A: SNITT

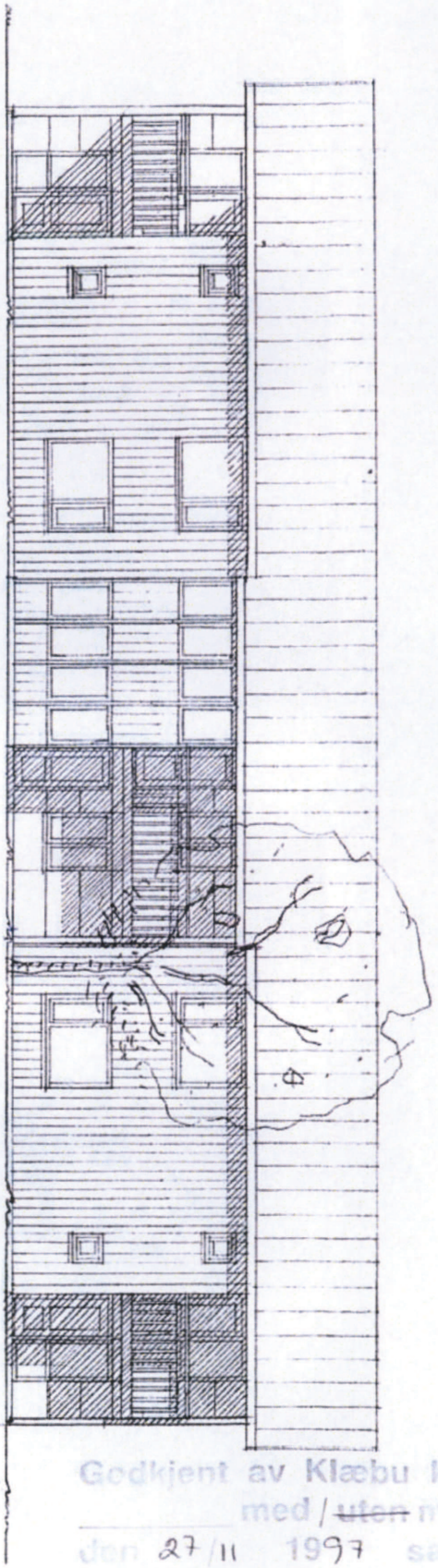
| DATO: | SIGN. | MÅL | TEGNING NR. | REV. |
|---|---|---|---|---|
| 22.8.97 | J.S | 1:100 | A 1210 | |

Jo Sørvig sivilarkitekt mnal
Nedre Bakklandet 75 7014 Trondheim Telefon 73 52 67 80 Faks 73 53 58 68

FASADE ØST



FASADE NORD



Godkjent av Klæbu kommune
med / ~~uten~~ merk...
den 27/11 1997 sak 125/97

| | DATO | SIGN. | E-LISTE | REVISJONEN GJELDER |
|---|---|---|---|---|
| A | | | | |
| B | | | | |
| C | | | | |
| D | | | | |
| E | | | | |
| F | | | | |
| G | | | | |
| H | | | | |

| TEGNINGSUTSENDELSE | DATO |
|---|---|
| TOBB | |
| KLÆBU KOM. | |
| BYGN.TEKN. | |
| VVS | |
| ELEKTRO | |
| LANDSK.ARK | |

NORDALSTUNET BORETTSLAG

# BYGG A: FASADE NORD OG ØST

| DATO: | SIGN. | MÅL | TEGNING NR. | REV. |
|---|---|---|---|---|
| 22.8.97 | J.S | 1:100 | A 1221 | |

Jo Sørvig sivilarkitekt mnal arkipro as
Nedre Bakklandet 75 7014 Trondheim Telefon 73 52 67 60 Faks 73 53 58 88

Gnr. 487/99

Kommune

KLÆBU

# Midlertidig brukstillatelse

**etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 3**

Trykt på selvkopierende papir

| Ansvarlig søker (navn, adresse) | Tiltakshaver (navn, adresse) |
|---|---|
| Jo Sørvig<br>Nedre Bakklandet 75<br>7014 Trondheim | Nordalstunet BL<br>v/TOBB<br>KRambugt. 1<br>7005 TRONDHEIM |

**Midlertidig brukstillatelse er gitt for**

| Eiendom/adresse | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|
| Vikingvegen 6 | 21 | 410 | | |

**Spesifikasjon**

Tiltakets/byggets art

Nybygg - omsorgsboliger

| Vedtak fattet av | Vedtak dato | Saksnr. |
|---|---|---|
| Utvalg for kultur, næring og miljø | 27.11.97 | 125/97 |

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget: 30 leiligheter + fellesrom

**Merknader**

| Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført | Må fullføres innen (dato) |
|---|---|
| | |
| Det monteres 6 kg's pulverapparat i hver | |
| leilighet. | |
| Det vurderes å montere slange i fellesrom | |
| i stedet for pulverapparat | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet [ ] Ja [ ] Nei

KLÆBU KOMMUNE
KULTUR NÆRING OG MILJØETATEN

**Underskrift**

| Sted | Dato | Stempel/underskrift |
|---|---|---|
| Klæbu | 18.08.99 | Steinulf Bowen |

**Kopi sendt til**

| Funksjon | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

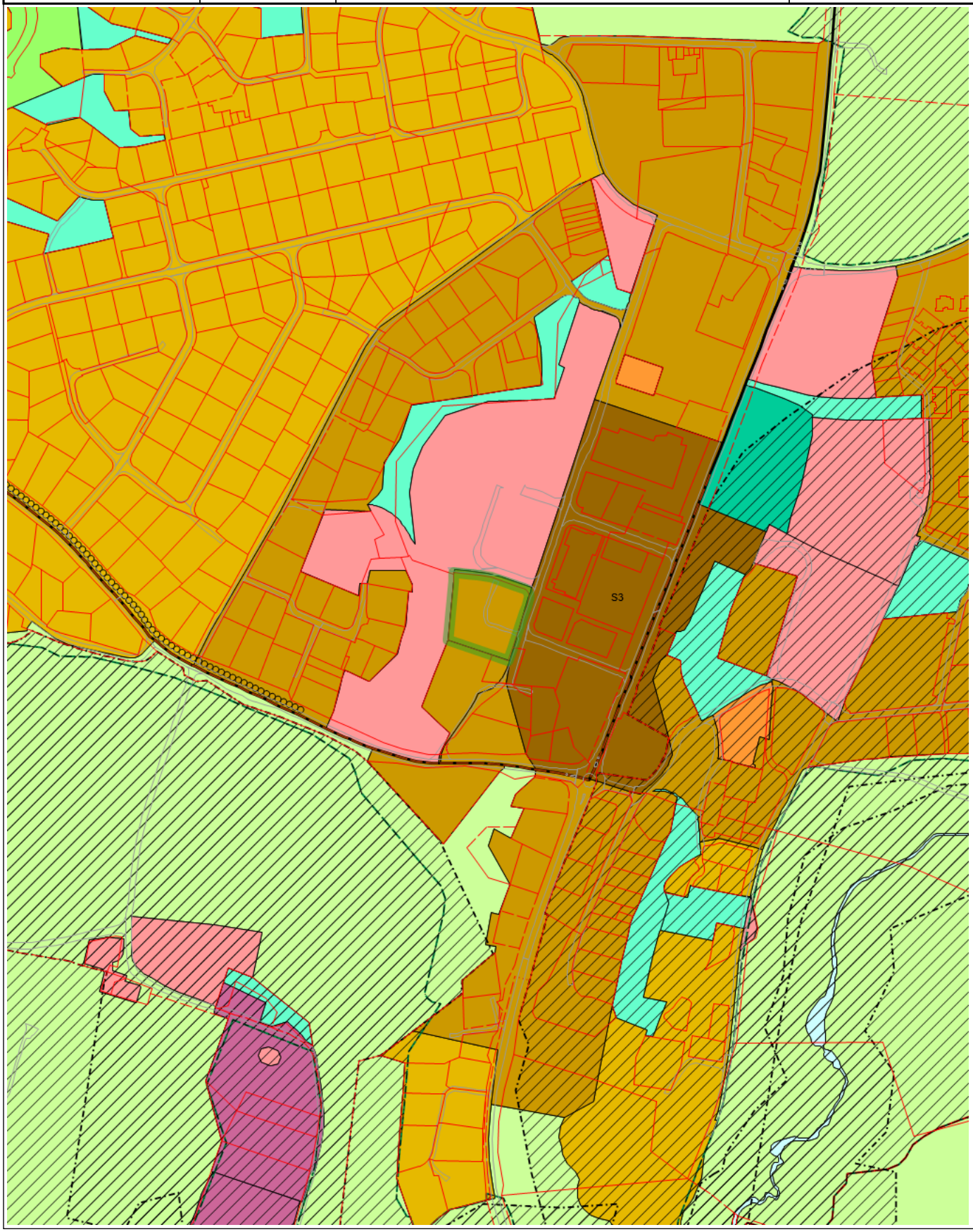
NBR nr. 5143 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-97

Trondheim

# Kommuneplanens arealdel

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 521 | Bnr: 410 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Nordalstunet 3<br>7540 KLÆBU, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:5000



# Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - marka
- Byggegrense - grønn strek
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- LNFR
- Framtidig LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

# TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.1)

- Områder for boliger
- Område for industri/lager
- Område for offentlig bebyggelse
- Almennyttig institusjon
- Bensinstasjon

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.3)

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Torg
- Parkeringsplass

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.4)

- Friområde

FAREOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.5)

- Høyspenningsanlegg

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.6)

- Trafo
- Frisiktsone
- R Bevaringsområder

FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.7)

- Felles avkjørsel

KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25 2.ledd)

- Bolig/Forretning
- Bolig/Industri
- Bolig/Forretning/Trafikk

STREKSYMBOLER MV.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Grense for bevaringsområde
- Byggelinje
- Byggegrense
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje vei
- Frisiktlinje
- Avkjørsel

Kartgrunnlag i M: 1:1 000
Plandata er digitalisert fra manuskart i M: 1: 1 000

Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1:2500

Klæbu kommune

**REGULERINGSPLAN**

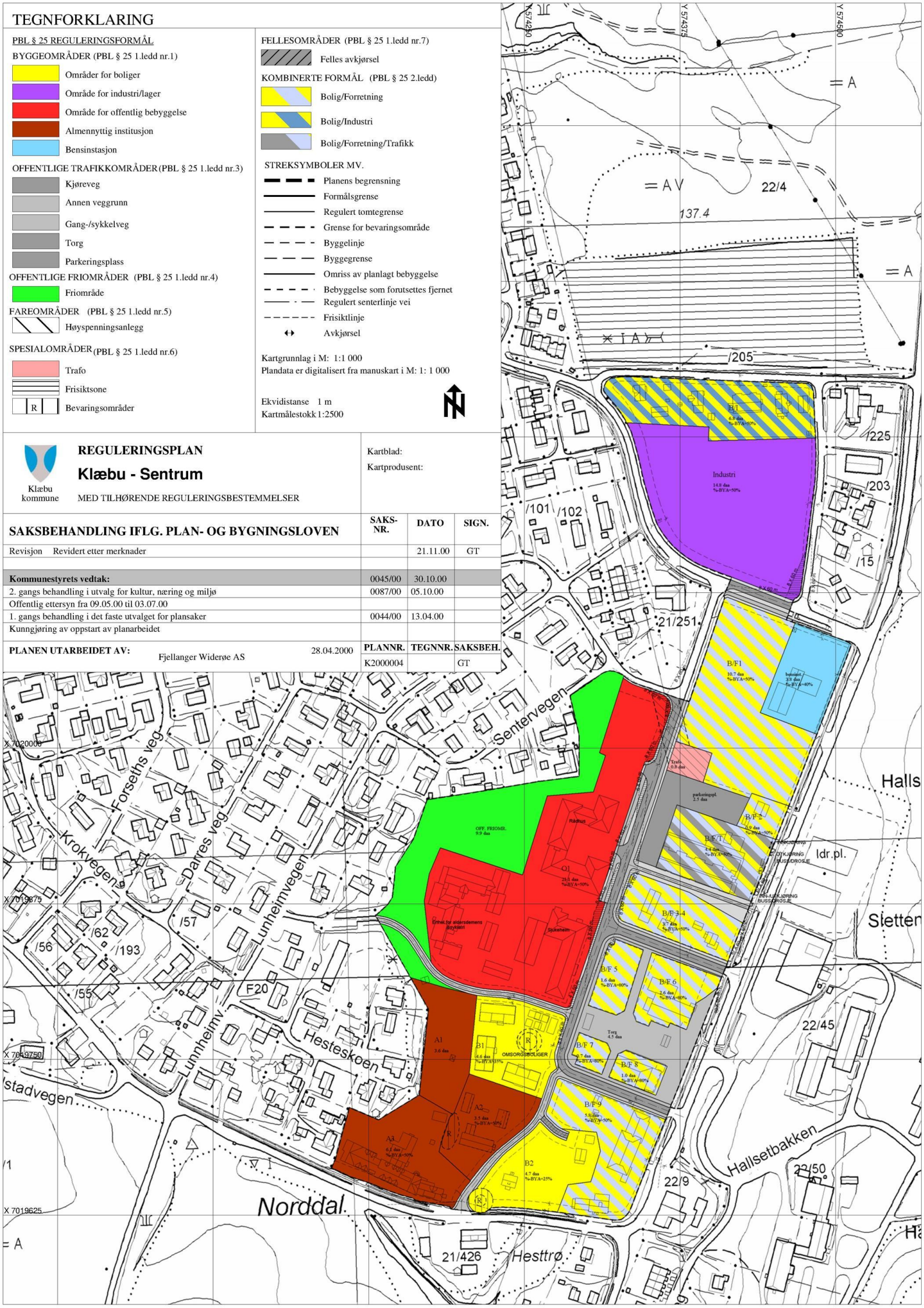
## Klæbu - Sentrum

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Kartblad:
Kartprodusent:

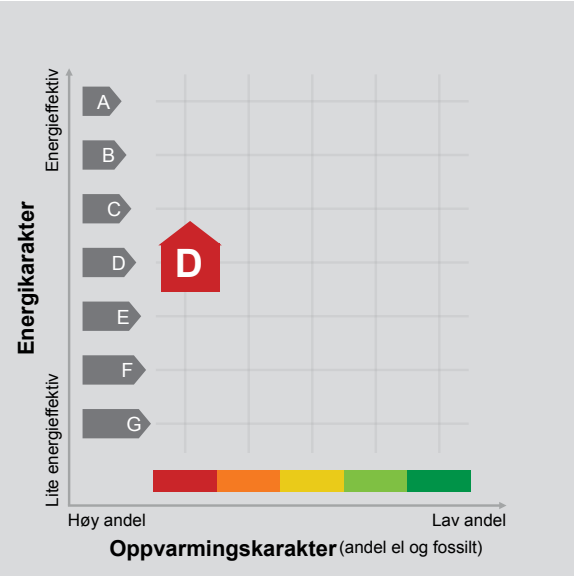
| SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | SAKS-NR. | DATO | SIGN. |
|---|---|---|---|
| Revisjon Revidert etter merknader | | 21.11.00 | GT |
| | | | |
| **Kommunestyrets vedtak:** | 0045/00 | 30.10.00 | |
| 2. gangs behandling i utvalg for kultur, næring og miljø | 0087/00 | 05.10.00 | |
| Offentlig ettersyn fra 09.05.00 til 03.07.00 | | | |
| 1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker | 0044/00 | 13.04.00 | |
| Kunngjøring av oppstart av planarbeidet | | | |

| PLANEN UTARBEIDET AV: | | PLANNR. | TEGNNR. | SAKSBEH. |
|---|---|---|---|---|
| Fjellanger Widerøe AS | 28.04.2000 | K2000004 | | GT |



# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Nordalstunet 3 |
| Postnummer | 7540 |
| Sted | KLÆBU |
| Kommunenavn | Trondheim |
| Gårdsnummer | 521 |
| Bruksnummer | 410 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 15400455 |
| Bruksenhetsnummer | H0103 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-124870 |
| Dato | 22.05.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Vask med fulle maskiner**
**- Slå av lyset og bruk sparepærer**
**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**
**- Luft kort og effektivt**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1999 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 51 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

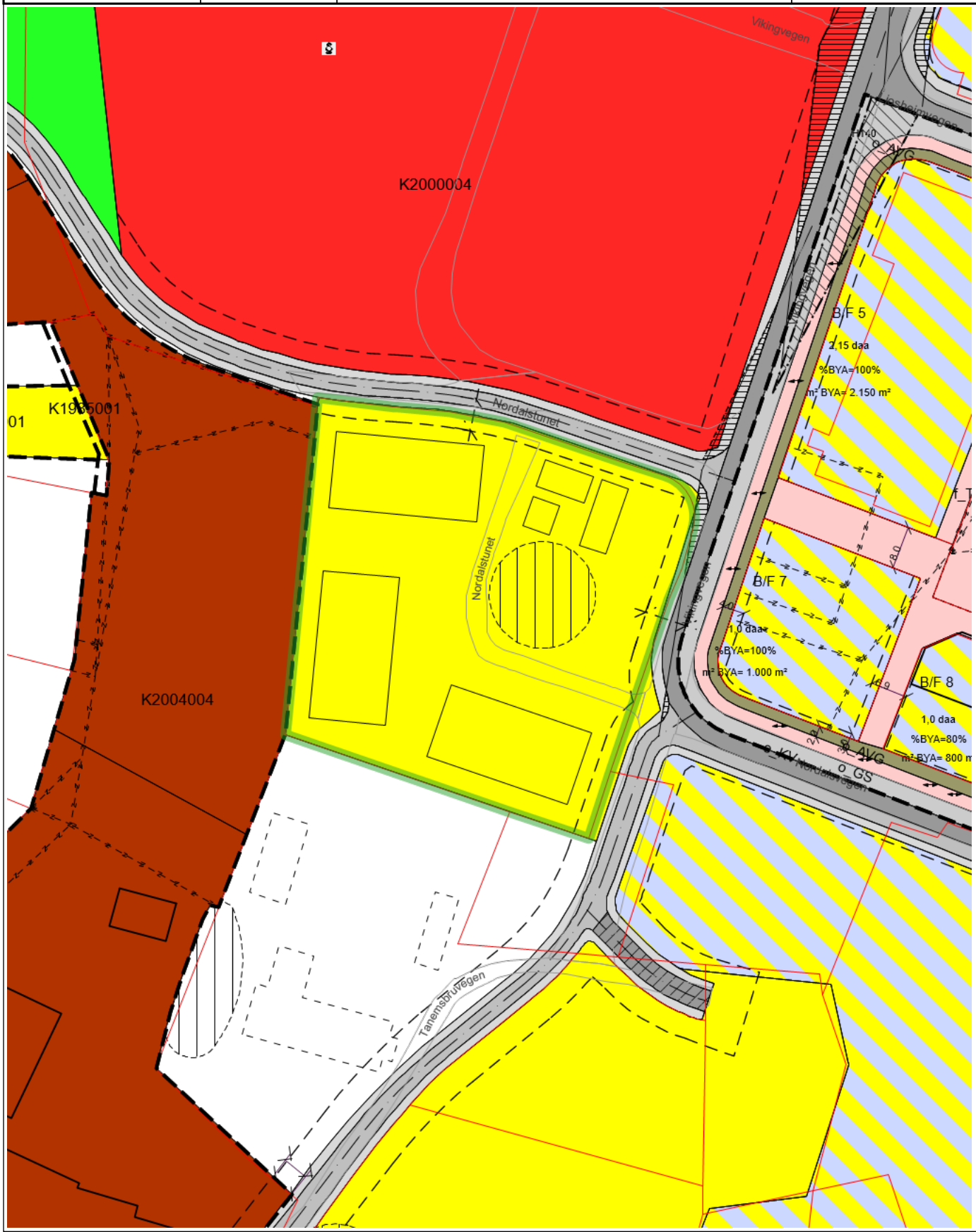
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Trondheim

# Reguleringsplaner

| Eiendom: | Gnr: 521 | Bnr: 410 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Nordalstunet 3<br>7540 KLÆBU, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Frisiktsone ved veg
- Bolig
- Offentlig bygg - institusjon
- Almennyttig formål
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Offentlig friområde
- Felles avkjørsel
- Bolig/Forretning
- Frisikt
- Bolig/Forretning
- Kjøreveg
- Torg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal