

OTHILIENBORG

Alfred Trønsdals veg 21

Velkommen til
din nye bolig





Emera eiendomsmegling ved Marit
Skolmli ønsker velkommen til Alfred
Trønsdals veg 21! Fotograf: Kristian Ulén



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 290 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

73/84 kvm

ENERGIKLASSE

D

OMKOSTNING KJØPER

19 056,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOTALPRIS

3 871 174,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

6 084,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 562 118,-

ETASJE

3

FELLESFORMUE

15 608,-

BYGGEÅR

1967

Din megler



Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no

+47 970 54 430

Marit er utdannet eiendomsmegler fra Handelshøyskolen BI. Siden starten i 2013 har hun høstet bred erfaring fra ulike deler av bransjen, både som saksbehandler og oppgjørsansvarlig. Dette kommer ofte kundene til gode gjennom god rådgivning fra start til slutt.

Siden starten har Marit levert sterke resultater på toppnivå, og ble for året 2023 kåret til årets EMF i hele EIE kjeden. I dag er Marit salgsleder og partner hos Emera Trondheim.

Med fokus på en skreddersydd salgsprosess for hver enkelt kunde, er hun opptatt av at både selger og kjøper blir godt ivaretatt. Hun blir beskrevet av sine kunder som ærlig, imøtekommende og løsningsorientert og blir ofte anbefalt videre av sine kunder.

For Marit er det alltid viktigst at hennes kunder oppnår høyest mulig markedspris for sin eiendom, gjennom en trygg og helhetlig salgsprosess.



Lys og innbydende 3-roms i 3. etasje | Rolig beliggenhet | Vestvendt balkong | Mulighet for parkering | Renovert brl.

Marit Skolmli v/ Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Alfred Trønsdals veg 2!

Flott og romslig 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i byggets 3. etasje. Leiligheten har store vindusflater, romslig stue på ca. 24 kvm, separat kjøkken og utgang til en solrik, vestvendt balkong på ca. 8 kvm. Borettslaget gjennomgikk en omfattende rehabilitering i perioden 2017-2022 og fikk nye fasader.

Her bor man i rolige omgivelser med nærhet til marka, samtidig som det er kort vei til kollektivtransport, dagligvare, skole, barnehager og treningssentre.

Høydepunkter

- Vestvendt balkong
- 2 romslige soverom
- Bad fra 2011
- Borettslag rehabilitert 2017-2022
- Rolig og tilbaketrukket beliggenhet
- Kort vei til kollektivtransport og dagligvare
- Mulighet for parkering
- To eksterne boder



Leiligheten har store vindusflater som gir en lys og luftig romfølelse.





Stuen måler ca. 24 kvm og har god plass til både sofagruppe og spisegruppe.



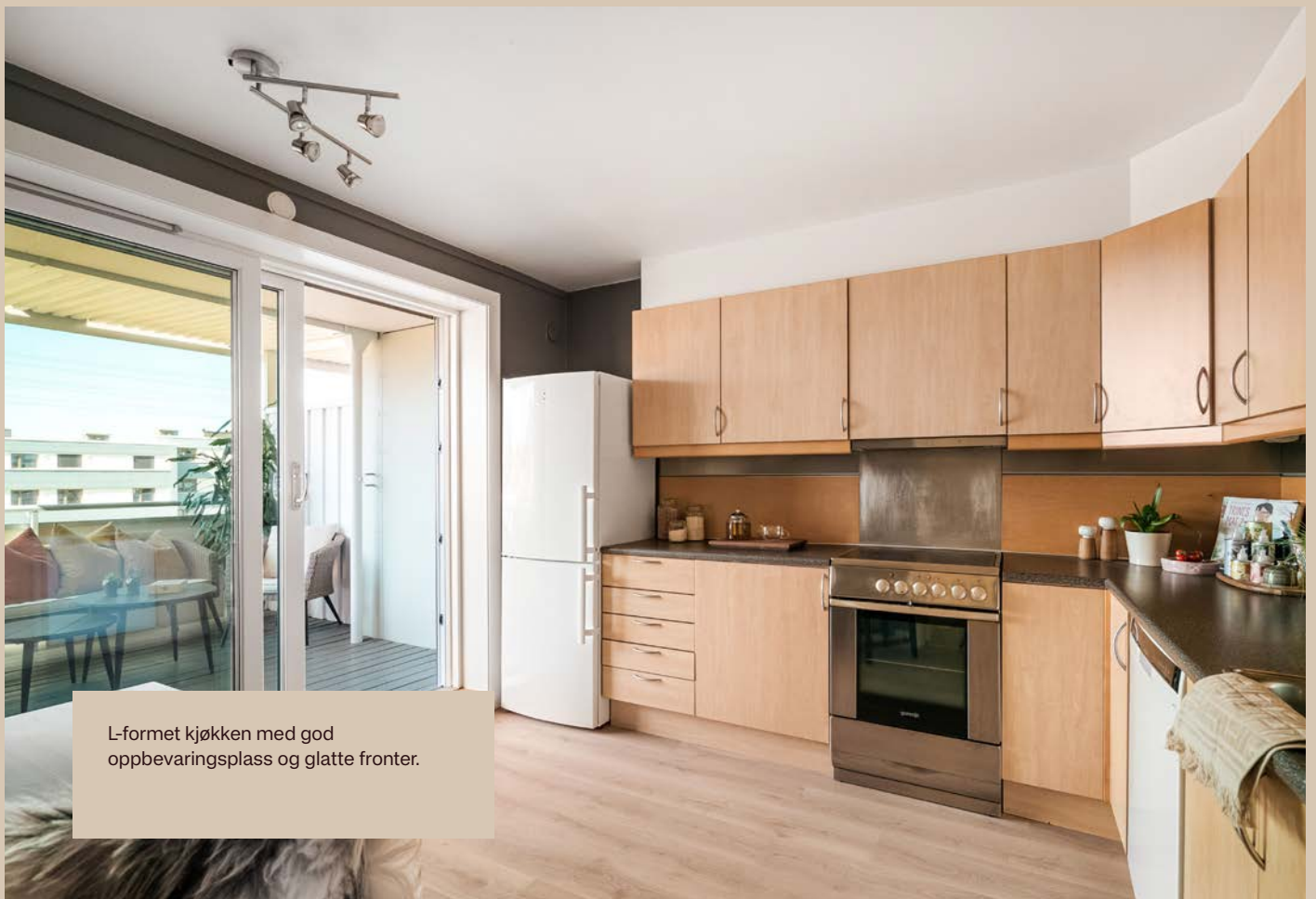




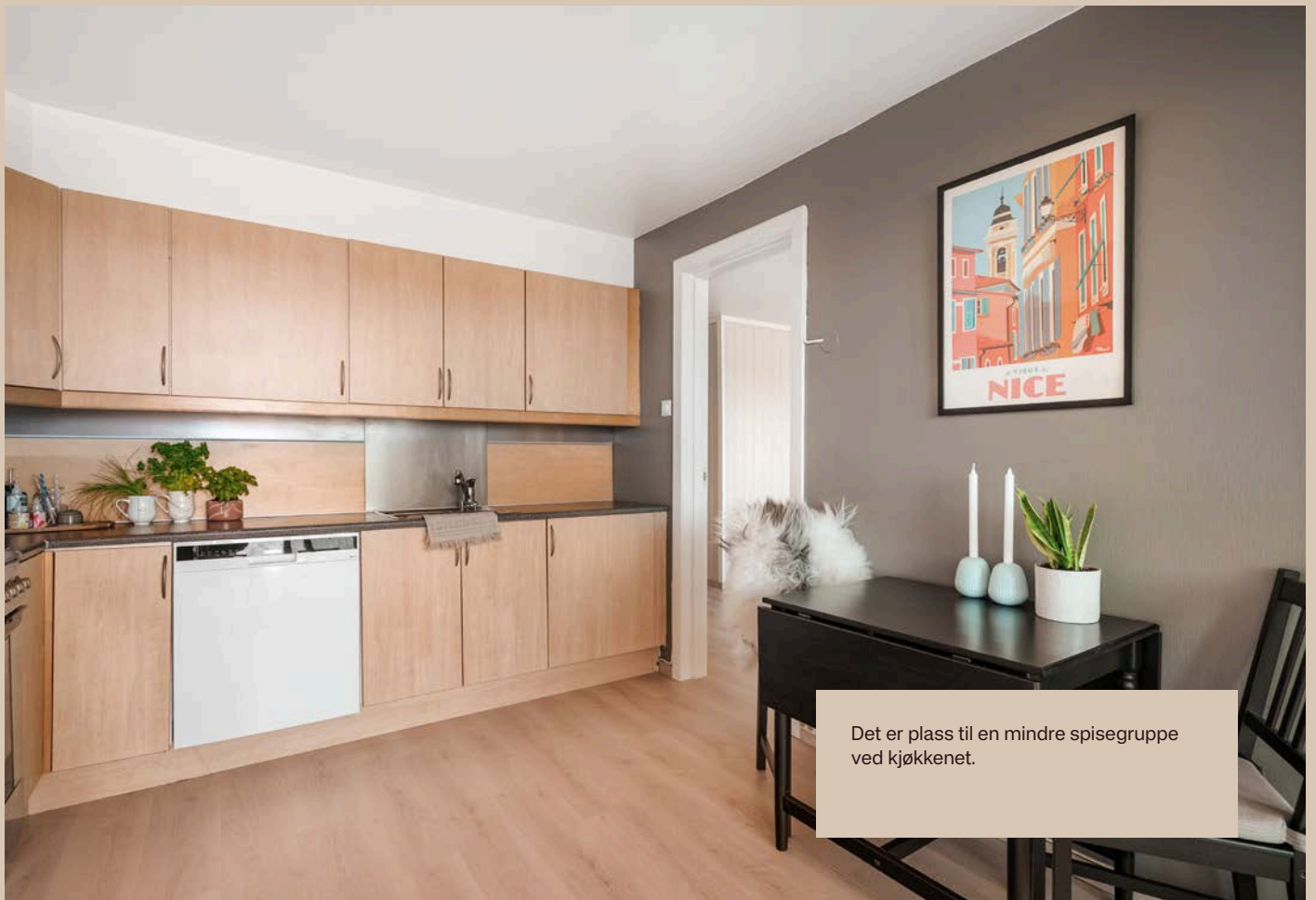




Kjøkkenet ligger adskilt og måler ca. 9,5 kvm.



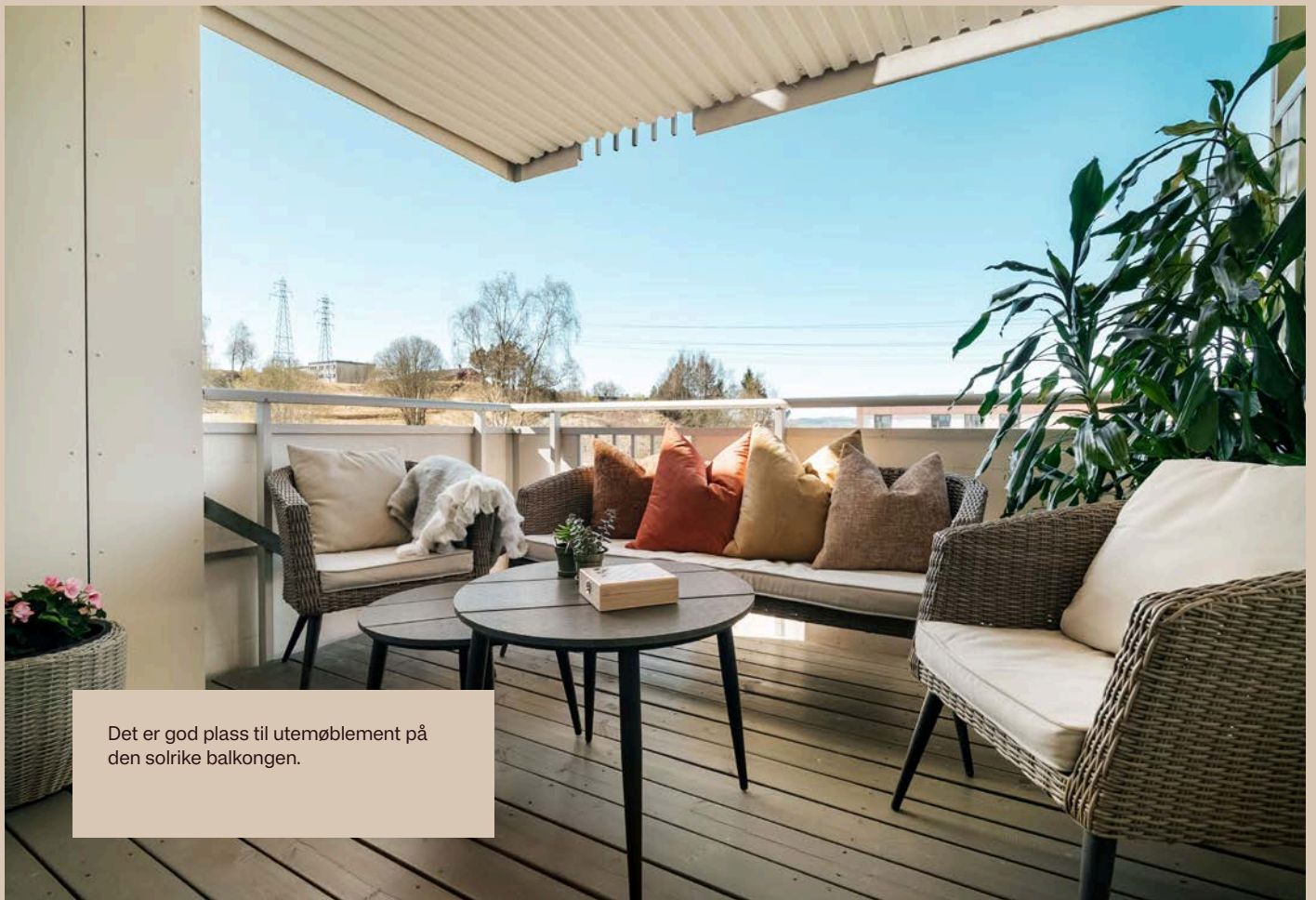
L-formet kjøkken med god oppbevaringsplass og glatte fronter.



Det er plass til en mindre spisegruppe ved kjøkkenet.



Fra kjøkkenet er det utgang til en solrik, vestvendt balkong på ca. 8 kvm.



Det er god plass til utemøblement på den solrike balkongen.



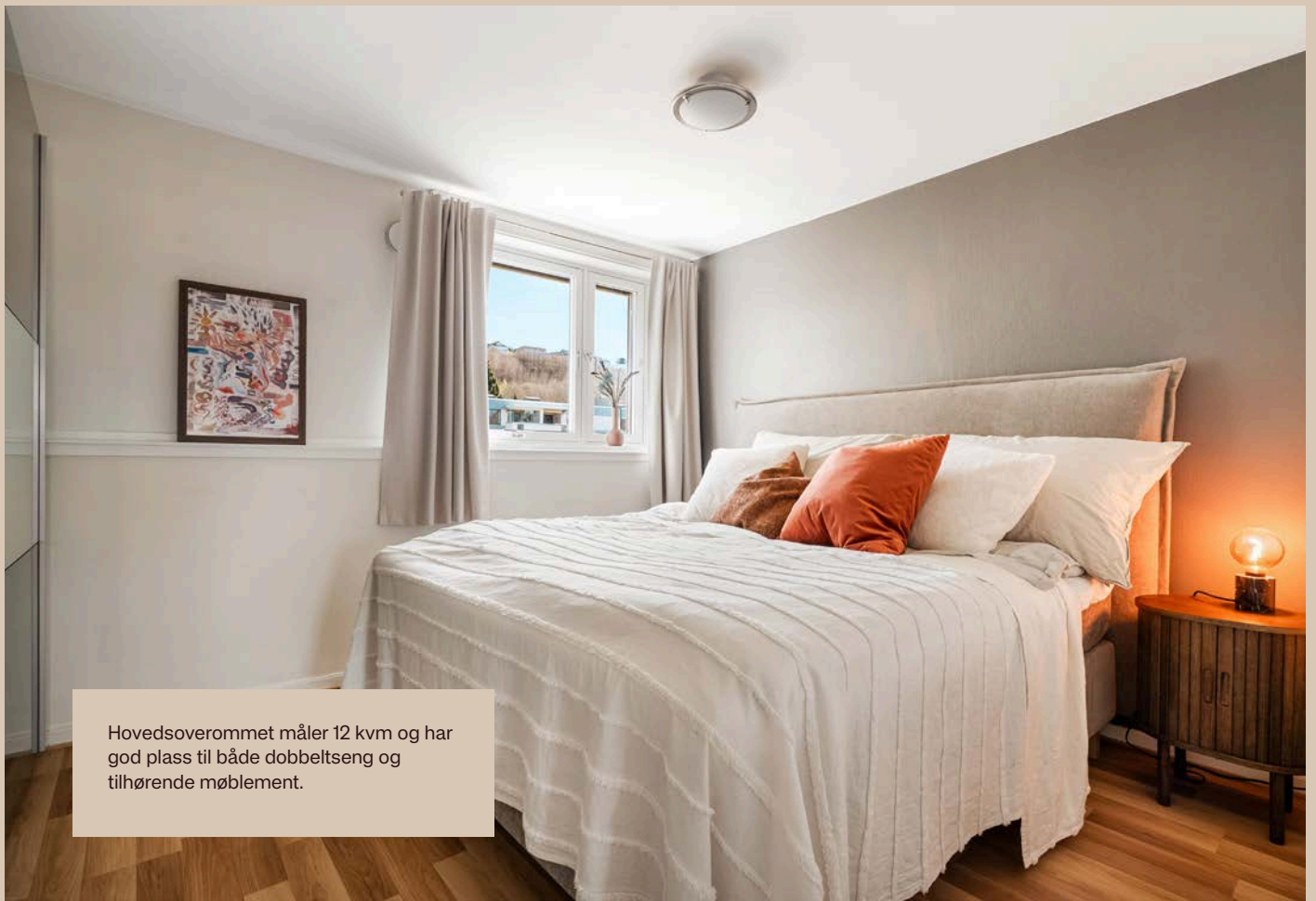
En herlig balkong for avslapning og hyggelige sommerkvelder. Skyvedøren er fra 2019.





Pent flislagt bad fra 2011 med gulvvarme og downlights.





Hovedsoverommet måler 12 kvm og har god plass til både dobbeltseng og tilhørende møblement.





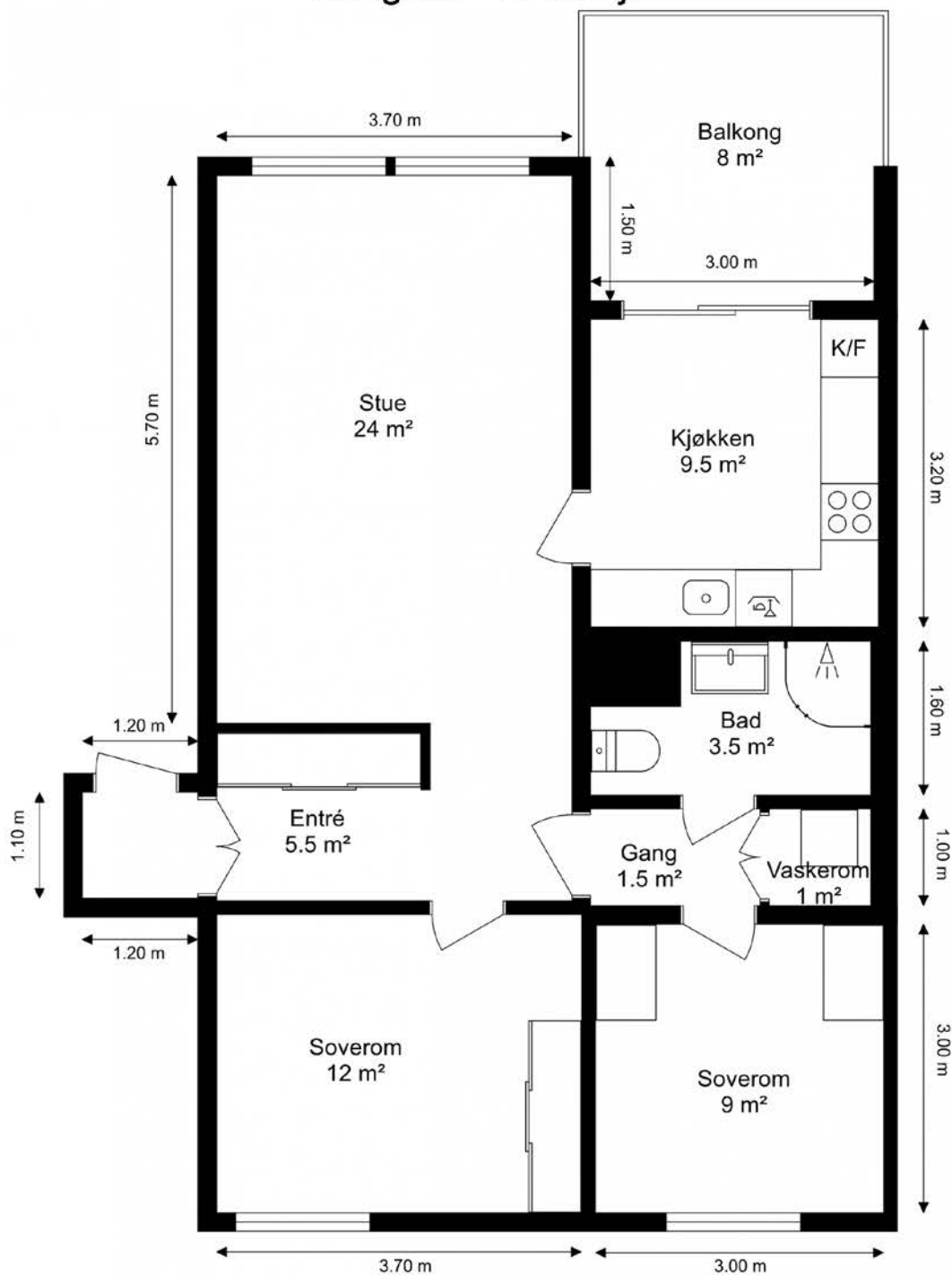
Soverom 2 måler ca. 9 kvm og kan enkelt innredes etter ønske og behov.



Plantegning



Alfred Trønsdals veg 21, 7033 TRONDHEIM
Leilighet - 3. etasje



Ordernr. 15081066

 Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

ALFRED TRØNSDALS VEG 21

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 290 000

Omkostning kjøper

3 290 000,00 (Prisantydning)

562 118 (Andel av fellesgjeld)

3 852 118 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

8 406 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 756 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

19 056 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 861 874 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 871 174 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 871 174

Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 084,- pr. mnd

Totale felleskostnader er kr 6 084,- per måned. Dette inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, driftskostnader, vasking av fellesareal og elektroniske fellesavtaler.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Renter lån: kr 2 119,-
- Avdrag lån: kr 1 003,-
- Driftsdel: kr 2 409,-
- Vasking av fellesareal: kr 105,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 448,-

På grunn av prisstigning og renteøkning tas det forbehold om at felleskostnader kan øke.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 562 118 pr. 31.03.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Lånummer: 14638830, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 31.03.2026: 4.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 31.03.2026: 201 795 794

Andel av saldo: 481 693

Første termin/første avdrag: 01.10.2023 (siste termin 01.04.2053)

Flytende rente

Lånummer: 90517347913, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 31.03.2026: 5.1% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 35
 Saldo per 31.03.2026: 33 692 590
 Andel av saldo: 80 425
 Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 30.06.2043)
 Flytende rente

Sikringsordning

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader. Leverandør av sikringen er Klare Finans AS.

Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

Det er inngått bindende avtale om Norgespris for leiligheten. Avtalen er bindende til 31.12.2026.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 15 608 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 854 063 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 416 250 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet

for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et stille og veletablert boligområde, omgitt av grønne omgivelser og nærhet til marka. Her bor man rolig og tilbaketrukket, samtidig som byen og nødvendige servicetilbud er innen kort rekkevidde. Borettslaget har pent opparbeidede fellesarealer med grønne plenområder, flere lekeplasser, volleyballbane og hyggelige uteområder. Grendahuset Kaaret kan benyttes av beboerne til både små og store sammenkomster.

Kollektivtilbudet er svært godt med bussholdeplass i K.O. Thornæs' veg kun ca. 4 minutters gange unna. Voll studentby ligger ca. 12 minutters gange fra boligen og har forbindelse med hele 17 busslinjer. Trondheim sentrum nås på ca. 14 minutters kjøring.

Området byr på kort vei til barnehager og skoler, blant annet Vestlia barnehage ca. 5 minutters gange unna, Steindal skole ca. 9 minutters gange og Hoeggen skole ca. 9 minutters gange unna.

Daglige innkjøp gjøres enkelt med Bunnpris Vestlia og Coop Mega Nardo innen ca. 10 minutters gange. For den aktive finnes gode idretts- og treningstilbud i nærområdet, som Othilienborg kunstgressbane samt treningssentre som 3T Moholt og TrenHer Moholt.

Parkering

Parkering kan søkes til styret. Borettslaget leier ut 219 garasjer og 24 parkeringsplasser med motorvarmere til andelseierne.

Ledige garasjer og motorvarmerplasser tildeles av TOBB. Ansiennitet beregnes etter sammenhengende botid. Ved tildeling betales et gebyr til TOBB. Søknad kan fylles ut på tobb.no, eller sendes per post til TOBB.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Felles tomt, eid av borettslaget. Borettslaget byr på pent opparbeidede fellesarealer med grønne plenområder, lekeplasser og volleyballbane, samt rolige og trivelige uteområder for beboerne.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Trondheim kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Byggetillatelse for oppføring av boligblokk, datert 04.05.1966. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.
- Byggetillatelse for utvendig rehabilitering av blokker, datert 05.09.1989. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.
- Byggetillatelse for innglassing av balkonger, datert 22.01.1991. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.
- Svar på forespørsel om søknadsplikt for rehabilitering av tak, utskifting av vinduer, etterisolering og endring av fasader, datert 05.03.2019. Kommunen vurderte tiltaket til ikke å være søknadspliktig.

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiv, datert 21.04.1966 og 25.11.1988. Godkjente byggetegninger stemmer ikke overens med dagens bruk. Følgende er bemerket:

- Bad er utvidet ved å slå sammen tidligere baderom og toalettrom. Megler har mottatt et dokument som omhandler mangelfull byggesøknad i forbindelse med renovering av bad datert 2011. Saken fremstår som ikke avsluttet.
- Balkong er utvidet sammenlignet med tegninger fra 1966. Utvidelse av balkong er normalt søknadspliktig. Megler har mottatt et dokument som omhandler utvidelse av balkong, men har ikke mottatt ferdigattest

for tiltaket.

Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom:
Entré, gang, stue, kjøkken, bad, bod og to soverom.

Fra kjøkkenet er det utgang til en balkong på 8 m².

Leiligheten disponerer boder i 1. etasje på til sammen 11 m².

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 11 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 84 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m² Boder

3. etasje

BRA-i: 73 m² Entré, to soverom, gang, bad, bod, stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Standard

Velkommen hjem!

Entré

Leiligheten har en innbydende entré med stor, integrert skyvedørsgarderobe som gir svært gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Entréen gir et ryddig og godt førsteinntrykk av boligen.

Stue

Romslig og lys stue på ca. 24 kvm med store vindusflater som gir en luftig og behagelig romfølelse. Her er det god plass til både sofagruppe og spisegruppe. Store vindusflater og gode møbleringsmuligheter gjør dette til et trivelig oppholdsrom for både hverdag og sosiale sammenkomster.

Kjøkken

Separat kjøkken på ca. 9,5 kvm med L-formet innredning og glatte fronter. Kjøkkenet byr på god skap- og benkeplass, laminert benkeplate, nedfelt kjøkkenskiv og benkeskapsbelysning. Det er også plass til en mindre spisegruppe.

Fra kjøkkenet er det utgang til en solrik, vestvendt balkong på ca. 8 kvm. Balkongen har god plass til utemøblement og er et herlig sted for avslapning og hyggelige sommerkvelder. Skyvedøren ble skiftet i 2019.

Bad

Pent flislagt badrom fra 2011 med gulvvarme og downlights i himling. Badet er utstyrt med toalett, servantinnredning, speil og dusjhjørne med både hånddusj og regndusj.

Bod (brukt som vaskerom)

I tilknytning til badet er det en praktisk innvendig bod med plass til vaskemaskin.

Soverom

Leiligheten har to soverom av god størrelse. Hovedsoverommet måler ca. 12 kvm og har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Soverom nummer to måler ca. 9 kvm og kan enkelt tilpasses som barnerom, kontor eller gjesterom etter behov.

Bod

Leiligheten disponerer 2 eksterne boder på totalt 11 kvm som gir gode lagringsmuligheter.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de

er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jørgen Amtoft

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Ja.

Faglært arbeid:

Beskrivelse: Fornying av sikringsskap

Arbeid utført av: Aalmo

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

Ja.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Borettslaget har installert ladeboks ved parkeringsplasser

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

Ja.

Faglært arbeid:

Beskrivelse: Fasader pusset opp i borettslaget rundt 2020

Arbeid utført av: Borettslaget

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

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningsesakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:

Leilighetsbygg oppført i 1967. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Bygningsdeler med TG2:

Våtrom - Bad:

- Fallforhold rundt sluk: Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.

- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

- Slukets tilkomstmulighet for rengjøring: Slukrist er ikke sentrert over vannlås. Konsekvens er at det er utfordrende og få tatt ut vannlås for rengjøring. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

- Ventilasjon: Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.

Tekniske anlegg:

- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Deler av rørsystemet er skiftet i nyere tid, og opplysningen over gjelder derfor kun de delene som er av eldre dato.

- Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Deler av rørsystemet er skiftet i nyere tid, og opplysningen over gjelder derfor kun de delene som er av eldre dato.

- Varmtvannsbereider: På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Varmtvannsbereideren står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Andre rom - Vaskerom (ikke våtrom):

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere boligens andre rom (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Rommet er benyttet som vaskerom, men tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Det er ikke registrert sluk eller membran/tettesjikt på gulv og vegger. Konsekvens er at manglende sluk og fuktsikring øker risikoen for fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl. Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåking og lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjon | Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Opplytningen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Øvrig informasjon

Adresse

Alfred Trønsdals veg 21, 7033 TRONDHEIM

Gnr. 79, bnr. 21

i Trondheim kommune. Andelsnr. 118 i OTHILIENBORG
BORETTSLAG med orgnr. 950373520

Selger

Henrik Moen Vadet

Borettslag

OTHILIENBORG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950373520

Andelsnummer: 118

Borettslagets nettside er <http://www.othilienborg.no/>.

Bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget, og ingen kan eie mer enn én andel.

Kjøkt å vite:

- I perioden 2017-2022 gjennomgikk borettslaget en omfattende rehabilitering. Denne ambisiøse oppgraderingen involverte en fullstendig forandring av alle fasadene, noe som resulterte i et forfriskende nytt utseende.

- Grendahuset «Kaaret» leies ut til borettslagets andelseiere. Informasjon og kontakinfo finnes på borettslagets nettside.

- Borettslaget har investert i diverse trimapparat, tredemøller, sykler, elipsemaskin, romaskin og annet utstyr. Dette er et tilbud til beboerne som vil ha litt trim. For å få tilgang til dette rommet trenger man en brikke.

Denne brikken kan man kjøpe dersom man ønsker benytte seg av tilbudet.

- Ved utskifting av standard sluk på bad utført av rørlegger K. Lund, kan man søke borettslaget om å få dekke noe av denne kostnaden.

- Det er fellesbod ved ytterdøren for barnevogner og sykler.

- Gass- eller elektrisk grill på verandaen er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for naboer.

- Tillatelse til å innglasse veranda, montering av utvendige persienner og markiser på vinduer avgjøres ved søknad til styret. Borettslaget har en fast policy på fargevalg og utførelse. Det er ikke tillatt å montere private parabolantenner eller egne varmpumper.

Forretningsfører: TOBB boligbyggelag

Borettslagets forsikringsselskap: If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer fellesforsikring: SP0005253047

Husdyr: Det skal søkes til styret i borettslaget på eget skjema om husdyrhold. Beboere som ønsker å holde husdyr, plikter å undersøke om det i vedkommende oppgang finnes personer som er allergisk ovenfor dette husdyret. Dokumenteres dette med legeerklæring, kan husdyr normalt ikke holdes. Styret avgjør tvilstilfeller. Hund skal på borettslagets område være i bånd og under full kontroll. Dersom hunden gjør seg ren på borettslagets eiendom, plikter eieren å fjerne ekskrementene straks.

Forkjøpsrett: Forkjøpsretten er lagt ut til boligbyggelagets medlemmer samtidig med boligsalget. Det betyr at medlemmer kan benytte forkjøpsretten innen 5 virkedager etter at selger har akseptert et bud. Dersom

forkjøpsretten blir brukt, faller kjøpsavtalen med opprinnelig kjøper bort, og kjøperen har ingen videre økonomiske forpliktelser overfor selger. Vær oppmerksom på at forretningsfører kan kreve et gebyr av den som benytter forkjøpsretten.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslaget hadde i 2024 samlede driftsinntekter på kr 29 088 522 og samlede driftskostnader på kr 23 256 219. Dette ga et negativt årsresultat på kr 4 868 906. Årets største kostnad var periodisk vedlikehold. Periodisk vedlikehold gjelder asfaltering/belegningstein og skifte av låssystemer.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne sørger i fellesskap for å holde fellesrom rene, tørre og ryddige. Vasking av trapper og fellesrom i sokkel utføres av eksternt rengjøringsbyrå. Fellesrom er alle rom i sokkeletasjen, unntatt boder, som er låsbare med leilighetsnøkkelen. Tørkerommet vaskes på omgang av den som har bruksretten til dette.

Beboerne sørger i fellesskap for å holde området foran inngangen og frem til veien ryddig for snø om vinteren og rent for skrot og uvedkommende ting om sommeren. Snømåking, spyling av fortau, vanning av blomster og gressklipping foretas etter turnus fastsatt av oppgangskontakt.

Energiklasse

D

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest som ligger vedlagt salgsoppgave.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisitet

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Det er inngått bindende avtale om Norgespris for leiligheten. Avtalen er bindende til 31.12.2026.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er etter reguleringsplan r20150022, r1112n, r1112l, r1066, r1000e, r1000b, r1000a og r0110, regulert til boligbebyggelse uteoppholdsareal, gangveg m.m.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål - nåværende, byggesone 3, offentlig eller privat tjenesteyting, blå/grønnstruktur, bebyggelse og anlegg - framtid, idrettsanlegg - nåværende, kollektivtrasé - nåværende m.m.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/ bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

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

hjemmelshaver:

5001/79/21:

09.04.1984 - Dokumentnr: 6750 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:79 Bnr:270

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:79 Bnr:271

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:79 Bnr:272

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:79 Bnr:281

uten ansvar og kostnad for eieren av d.e.

22.01.1966 - Dokumentnr: 887 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5001 Gnr:79 Bnr:20

OGSÅ FRADELTE GNR 52 BNR 41

22.05.1981 - Dokumentnr: 7792 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5001 Gnr:79 Bnr:270

22.05.1981 - Dokumentnr: 7793 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5001 Gnr:79 Bnr:271

22.05.1981 - Dokumentnr: 7794 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5001 Gnr:79 Bnr:272

22.05.1981 - Dokumentnr: 7795 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5001 Gnr:79 Bnr:273

22.05.1981 - Dokumentnr: 7796 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5001 Gnr:79 Bnr:274

04.07.1997 - Dokumentnr: 12182 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1601 Gnr:79 Bnr:295

12.02.1999 - Dokumentnr: 2270 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1999 - Dokumentnr: 2270 - Målebrev

Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1999 - Dokumentnr: 3470 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5001 Gnr:79 Bnr:296

01.01.2018 - Dokumentnr: 59611 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1601 Gnr:79 Bnr:21

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig til privat vei.

Utleie

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

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom 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 Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraks- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmedler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder

også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan

videreformidles til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan

gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: minimum 29 000,00

Grunnpakke (Kommunal info, gebyr utlegg, tinglysing, grunnbok) kr 10 000,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 20 000,00

Oppgjørshonorar kr 5 900,00

Tilretteleggingshonorar inkl. Interiørveiledning kr 17 500,00

Tobb/obos/Kjeldsberg innhenting av info kr 5 000,00

Visningshonorar kr 0,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 725,00. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 111 125,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no

Tlf: 970 54 430

Ansvarlig megler

Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no

Tlf: 970 54 430

Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 936749259

Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,

Tlf: 970 54 433

Salgsoppgavedato

27.04.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre

samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

ALFRED TRØNSDALS VEG 21

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260056	
Selger 1 navn	
Henrik Moen Vadset	
Gateadresse	
Alfred Trønsdals veg 21	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7033
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 05260056

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HMV

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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
- 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

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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 næringsseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Moen Vadet	90b4229742c4a4c7f0dfc ae8c461debc0219783b	10.04.2026 10:10:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260056

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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Alfred Trønsdals veg 21
7033 TRONDHEIM
Gnr./Bnr.: 79/21
Trondheim – Tråante kommune

Rapportdato: 21.04.2026
Befaringsdato: 17.04.2026
Referansenummer: 15081066

Areal

Leilighet
Bruksareal: 84 m² (BRA-i: 73 m²)

Totalt bruksareal: 84 m² (BRA-i: 73 m²)

Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  www.anticimex.no
-  E-post: boliginspeksjoner.nord@anticimex.no

Utførende bygnings sakkyndig:

-  Jørgen Amtoft
-  94873282

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og brann tekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningsakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningsakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningsakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningsakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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 (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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 (alder, slitasje, skader mv.)

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 (strakstiltak nødvendig)

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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	17.04.2026
Referansenummer	15081066
Meglerforetakets oppdragsnummer	05-26-0056
Hjemmelshaver/selger	Henrik Moen Vadet
Bygningssakkyndig inspektør	Jørgen Amtoft
Tilstede på befaringen	Henrik Moen Vadet og Sofie Fjøsne Bredesen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	21.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Alfred Trønsdals veg 21
Postnummer/sted	7033 TRONDHEIM
Kommune	5001 - Trondheim – Tråante
Gnr./Bnr.:	79/21
Borettslag / Sameie	Othilienborg Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 0 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1967		

Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet beliggende på Othilienborg, Trondheim kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, lekeplass, biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1967. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karm av tre. Balkongdør med karm av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming



Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming) og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

Boligen inneholder

3. etasje: Entré, to soverom, gang, bad, vaskerom, stue og kjøkken.

Adkomst til balkong fra kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Fallforhold rundt sluk	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	9	
		Ventilasjon	9	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Varmtvannsbereder	10	
Andre rom - Vaskerom (ikke våtrom)		Helhetsvurdering	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbar gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
3. etasje	73			73	8
	Entré, to soverom, gang, bad, vaskerom, stue og kjøkken				Balkong
1. etasje		11		11	
		Boder			
SUM	73	11		84	8
Total bruksareal: 84 m²					

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vannrett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklærings skjema	Fremlagt egenerklærings skjema signert og datert 10.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom oppgradert i 2011 (ifølge huseier).
Flislagt gulv med gulvvarme.
Flislagte vegger.
Takplater i himling.
Vegghengt servantinnredning.
Ovenpåliggende servant med armatur.
Speil med sidelys og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj).
Vegghengt toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Ventil på vegg.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning



TG 2

Fallforhold rundt sluk

Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.

Lekkasjesikkerhet

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vannnett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger

Vannnett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Slukets tilkomstmulighet for rengjøring

Slukrist er ikke sentrert over vannlås. Konsekvens er at det er utfordrende og få tatt ut vannlås for rengjøring. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Ventilasjon

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.



TGIU

Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk

Kjøkken

Innredning fra ukjent årstall.
Glatte fronter.
Benkeplate med laminert overflate.
Nedfelt kjøkkenvask med armatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Gulvflater belagt med laminat.
Malte veggflater.
Malte flater i himling.
Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør av kobber.
Vanninntaksrør i kobber.
Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk.
Synlige avløpsrør i plast og støpejern.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Varmtvannsbereder på 120L (fra 2000) plassert under kjøkkenbenk.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stoppekran



TG 2

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Deler av rørsystemet er skiftet i nyere tid, og opplysningen over gjelder derfor kun de delene som er av eldre dato.

Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Deler av rørsystemet er skiftet i nyere tid, og opplysningen over gjelder derfor kun de delene som er av eldre dato.

Varmtvannsbereder

På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat og fliser.
Malt panel, plater og malte flater på vegger.
Malte flater i himling.
Kombinasjon av glatte og profilerte innerdører.
Enkelte innerdører med glassfelt.
Naturlig ventilasjon via ventiler.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Andre rom - Vaskerom (ikke våtrom)

Malt betong på gulvoverflater.
Malte veggflater.
Malte flater i himling.
Opplegg for vaskemaskin.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere boligens andre rom (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Rommet er benyttet som vaskerom, men tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Det er ikke registrert sluk eller membran/tettesjikt på gulv og vegger. Konsekvens er at manglende sluk og fuktsikring øker risikoen for fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.

Oppsummert

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning og lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong.

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

3. etasje



TG 1

3. etasje

I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.
Utvendige fasader av fasadeplater.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.
Balkongdør (skyvedør) med karm av tre (fra 2019).
Vinduer med karm av tre (fra 2019).



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra kjøkken til balkong på 8 m².
Rekkverkshøyde er målt til 1,0 meter.
Balkong i metallkonstruksjoner med rekkverk av metall.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter



HMS

Rekkverkshøyde og
lysåpninger

Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.

Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelser som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningsakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et branntekniske konsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med branntekniske. Med tanke på oppføringstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannteknisk spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helsefare. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonspærre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt opp i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nrområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompensierende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjelder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig

inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmpumpe og bergvarmpumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmpumpe og bergvarmpumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, leker og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetasiver, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befæringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

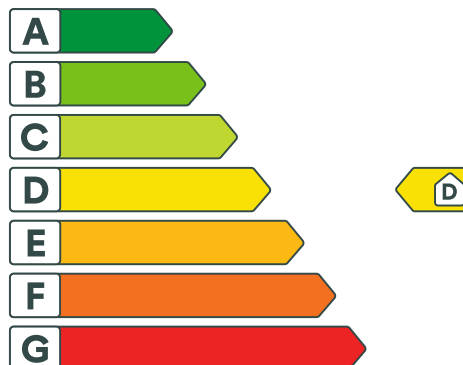
Jørgen Amtøtt

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 94873282



Adresse Alfred Trønsdals veg 21, 7033 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 17.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-282907
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 182350621
Gårdsnummer 79	Bruksnummer 21
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0201



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 1967	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 73,0 m²	Oppvarmet bruksareal 73,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
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, varmpumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
186,55 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 197,59 kWh/m²	Totalt levert pr. år 14 424 kWh
---	---



Alfred Trønsdals veg 21, 7033 TRONDHEIM



Detaljering

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



Alfred Trønsdals veg 21, 7033 TRONDHEIM



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér inne temperaturen

Ha en moderat inne temperaturen, 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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. Kjøøl - 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 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 31.03.26 Side 1 av 4

Othilienborg Borettslag	Vår ref.:	27/118
Alfred Trønsdals Veg 21	Type:	Borettslag tilknyttet
7033 TRONDHEIM	Eiere:	Henrik Moen Vadet
Organisasjonsnr: 950 373 520	Andelsnr:	118

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 084

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad renter	1 725
	Felleskostnad avdrag	765
	Felleskostnad driftsdel	2 409
	Felleskostnad avdrag	238
	Felleskostnad renter	394
Tilleggsytelser:	Vasking av fellesareal	105
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	448

Boligselskapet er med i sikringsordning.

Kollektiv avtale med Telenor

Dersom det er inngått kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller én av delene.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

SIKRINGSORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	562 118	Gjeld siste årsoppg.:	542 337
Klient ajourf. lån:	235 488 384	Klient gj. s. årsoppg.:	235 488 383

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 14638830, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 31.03.2026: 4.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 31.03.2026: 201 795 794

Andel av saldo: 481 693

Første termin/første avdrag: 01.10.2023 (siste termin 01.04.2053)

Flytende rente

Lånenummer: 90517347913, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 31.03.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 35

Saldo per 31.03.2026: 33 692 590

Andel av saldo: 80 425

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 30.06.2043)

Flytende rente

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 31.03.26 Side 2 av 4

Othilienborg Borettslag	Vår ref.:	27/118
Alfred Trønsdals Veg 21	Type:	Borettslag tilknyttet
7033 TRONDHEIM	Eiere:	Henrik Moen Vadet
Organisasjonsnr: 950 373 520		

3: Fellesgjeld

FELLESGJELD: Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales løpende avdrag på lånet. Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens rentenivå og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom på at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall på avdraget så pengene er på konto når avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

VEDLIKEHOLD: Alle boligselskaper har et kontinuerlig behov for vedlikehold for å sikre byggenes tekniske og økonomiske levetid. Dette medfører at det kan være store og små prosjekter, i planlegging og/eller i utførelse, som kan påvirke økonomien til boligselskapet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Sigbjørn Johan Engen
Adresse: Alfred Trønsdals V. 17
Postnr/-sted: 7033 TRONDHEIM
E-post: othilienborg@styrepost.no
Webside: <http://www.othilienborg.no/>

5: Restanse felleskostnader pr. 31.03.2026

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2025

Gjeld:	542 337	Andre inntekter:	779
Annen formue:	15 608	Utgifter:	26 829

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	16 500
Andelsnr:	118		

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1967
Gårds/bruksnr: 79/21, 79/136, 79/137, 79/17, 53/38, 79/2
Bygningstype: Lav blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig areal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspåtlige endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP0005253047
--------------	------------------------	-----------	--------------

FORSIKRING BORETTSLAG. Styret i borettslaget er ansvarlig for å tegne bygningsforsikring. Hver enkelt andelseier må skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	12.12.1967	SSBnr:	H0201		
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisk og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Kan søkes styret ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3	BRA-I	72
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	-	P-rom	72
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Slekt av andelseier (last ned skjema og 3 - Felles forkjøpsrett storby				

Othilienborg Borettslag	Vår ref.:	27/118
Alfred Trønsdals Veg 21	Type:	Borettslag tilknyttet
7033 TRONDHEIM	Eiere:	Henrik Moen Vadet
Organisasjonsnr: 950 373 520		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

3 - Medlem i TOBB

Fasiliteter:

GARASJE - PARKERING:

Borettslaget leier ut 219 garasjer og 24 parkeringsplasser med motorvarmere til andelseierne.

Ledige garasjer og motorvarmerplasser tildeles av TOBB. Ansiennitet beregnes etter sammenhengende botid. Ved tildeling betales et gebyr til TOBB. Søknad kan fylles ut på tobb.no, eller sendes per post til TOBB.

For parkeringsbevis/oblat til øvrige plasser, se hjemmeside eller kontakt styret.

ELBILLADING

På ekstraordinær generalforsamling 1.3.2022, ble det vedtatt oppgradering av elbilladeanlegg. Det ble vedtatt en løsning om leasingavtale av anlegget. Ordningen er ferdig etablert og avtalen er med Aneo (tidligere Ohmia).

ANNEN INFORMASJON:

Navneskilt til ringeapparat/ytterdør: Kontakt vaktmesterne, informasjon på borettslagets nettside.

Grendahuset «Kaaret» leies ut til borettslagets andelseiere. Informasjon og kontaktinfo finnes på borettslagets nettside.

Ved utskifting av standard sluk på bad utført av rørlegger K. Lund, kan man søke borettslaget om å få dekke noe av denne kostnaden.

Varmepumpe: Vedtak i Generalforsamlinga (16.04.2009) om at det ikke er tillatt å installere varmpumpe i borettslaget.

Innglassing balkong og utvendig solavskjerming: Henvendelse til styret før montering for fargevalg og utførelse.

HJEMMESIDE:

<http://www.othilienborg.no/>

DIVERSE UTSTYR. Brannsløkkingsapparat, røykvarslere, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til nye eiere. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 31.03.26 Side 4 av 4

Othilienborg Borettslag	Vår ref.:	27/118
Alfred Trønsdals Veg 21	Type:	Borettslag tilknyttet
7033 TRONDHEIM	Eiere:	Henrik Moen Vadet
Organisasjonsnr: 950 373 520		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GEBYR TOBB VED SALG I TILKNYTTET BORETTSLAG. Eierskiftegebyr: kr 6 725,-. Forhåndsvarsel/forkjøpsrett: kr 8 406,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

Vedtekter

for Othilienborg Borettslag org nr. 950.373.520 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

**vedtatt på konstituerende generalforsamling 28.05.1965,
endret 02.05.2017, endret 09.04.2018, endret 28.5.2020, sist
endret 01.03.2022**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Othilienborg Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne, herunder å eie å drive idrettsanlegg i nærmiljøet.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og 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

(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.

(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 disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i boligbyggelaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers 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 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) 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) Andelseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører borettslagets fellesarealer, -bygningssmasse eller -anlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/generalforsamling. Dette omfatter slikt som installasjoner og beplantning på fellesarealer og inngrep i/endringer av borettslagets bygningssmasse både i og utenfor egen bolig (f.eks. bærende konstruksjoner og fasade).

Andelseiere som opptrer i strid med dette punkt kan bli holdt ansvarlig for oppretting.

(6) 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 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie)

(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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(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. 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 pantessikkerhet

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 pantessikkerhet

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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer. Varamedlemmene har møte- og uttalelsesrett (ikke møteplikt) i ordinære styremøter, men ikke stemmerett.

(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.
7. Avhending av eiendom der laget har mottatt offentlig tilskudd til investering som idrettsanlegg krever i tillegg skriftlig samtykke fra kommunen eller departementet. Forvaltning og drift av idrettsanlegg i nærmiljøet kan settes bort til samarbeidende idrettslag, under forutsetning av at dette skjer i henhold til vedtekter og retningslinjer godkjent av kommunen eller departementet.

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

(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

- 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) Stemmeligket 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 framtredeende 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

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.

12. Idrettsanlegget

Ved oppløsning av borettslaget eller ved avhending av idrettsanlegg der borettslaget har mottatt tilskudd til investering som idrettsanlegg, skal idrettsanleggets opparbeidede formue tilfalle borettslaget, det offentlige og idretten i henhold til fordelingsnøkkel som fastsatt i egen avtale for forvaltning og drift av disse anleggene.

TIL ANDELSEIERNE I OTHILIENBORG BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER FOR OTHILIENBORG BORETTSLAG

I. INNLEDNING

I et bomiljø som vårt har den enkeltes aktiviteter innenfor borettslagets område konsekvenser ikke bare for en selv, men også for de andre beboerne. Dette medfører gjensidig ansvar og forpliktelser beboerne imellom. Husordensreglene for Othilienborg borettslag gjelder i tillegg til husordensregler for borettslag tilknyttet TOBB. Følgende ordensregler gjelder inntil annet blir bestemt av Styret.

2. FASTE PLIKTER

Hvis ikke beboerne i en oppgang i fellesskap er blitt enige om en annen fordeling av de faste pliktene, skal punktene 2a - 2c gjelde. En slik overenskomst må imidlertid ikke medføre dårligere utførelse av felles plikter. Styret kan i særlig tilfelle gi dispensasjon fra disse plikter.

a) Vasking

Beboerne sørger i fellesskap for å holde fellesrom rene, tørre og ryddige. Vasking av trapper og fellesrom i sokkel utføres av eksternt rengjøringsbyrå. Fellesrom er alle rom i sokkeletasjen, unntatt boder, som er låsbare med leilighetsnøkkelen. Tørkerommet vaskes på omgang av den som har bruksretten til dette.

b) Snømåking og spyling av fortau, vanning og gressklipping

Beboerne sørger i fellesskap for å holde området foran inngangen og frem til veien ryddig for snø om vinteren og rent for skrot og uvedkommende ting om sommeren. Snømåking, spyling av fortau, vanning av blomster og gressklipping foretas etter turnus fastsatt av oppgangskontakt.

c) Låsing av ytterdør

Ytterdøren skal alltid være låst.

3. BRUK AV FELLESROM OG FELLESANLEGG

- a) Fellesboden ved ytterdøren kan brukes til oppbevaring av barnevogner, sykler o.l. Ski bør oppbevares i den «private» boden.
- b) Trappeoppgangen må ikke brukes til oppholdsrom eller lekeplass da det skaper unødig støy- og renholdsproblemer. Det må ikke

- oppbevares sykler i trappeoppgangene. Det er tillatt å plassere barnevogner i trappeoppgang.
- c) Matter, sengetøy og lignende må ikke ristes utover verandaen. Blomsterkasser bør fortrinnsvis plasseres på innsiden av verandaen.
 - d) Tørking av tøy på balkong skal foregå slik at det er minst mulig synlig utenfra.
 - e) Plassering av matavfall på balkongen er ikke tillatt. Dette for å forhindre at skadedyr og fugler etablerer seg.
 - f) Beboerne plikter å holde lekeplasser og grillplasser ryddige for skrot, papir og andre uvedkommende ting.
 - g) Det er ikke tillatt å luften sengetøy fra vinduer.
 - h) Bruk av egne griller (kun gass eller elektrisk) på veranda er tillatt hvis det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Husk brannfaren!

4. FASADEENDRINGER

- a) Det er ikke tillatt å montere eller plassere private parabolantenner i borettslaget. Tillatelse til å innglasse veranda, montering av utvendige persienner og markiser på vinduer avgjøres ved søknad til styret. Borettslaget har en fast policy på fargevalg og utførelse. Kontakt Styret hvis du er i tvil.
- b) Det er ikke tillatt å montere egne varmepumper i borettslaget.

5. BILHOLD OG PARKERING

- a) Kjøring og parkering i området må kun foregå i samsvar med oppsatte skilt.
- b) De som disponerer garasje skal bruke denne til plassering av bil, og ikke å oppta annen parkeringsplass. Misbruk kan føre til oppsigelse av leieforholdet.
- c) Det er forbudt å parkere lastebiler, større varebiler, busser, campingvogner o.l. på parkeringsplassene. Biler som er avskiltet eller med ugyldig kjøretillatelse og bilvrak vil bli fjernet. Dispensasjon kan gis etter søknad til styret.
- d) Mellom klokkeslettene 23:00 og 07:00 bør en helst unngå stopp for av- og påstigning langs blokkene.
- e) Scootere, mopeder og motorsykler skal ikke parkeres rett foran inngangspartiet slik at det hindrer allmenn ferdsel.

6. HUSDYRHOLD

Det skal søkes til styret i borettslaget på eget skjema om husdyrhold (ligger vedlagt).

- a) Beboerne som ønsker å holde husdyr, plikter å undersøke om det i vedkommende oppgang finnes personer som er allergisk ovenfor dette husdyret. Dokumenteres dette ved legeerklæring, kan husdyr normalt ikke holdes. Styret avgjør tvilstilfeller.
- b) Det er forbudt å luften/leie hund i område bestemt som lekeplasser for barn.
- c) Hund skal på borettslagets område være i bånd og under full kontroll.
- d) Dersom hunden gjør seg ren på borettslagets eiendom, plikter eieren å fjerne ekskrementene straks.

7. KILDESORTERING - AVFALL

- a) Borettslaget har innført kildesortering.
- b) Større ting som esker, kasser, juletrær o.l. må oppbevares inntil fastsatt dato for ekstratømming.
- c) I forbindelse med dugnadsdagene om våren blir det også utplassert egne containere.
- d) Det er forbudt å oppbevare restavfall og mat på balkongene.

8. RO I HUSET

- a) Hverdager mellom kl. 22:00 og 07:00 skal det være alminnelig ro i huset. En skal derfor unngå høyrøstet snakk, sang, musikk, støyende arbeide m.m. Snekring og boring skal ikke forekomme etter kl. 2000 uten nærmere tillatelse. Dette gjelder både i og utenfor leiligheten.
- b) Skal en beboer ha selskapelighet utover kl. 22:00, bør naboene på forhånd varsles om dette.
- c) Støyende oppussingsarbeider skal ikke forekomme på søndager og helligdager.
- d) Det er ikke tillatt å drive ervervsmessig virksomhet i leiligheten eller garasjer som er til sjenanse for naboene.

Trondheim, 07.11.2016

OTHILIENBORG BORETTSLAG

Styret

Til styret i Othilienborg borettslag

SØKNAD OM DYREHOLD

Undertegnede.....

Adresse.....Leilighet nr

Søker herved om å holde.....

Jeg er kjent med de regler for dyrehold som er vedtatt av generalforsamlingen, og forplikter meg til å overholde dem. Jeg har undersøkt om det er noen i oppgangen som er allergisk mot denne type dyr.

Trondheim,

.....

søkers underskrift

Behandling

1. Styret gir tillatelse til å holde.....på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn

.....

.....

Trondheim,

.....
Styrets leder

Othilienborg Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		8 952 336	23 159 712	8 951 840	8 980 500
Felleskostnader kapitalandel		15 364 464	0	15 367 000	16 311 100
Inntekter garasjer		929 649	926 620	940 000	940 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		2 658 528	2 609 568	2 658 200	2 860 000
Andre tillegg	1	812 736	812 736	812 700	812 700
Andre driftsinntekter	2	370 809	252 363	196 000	228 000
Sum driftsinntekter		29 088 522	27 760 999	28 925 740	30 132 300
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-2 074 909	-2 104 779	-1 996 567	-2 125 888
Styrehonorar		-420 000	-406 000	-420 000	-450 000
Avskrivninger		-770 534	-679 034	-675 785	-769 400
Forretningsførerhonorar		-407 878	-399 097	-407 900	-406 700
Honorar administrative tjenester		-250 388	-235 975	-161 050	-243 200
Eksterne honorar	4	-178 085	-26 914	-88 000	-88 000
Kontingent boligbyggelag		-163 475	-149 400	-161 000	-177 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-506 254	-454 428	-483 000	-485 000
Renholdstjenester		-564 719	-650 179	-340 000	-400 000
Løpende vedlikehold	6	-876 915	-993 964	-854 300	-704 300
Periodisk vedlikehold	7	-4 756 645	-958 607	-378 000	-5 878 000
Elektroniske fellesavtaler		-2 692 076	-2 519 513	-2 658 200	-2 860 000
Forsikring		-1 678 284	-1 578 345	-1 580 530	-1 931 630
Kommunale tjenester og renovasjon		-3 576 813	-2 930 019	-3 434 000	-3 615 000
Eiendomsavgifter		-1 974 982	-1 937 684	-2 034 800	-2 054 300
Energi, felles		-1 339 091	-1 575 343	-1 345 000	-1 345 000
Andre driftsutgifter	8	-1 025 172	-841 126	-1 440 000	-939 600
Sum driftskostnader		-23 256 219	-18 440 407	-18 458 132	-24 473 018
DRIFTSRESULTAT		5 832 303	9 320 592	10 467 608	5 659 282
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		770 041	777 258	100 000	700 000
Finanskostnader		-11 471 250	-8 922 380	-11 181 280	-11 586 600
Netto finansposter		-10 701 209	-8 145 122	-11 081 280	-10 886 600
Resultat før skattekostnad		-4 868 906	1 175 470	-613 672	-5 227 318
Ordinært resultat etter skatt		-4 868 906	1 175 470	-613 672	-5 227 318
ÅRSRESULTAT	9, 13	-4 868 906	1 175 470	-613 672	-5 227 318
Disponering av totalresultat:		-4 868 906	1 175 470	-613 672	-5 227 318
Overført til udekket tap		-4 868 906	0	0	0
Reduksjon av udekket tap		0	1 175 470	0	0



Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	79	21	0	0	Alfred Trønsdals veg 5, 7033 TRONDHEIM
					Alfred Trønsdals veg 7, 7033 TRONDHEIM
					Alfred Trønsdals veg 8, 7033 TRONDHEIM
					Alfred Trønsdals veg 9, 7033 TRONDHEIM
					Alfred Trønsdals veg 10, 7033 TRONDHEIM
					Alfred Trønsdals veg 11, 7033 TRONDHEIM
					Alfred Trønsdals veg 12, 7033 TRONDHEIM
					Alfred Trønsdals veg 13, 7033 TRONDHEIM
					Alfred Trønsdals veg 14, 7033 TRONDHEIM
					Alfred Trønsdals veg 15, 7033 TRONDHEIM
					Alfred Trønsdals veg 16, 7033 TRONDHEIM
					Alfred Trønsdals veg 17, 7033 TRONDHEIM
					Alfred Trønsdals veg 18, 7033 TRONDHEIM
					Alfred Trønsdals veg 19, 7033 TRONDHEIM
					Alfred Trønsdals veg 20, 7033 TRONDHEIM
					Alfred Trønsdals veg 21, 7033 TRONDHEIM
					Alfred Trønsdals veg 22, 7033 TRONDHEIM
					Alfred Trønsdals veg 23, 7033 TRONDHEIM
					Alfred Trønsdals veg 24, 7033 TRONDHEIM
					Alfred Trønsdals veg 25, 7033 TRONDHEIM
					Alfred Trønsdals veg 26, 7033 TRONDHEIM
					K.O. Thornæs' veg 12, 7033 TRONDHEIM
					K.O. Thornæs' veg 14, 7033 TRONDHEIM
					K.O. Thornæs' veg 16, 7033 TRONDHEIM
					K.O. Thornæs' veg 18, 7033 TRONDHEIM
					K.O. Thornæs' veg 20, 7033 TRONDHEIM
					Othilienborgtunet 1, 7033 TRONDHEIM
					Othilienborgtunet 2, 7033 TRONDHEIM
					Othilienborgtunet 3, 7033 TRONDHEIM
					Othilienborgtunet 4, 7033 TRONDHEIM
					Othilienborgtunet 5, 7033 TRONDHEIM
					Othilienborgtunet 6, 7033 TRONDHEIM
					Othilienborgtunet 7, 7033 TRONDHEIM
					Othilienborgtunet 8, 7033 TRONDHEIM
					Othilienborgtunet 9, 7033 TRONDHEIM
					Othilienborgtunet 11, 7033 TRONDHEIM
					Othilienborgtunet 13, 7033 TRONDHEIM
					Othilienborgtunet 15, 7033 TRONDHEIM
					Othilienborgtunet 16, 7033 TRONDHEIM

Othilienborgtunet 18, 7033 TRONDHEIM
 Othilienborgtunet 20, 7033 TRONDHEIM
 Othilienborgvegen 50A, 7033 TRONDHEIM
 Othilienborgvegen 50B, 7033 TRONDHEIM
 Othilienborgvegen 50C, 7033 TRONDHEIM
 Othilienborgvegen 51A, 7033 TRONDHEIM
 Othilienborgvegen 51D, 7033 TRONDHEIM
 Othilienborgvegen 53A, 7033 TRONDHEIM
 Othilienborgvegen 53B, 7033 TRONDHEIM
 Othilienborgvegen 53C, 7033 TRONDHEIM
 Othilienborgvegen 53D, 7033 TRONDHEIM
 Othilienborgvegen 53E, 7033 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bebyggelse og anlegg - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	83113.21m ²
Blå/grønnstruktur - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	7602.36m ²
Idrettsanlegg - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	1462.56m ²
Kollektivtrasè - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	
Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	345.73m ²
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	2693.36m ²
Turvegtrasè - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	
Turvegtrasè - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
5001 r0110	Othilienborg IV, gnr. 79/21, reg.plan for del (20.1.1981)		
5001 r1000a	Othilienborg. (2.11.1965)		
5001 r1000b	Othilienborg. (17.3.1970)		
5001 r1000e	Othilienborg (20.1.1989)		
5001 r1066	Moholt Østre, gnr. 33/2, 5 Steinan, gnr. 79/1 og Hegdalen, gnr. 52/1 (11.1.1967)		
5001 r1112l	Del av Steidal Nordre, bortregulering av K.O.Thornæs veg og regulering av gangveg mellom Steindal og Othilienborg (27.3.1973)		
5001 r1112n	Endring i snuplass i K.O. Tornæs's veg og gangveg fram til Steindal. (14.11.1972)		
5001 r20150022	Heggdalen gnr/bnr 52/1 og 52/41 (26.5.2016)	Boligbebyggelse	193.56m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r1000	Regulerings- og bebyggelsesplan for eiendommene Othilienborg, Steinan nordre m.fl. (20.11.1964)
r20150010	Alfred Trønsdals veg 2 (26.5.2016)
r20150022	Heggdalen gnr/bnr 52/1 og 52/41 (26.5.2016)
r1112	Steindal, Hoeggen, Solberg, Risvold, Blakleggen, Steinan Øvre, Utleiren m.fl. (26.11.1968)
r0169	Hegdalen og Hegdalen 1 (4.4.1984)
r0341g	Steinanvegen, parsell: Heggdalen - Loholt (13.5.1998)
r0377	Hegdalen, gnr.52/1, til Steinanv. Moholt (12.12.1996)
r1000a	Othilienborg. (2.11.1965)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



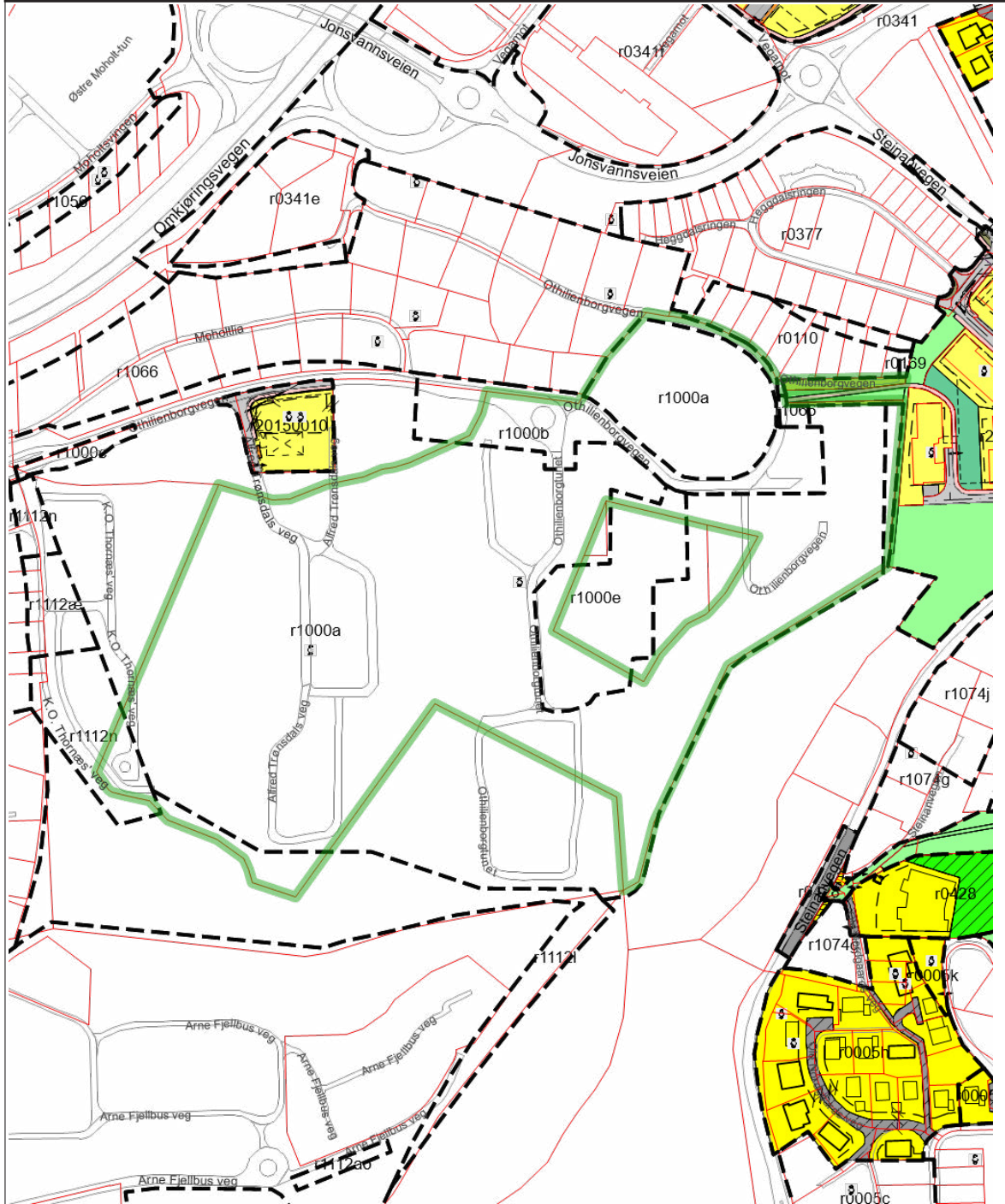
Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 79	Bnr: 21	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Alfred Trønsdals veg 21 7033 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

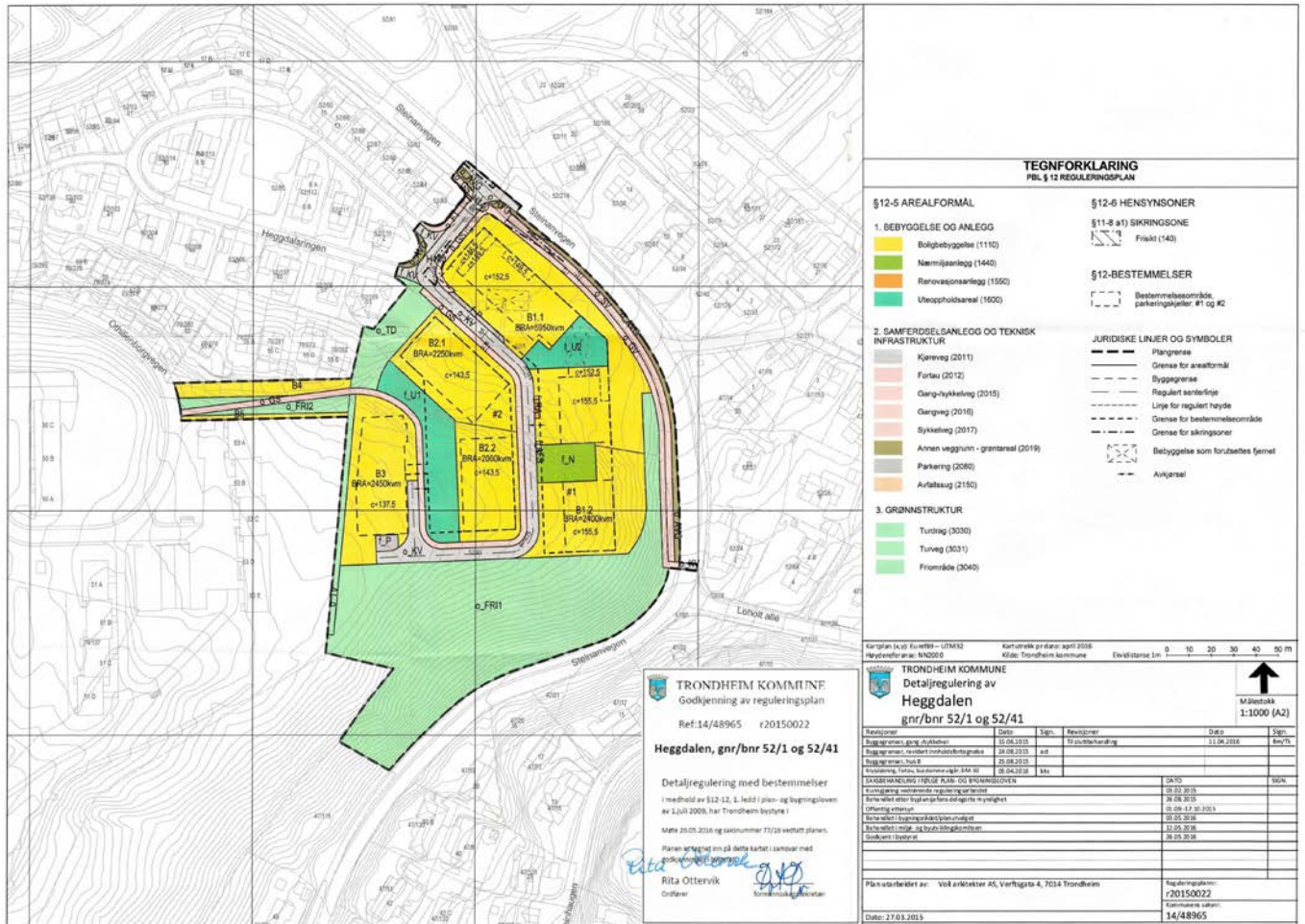


Målestokk
1:3500



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		Veg		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet				Europaveg gatenavn .
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpFareGrense
	RpGrense		RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Regulert tomtegrense		Byggegrense		Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert støyskjerm		Måle- og avstandslinje
	RpRegulertHøyde		Frisiktsone ved veg		Høyspenningsanlegg
	Bolig		Kjøreveg		Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg		Felles avkjørsel		Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal		Felles gårdsplass		RpBestemmelseOmråde
	Frisikt		Boligbebyggelse		Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Renovasjonsanlegg		Uteoppholdsareal		Kjøreveg
	Fortau		Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal		Parkering		Parkeringsplasser
	Turdrag		Turveg		Friområde



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPÅN

- §12-5 AREALFORMÅL**
- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**
- Boligbebyggelse (1110)
 - Nærbyggelegg (1440)
 - Renovasjonsanlegg (1550)
 - Uteoppholdsareal (1800)
- 2. SAMFERDSEL, ANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
- Kjøreveg (2011)
 - Fortau (2012)
 - Gang-hytteveg (2015)
 - Gangveg (2016)
 - Sykkelveg (2017)
 - Armen veggrunn - grøntareal (2019)
 - Parkering (2096)
 - Avrøstaug (2150)
- 3. GRØNNSTRUKTUR**
- Turtrog (3030)
 - Turveg (3031)
 - Frømråde (3040)
- §12-6 HENSYNSONER**
- §11-8 a) SKRINGSONE
Friskt (140)
- §12-BESTEMMELSER**
- Bestemmellesområde, parkeringsplasser: #1 og #2
- JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER**
- Plangrense
 - Grense for arealformål
 - Byggingrense
 - Regulert høyde
 - Grense for bestemmellesområde
 - Grense for sikringsoner
 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
 - Avrøstaug

Kartplan (av) E: 4010 - UTM32 Kartstørrelse pr. dato: april 2016 Evidensstørrelse: 0 10 20 30 40 50 m
 Høydeforhållning: 1:50000 Sted: Trondheim kommune

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref: 14/48965 r20150022

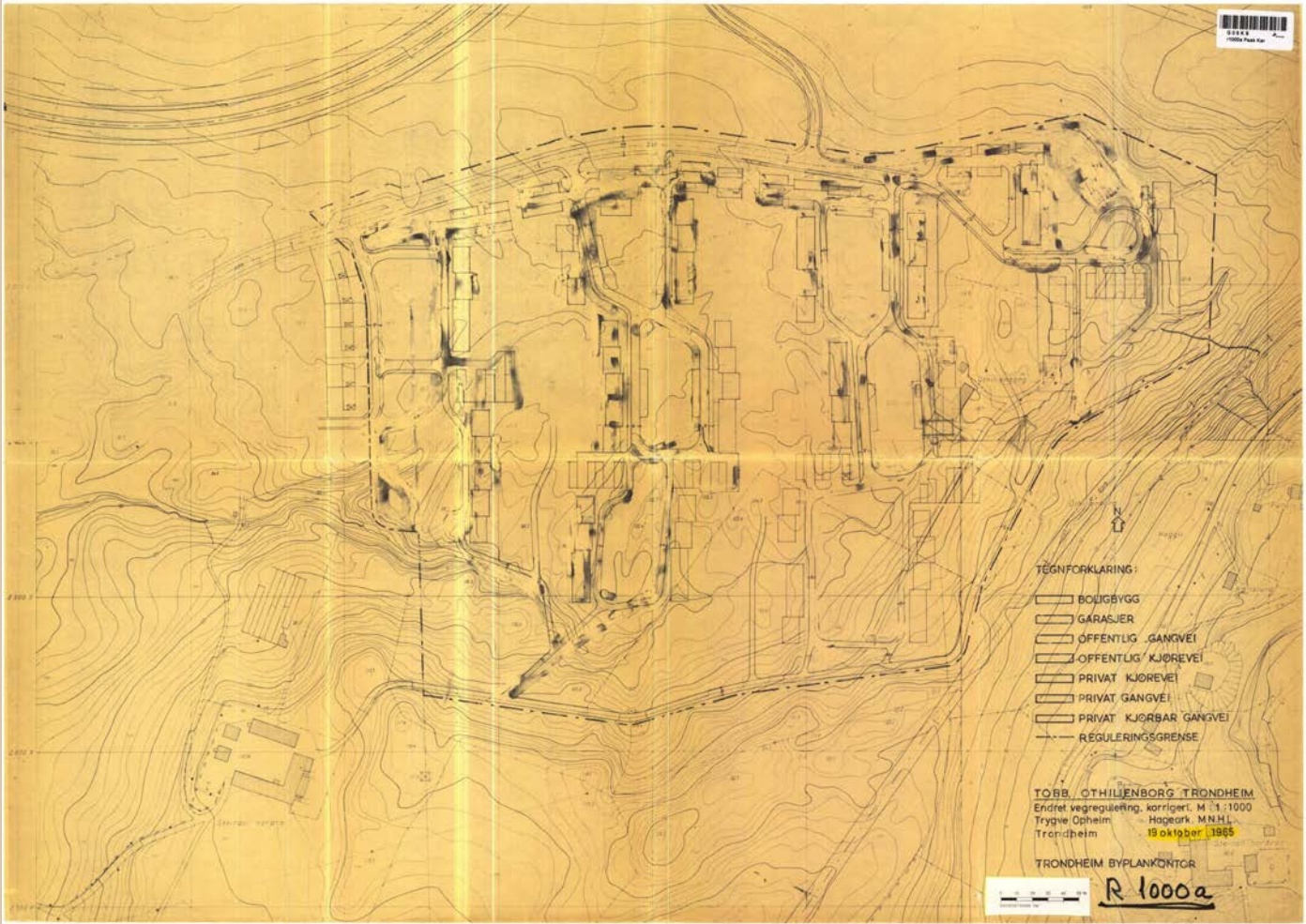
Heggdalen, gnr/bnr 52/1 og 52/41

Detaljregulering med bestemmelser
i medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven
av 2.juli 2008, har Trondheim bystyre i
Møte 20.03.2016 og saknummer 72/16 vedtatt planen.
Planen er utarbeidet på dette kartet i samarbeid med
godkjenning av planarbeid
Rita Ottervik
Ordfører

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Heggdalen
gnr/bnr 52/1 og 52/41

Revisjonsnr.	Dato	Sign.	Revisjonsnr.	Dato	Sign.
Byggesaksplan (1)	01.04.2015		10	11.04.2016	BN/TK
Byggesaksplan, se vedlagt innholdsfortegnelse	24.08.2015	and			
Byggesaksplan (2)	25.08.2015				
Revisjonsnr. forkl. kommunestyre (3)	05.04.2016	Ma			
SAKSBEHANDLING I TRONDHEIM PLANN- OG BYGNINGSLOVEN					
Kommunestyrets vedtak (saknr. 72/16)	20.03.2016				
Børnevald eller byplanarbeid (saknr. 72/16)	20.03.2016				
Offisiell uttalelse	02.05.2016				
Børnevald i byplanarbeid (saknr. 72/16)	02.05.2016				
Børnevald i byplanarbeid (saknr. 72/16)	02.05.2016				
Børnevald i byplanarbeid (saknr. 72/16)	02.05.2016				

Planarbeid utført av: Völl arkitekter AS, Verhigata 4, 7014 Trondheim
 Reguleringsplan: r20150022
 Saknummer vedtatt: 14/48965
 Dato: 27.03.2016



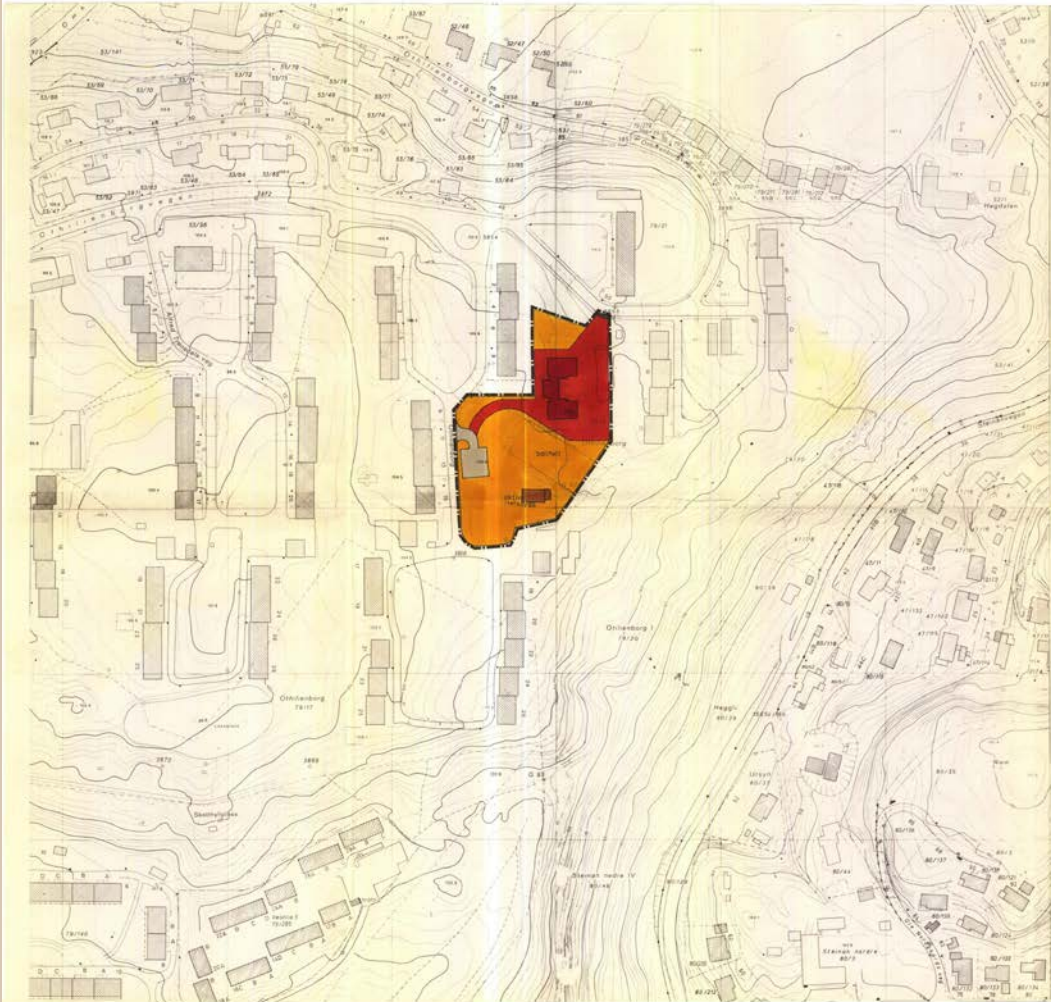
TEGNFORKLARING:

- BOJUGBYGG
- GARASJER
- OFFENTLIG GANGVEI
- OFFENTLIG KJØREVEI
- PRIVAT KJØREVEI
- PRIVAT GANGVEI
- PRIVAT KJØRBAR GANGVEI
- REGULERINGSGRENSE

TOBB, OTHILJENBERG TRONDHEIM
Endret vegregulering, korrigert, M 1:1000
Trygve Opheim Hageark. MNHL
Trondheim 19 oktober 1965

TRONDHEIM BYPLANKONTOR

R 1000a



TEGNFORKLARING
JFR. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §30

0 0.1 0.2 0.3 0.4 0.5 0.6 0.7 0.8 0.9 1.0

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER U < 0,20
- BOLIGER U > 0,20
- FORRETNINGER, KONTORER
- INDUSTRI, VERKSTED, LAGER
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- BYGNINGER MED ALMENNUTTYG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORD- OG SKOGBRUK, GARTNERIER

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- trafikkøyer (inkl. sykler)
- trafikkøyer, innoppdrag, skjæring, tylling, annet
- PARKERINGSPLASSER
- GANVEG, SYKKEVEG, FORTAU (inkl. sykler, innoppdrag o.l)
- JERNBANE, SPORVEG
- GATELUN

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEK OG SPILT

5. FAREOMRÅDER

- HØGSPENNINGSLINJE, NETTSTASJON

6. SPESIALOMRÅDER

- BEVARINGSOMRÅDE
- FRILUFTSOMRÅDE
- PARKERINGS-INDUSTRIOMRÅDE
- FRISIKTSONE VED VEG

7. FELLESOMRÅDER

- FELLES AVKJØRSEL OG PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEAREAL, GÅRDSPLASS, ANNET

8. FORNYELSESMÅRÅDER

- TETTBEYEGELSE SOM SKAL FORNYES

ANNET

- VANN
- PLANLAGTE BOLIGER
- ANNEN PLANLAGT BEBYGGELSE
- EKISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

STREKSYMBOLER

- reguleringsgrense
- byggelinje
- regulert eksisterende tomtegrense
- regulert sentraliserte veg
- avsnoring av arealstørrelse

Tilsett etasjetall angitt med tall på platen

Endret regulering av barnehage og tomt for aktivitetsbygg på Othilsberg

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISKE AVDELING
PLANKONTORET 0621 85

MALESTOKK: 1 : 1000

REGULERINGSPLAN R1000e

TEGNING

SAKSBEHANDLING: nr. 2010

ENDRET: nr. 2010

0621 85



TEGNFORKLARING



- Område for smuthus og rekkehus
- Område for blokkbebyggelse
- Forretnings- og kontorbebyggelse
- Industriområde
- Område for offentlig bebyggelse
- Transformator - kiosk - stasjon, kraftlinje
- Garasje og parkeringshus
- Bensinstasjon
- Eksisterende bebyggelse
- Fellesarealer: Ball- kvartals- og sandleksplass
- Friområde
- Landbruksområde, gartneri
- Trafikkområde, trafikkøy, grønnstripe, o.l.
- Areal for kjøretrafikk, grønnstripe, o.l.
- Areal for gangtrafikk
- Bankett
- Felles - avkjørsel
- Parkering
- Jernbanelområde
- Sjø, vann, elv
- Foreområde
- Spesiellområde

- Tomtegrense
- Byggefølge
- Reguleringsgrense

Bygningers etasjehøi er angitt med tall på planen.

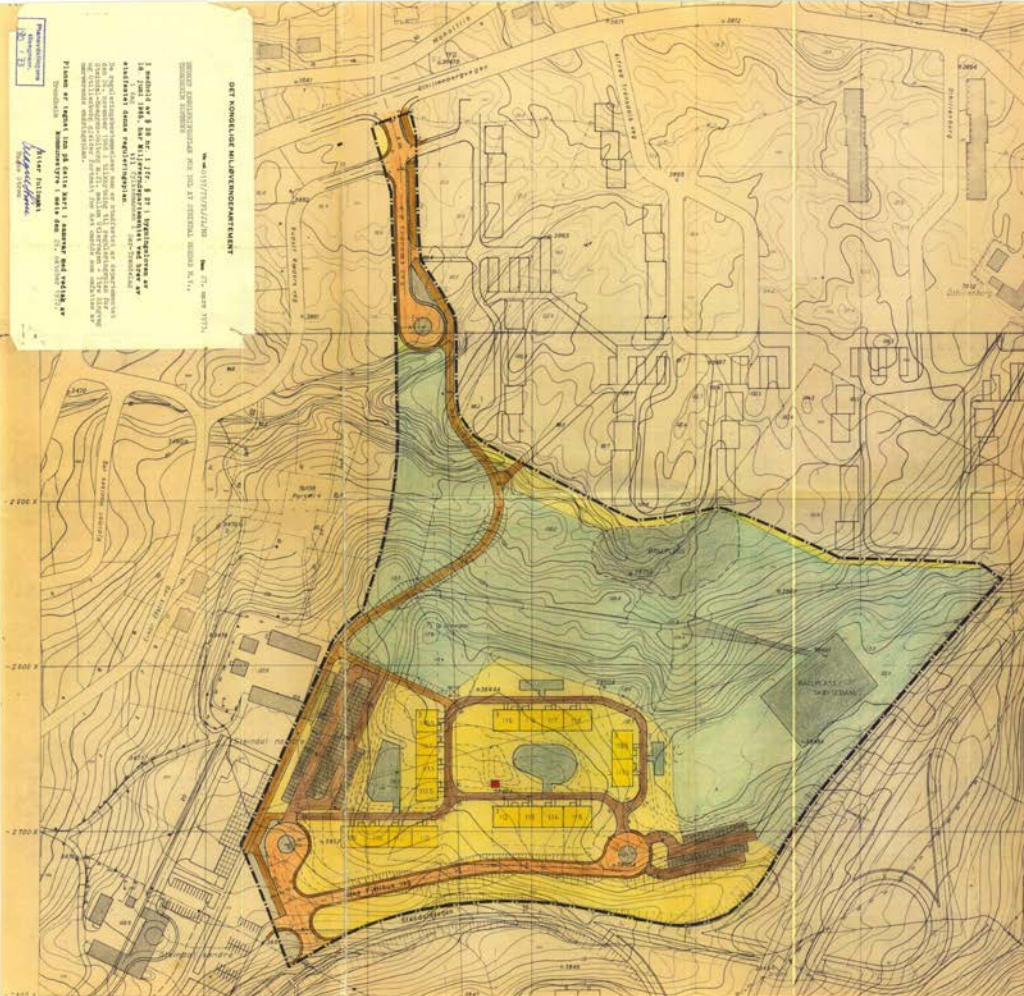
REGULERINGSENDRING FOR K.O. THORNÆS VEG OG GANGVEG FRA K.O. THORNÆS VEG TIL STEINDAL.



TRONDHEIM BYPLANKONTOR
15 OKTOBER 1972

SAKSBEHANDLING: _____ ENDRET: _____

MALESSTOKK: 1 : 1000	REGULERINGSPLAN nr: 1112	TEGNING nr: _____	Bladnr: _____
----------------------	--------------------------	-------------------	---------------



1. Området er i henhold til § 11, 1. ledd, i Kommuneplanen for Trondheim 1972, som utvalgt område for utbygging og regulering av boligfelt. Det er foreslått å bygge ut området med rekkehus og blokkbebyggelse. Det er foreslått å bygge ut området med rekkehus og blokkbebyggelse. Det er foreslått å bygge ut området med rekkehus og blokkbebyggelse.

TEGNFORKLARING

- Område for småhus og rekkehus
- Område for blokkbebyggelse
- Forretnings- og kontorbebyggelse
- Industriområde
- Område for offentlig bebyggelse
- Transformator - kiosk, -stasjon, kraftlinje
- Garasje og parkeringshus
- Bensinstasjon
- Eksisterende bebyggelse
- Fellesarealer: Ball-, kvartals- og sandleikplass
- Friområde
- Landbruksområde, gartneri
- Trafikkområde, trafikkøy, grønnstripe, o.l.
- Areal for kjøretreff
- Areal for gangtrafikk
- Felles avkjørsel
- Parkering
- Jernbaneområde
- Sjø, vann, elv
- Fareområde
- Spesialområde

MSBY 1542/P
 0137 | 22. 1.72
 PL

Tomtegrense
 Byggetegnelinje
 Reguleringsgrense

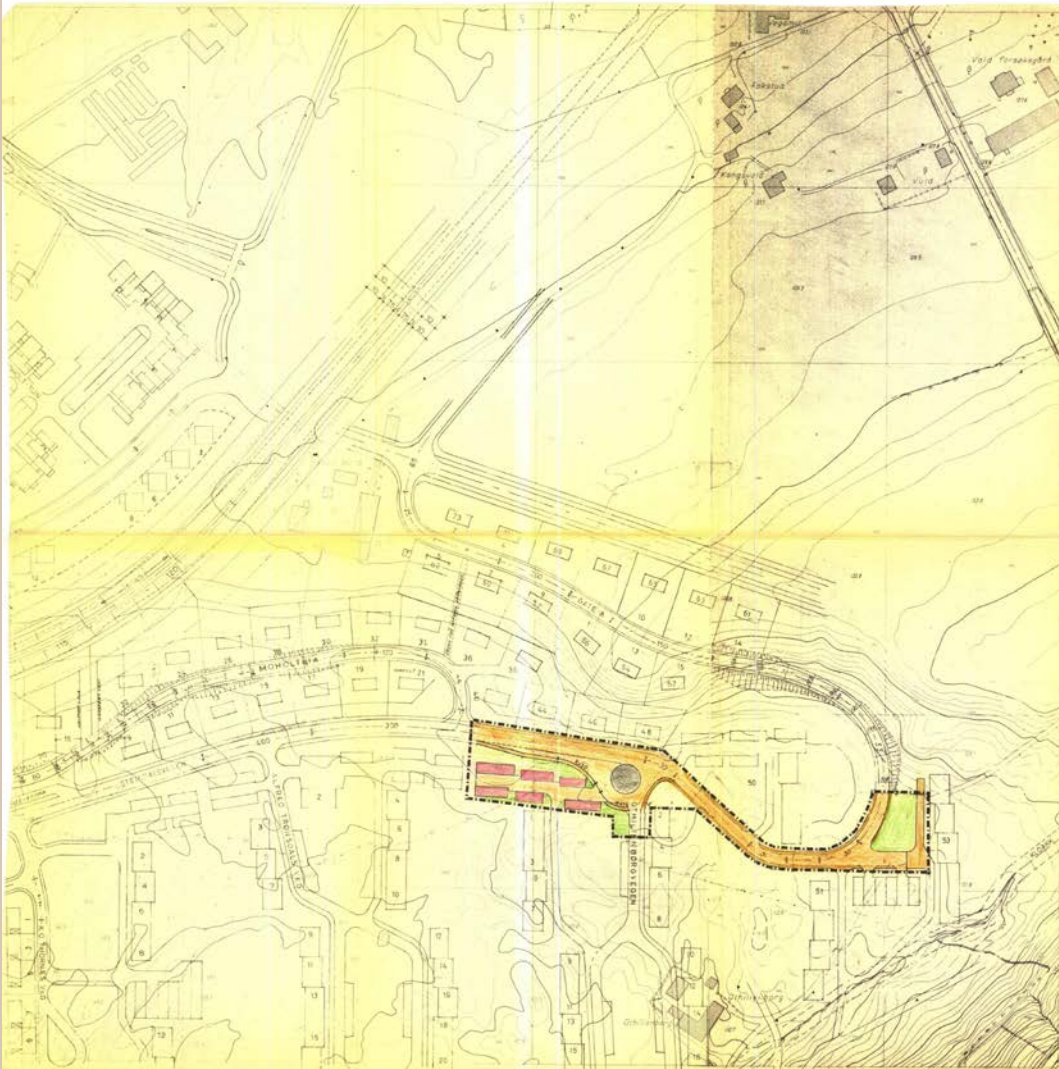
Bygningers etasjerantall er angitt med tall på planene.

N
 REGULERINGSPÅN FOR DEL AV STEINDAL NORDRE
 BORTREGULERING AV K. O. THORNÆS VEG
 SAMT REGULERING AV GANGVEGSSYSTEM
 OG FRIAREAL MELLOM ØTHILIENBORG
 OG STEINDAL

TRONDHEIM BYPLANKONTOR
 8. JUNI 1972
Larsen Vagnseth

SAKSBEHANDLING:	ENDRET:
1. 25. 5.72	Byplankontor

No. Dato	No. Dato	Tegn	Etablering
MALESTOKK:	REGULERINGSPÅN nr.:	TEGNING nr.:	
1: 1000	1112 L	1	



TEGNFORKLARING



- Offentlig bebyggelse
 - Forretningsbebyggelse
 - Blokkbebyggelse i mur og betong
 - Rekkehus
 - Smahus
 - Garasje
 - Transformatoriosk
 - Eksisterende bygg
 - Industriområde
 - Jernbaneområde
 - Havnemråde
 - Landbruksområde
 - Fareområde
 - Friareal
 - Baligareal
 - Vann
 - Areal for kjeretrafikk
 - Areal for gangtrafikk
 - Bankett
 - Trafikkøy, midtdeler, grønnstripe
 - Parkering
 - Felles avkjørsel
- } orientert ut
- Tomtegrense
 - Byggetilgrense
 - Reguleringsgrense

Bygningers etasjerantall er angitt med tall på planen.

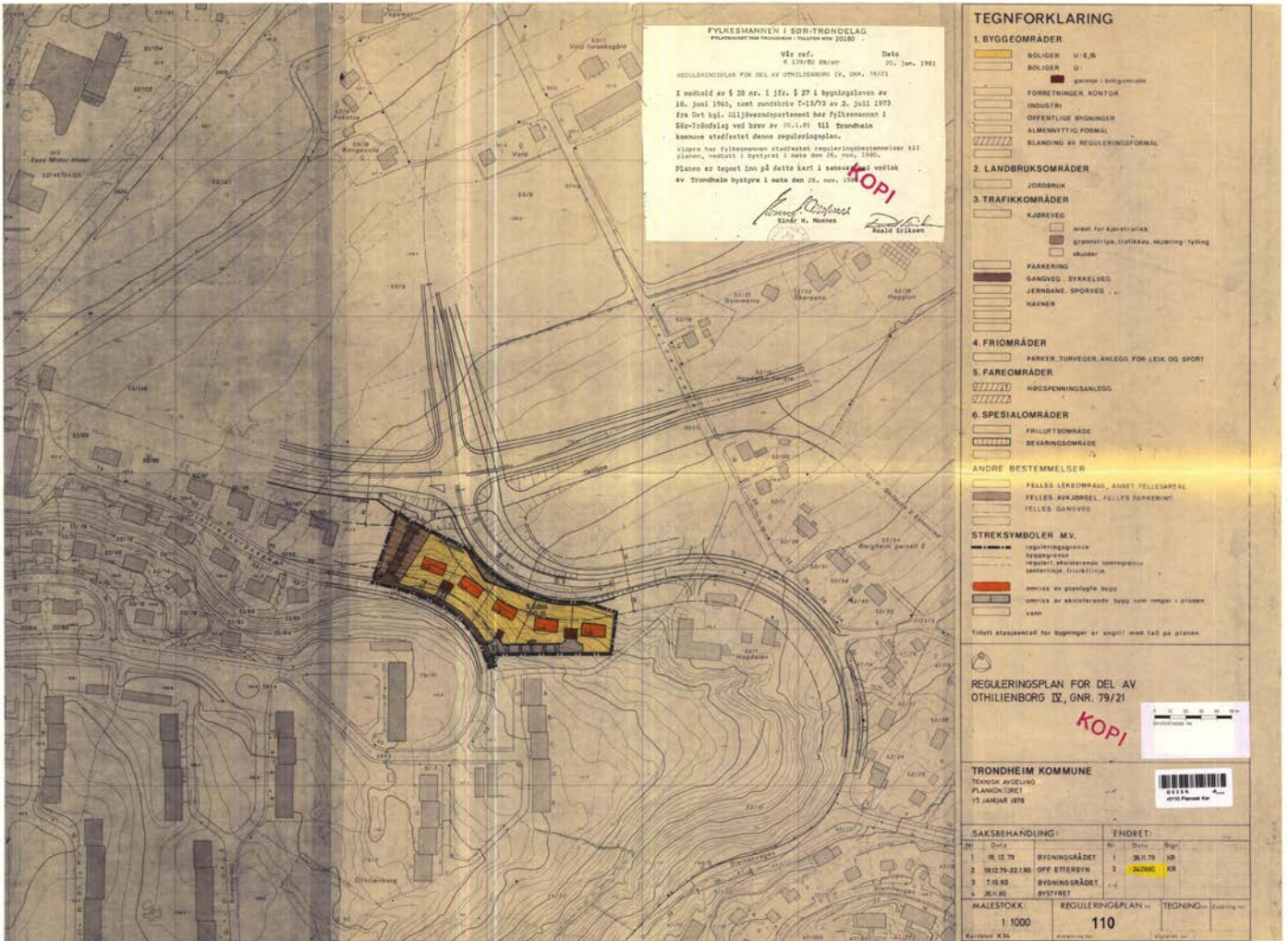


ENDRET REGULERING FOR
BUSSPLASS PÅ
OTHILIENBORG

R 1000 b

TRONDHEIM BYPLANKONTOR
1. AUGUST 1969

SAKSBEHANDLING:		ENDRET:	
		A 1 8 1969 P.E.J.	
		B 18-8-1969 P.E.J.	
		C 9-3-1970 K.W.	
Fv	Dato	Fv	Dato
MALESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr:	TEGNING nr:	Endring nr:
1:1000	1000 B		C
Kartblad: X 73-K 34			



FYLKEMANNEN I SØR-TRONDDELAG
 PLANLAGT FOR TRONDHEIM - HÅRDESKEMA 22180

Vår ref. 4 137/80 Dato 20. Jan. 1981

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV OTHILIENBORG IV, GNR. 79/21

I medhold av § 20 nr. 1 ff., § 27 i byplanningloven av 18. Juni 1965, samt vedtak nr. 1-12/73 av 2. Juli 1973 fra Det kgl. Miljøverndepartement har Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ved brev av 20.1.81 til Trondheim kommune utført denne reguleringsplan.

Videre har fylkesmannen studert reguleringsbestemmelser til planen, vedtatt i bystyret i møte den 26. nov. 1980.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Trondheims bystyre i møte den 21. nov. 1980.

Kåre Rindahl
 Rådg. K. Hovnes

- ### TEGNFORKLARING
- 1. BYGGEOMRÅDER**
- BOLIGER U/E.B.
 - BOLIGER U.
 - garasje i boligområde
- 2. LANDBRUKSOMRÅDER**
- JORDBRUK
 - KJØREVEG
 - areal for kjøretrafikk
 - geometriske, statiske, skjærings flyting
 - skuler
- 3. TRAFIKKOMRÅDER**
- PARKERING
 - GANGVEG SYKKELEGG
 - JERNBANE-SPORVEG
 - HAVNER
- 4. FROMRÅDER**
- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPILT
- 5. FAREOMRÅDER**
- HØSPENNINGSANLEGG
- 6. SPESIALOMRÅDER**
- FELLSOMRÅDE
 - BEVARINGSOMRÅDE
- ANDRE BESTEMMELSER**
- FELLES LEIKOMRÅDE, ANNET FELLESGATEL
 - FELLES AVKJØRSEL, FELLES PARKERING
 - FELLES GANGVEG
- STREKSYSMBOLER M.V.**
- reguleringsgrense
 - bygrense
 - regulert, eksisterende kommunegrense
 - postering, fraktklasse
 - område av planlagt bygg
 - område av eksisterende bygg som reguleres i planen
 - vann
- Tilført stasjonsnett for bryggeri er angitt med tall på planen

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV
 OTHILIENBORG IV, GNR. 79/21

KOPI

1 10 00 00 00

TRONDHEIM KOMMUNE
 TEKNISK AVDELING
 PLANLAINNRET
 15. JANUAR 1981

SAKSBEHANDLING:		ENDRET:	
Nr.	Dato	Nr.	Dato
1	18.12.78	1	20.1.79
2	18.12.79-22.1.80	2	24.06.80
3	1.10.80		
4	20.1.81		

MALESFOKK: 1 1000 REGULERINGSPLAN: 110 TEGNING: Endring nr. 1



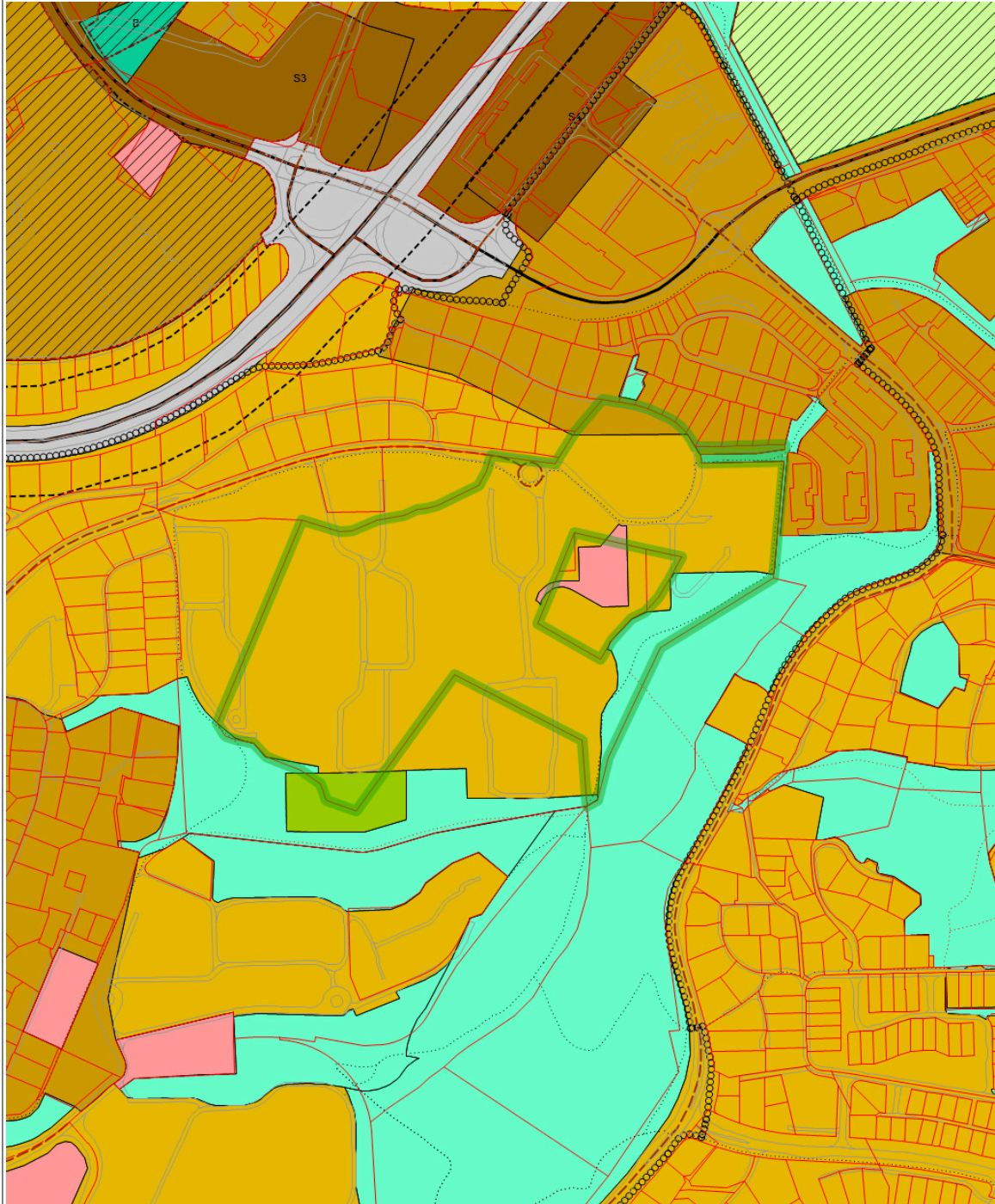
Trondheim

Kommuneplanens arealdel


























Eiendom:	Gnr: 79	Bnr: 21	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Alfred Trønsdals veg 21 7033 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD		Bygn.råd. jnr. 375/66	
G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte den 4.5.66	Sak nr. 66/415
Matr.nr.	Del av Othilienborg		
Boligblokk mrk. 18-21			
<p>Byggemelding fra Trondheim og Omegn Boligbyggelag ved ark. Lien og Risan på boligblokk mrk. 18-21 på vedlagte situasjonskplan.</p> <p>Blokken føres opp i 3 etasjer med sokkeletasje. Blokken er på 756 m² og gir plass for 12 leiligheter a 4 rom og kjøkken, vaskerom, bad med w.c. og 12 leiligheter a 3 rom og kjøkken med vaskerom, bad og w.c.</p> <p>I sokkeletasje er innredet fellesbod og separat matbod og vedbod for hver leilighet.</p> <p>Blokken føres opp i armert betong med brystninger av betong-elementer.</p> <p>Saken har vært forhåndsbehandlet av Trondheim bygningsråd den 10.2.65, sak 55/182.</p> <p><u>Vedtak.</u></p> <p><u>Ad. Situasjonskartet.</u></p> <p>Veier med vann og kloakk for området må opparbeides i samråd med byingeniøren.</p> <p>Eventuelle grunneiertilskudd må innbetales i henhold til avtale med kommunen.</p> <p>På tomta hviler refusjonsplikt for gategrunn og gateopparbeidelse.</p> <p><u>Ad. Byggemeldingen.</u></p> <p>Planene godkjennes.</p> <p>Det vises forøvrig til bygningsrådets vedtak av 10.2.65 sak 55/182. De bemerkninger som er tatt med i dette vedtak gjelder fortsatt.</p> <p>Huset tillates plassert som vist på kart i målestokk 1:500 bilagt byggesaken.</p> <p>Bygningskontrollen forbeholder seg å komme tilbake til høyeutsetningen av bygget etter at dette er stukket ut i marken.</p> <p>Da boder i kjeller ikke får vindu må det sørges for en effektiv ventilasjon av kjelleren.</p> <p>Brannsjefens bemerkninger datert 3.3.65 må taes til følge.</p> <p>Blokken skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygnings sjefen før byggearbeidet tar til.</p>			
3000-8-65 Sentrum			

Rekv. utst. 23-9-66

J.nr. 375/66

BYGGEANMELDELSE

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131

Anmeldelsen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet og være ledsaget av de bilag som kreves i lovens § 132.

Tegningene som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir, datert og undertegnet. Tegningene skal brettes i format A4 (210 x 297).

Anmeldelsen sendes til bygningskontrollen.

Obs. Bygningskontrollen innskjerper herved bestemmelsene om nabovarsel og grunneiererklæring (se bygningslovens § 132, punkt 3 og 4):

1. Byggeanmeldelsen må være bilagt kvittering for rek. brev til naboer (nabovarsler).
2. Grunneier må ha underskrevet byggeanmeldelse, i motsatt fall må byggeanmeldelsen være bilagt grunneiererklæring fra hjemmelsinnehaver.
3. Kan grunneiererklæring ikke skaffes, skal det skriftlig redegjøres for grunnen hertil.

Til bygningsrådet i Trondheim

I medhold av bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på:

matr.nr. _____ gate del av Othilienborg

g.nr. _____ b.nr. _____ bruksnavn _____

aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

Boligblokk mrg. 43-21 på situasjonsplanen. Den inneholder 24 leiligheter. Typen er tidligere godkjent av bygningsrådet.

Trondheim, den 21. april 1966.

Trondheim og Omegn Boligbyggelag
(TOBB)

LIEN og RISAN
Arkitekter M.N.A.L.

Byggherre: _____ (egenhändig underskrift) Anmelder: _____

Adresse: _____ Sak nr. 660415 Behandlet 4 MAJ 1966

Ansvarshavende: A/S Anlegg T. HEIM BYGNINGSRÅD

Adresse: Trondheim

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven kreves opplyst: § 132, punkt 1 a.

Tomtens størrelse _____ m²

Eldre bebyggelses areal _____ m²

Nye bygningers areal 756 m²

tingl	10,-
annr	10,-
konstr	1460,-
br	1480,-

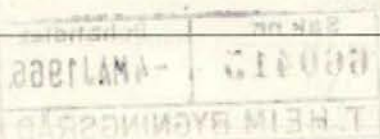
§ 132, punkt 1 b. Følgende tegninger vedlegges: (situasjonskart som rekvireres hos byplansjefen skal vedlegges byggeanmeldelsen i 3 eksemplarer).

500/44.46.47. og 78.79.80.81. + situasjonsplan.

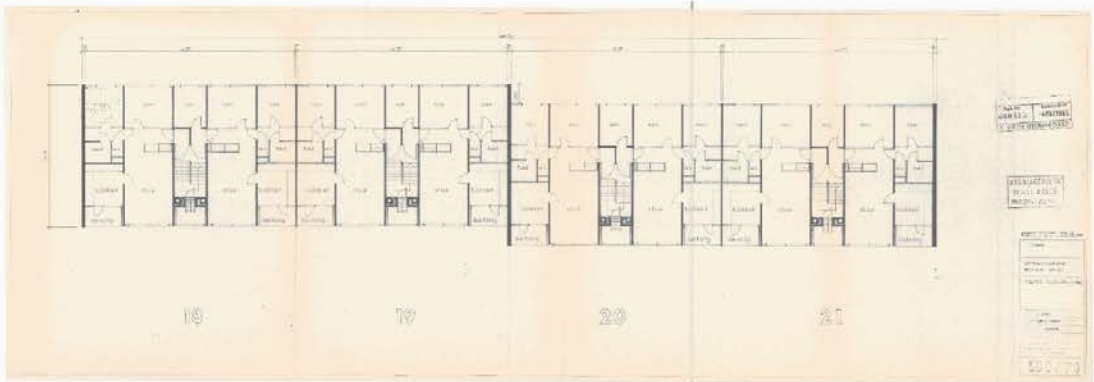
TIL TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL

B.l. = bygningsloven av 22/2 1924.
F. = departementets byggeforskrifter av 15/12 1949.

I henhold til bygningslovens § 13 anmeldes herved forannevnte byggearbeide i samsvar med vedlagte tegninger og nedenfor nevnte byggebeskrivelse:

<p>1. B.l. § 132 pkt. 1 c. F. kap. 2-4. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:</p>	<p>leire</p>
<p>2. B.l. § 132 pkt. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel, septiktank:</p>	<p>tilknyttet off. ledningsnett.</p>
<p>3. B.l. § 132 pkt. 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:</p>	
<p>4. B.l. § 132 pkt. 2. Særlige konstruksjoner:</p>	
<p>5. B.l. § 132 pkt. 3. Naboforhold (Attest om varsel til nabo vedlegges):</p>	
<p>6. F. kap. 39. Tilfluktsrom, areal og kubikk med/uten luftfornyelse:</p>	<p>10 m² - 22 m³ pr. trapperom (3 4v leil. + 3 3v leil.)</p>
<p>7. B.l. § 132 pkt. 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk. Arb.tilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges:</p>	
<p>8. B.l. § 48 og § 62. Bygningsens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:</p>	<p>Se sit. plan.</p>
<p>9. B.l. § 63, F. kap. 29, 35—37. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:</p>	
<p>10. B.l. § 66 pkt. 2 og 3, § 67 pkt. 1, F. kap. 24. Fremspring ell. tilb.trekning av fasaden, sokkelfremspring, balkonger, baldakiner og hengende karnapper:</p>	
<p>11. B.l. § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:</p>	
<p>12. B.l. § 70. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:</p>	
<p>13. B.l. § 75 og § 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:</p>	

<p>14. B.I § 80 og § 81, F. kap. 9. Grunnmur. Materialer og utførelse, isolasjon:</p>	<p>Over sokkeletasjen gulvnivå: 15 cm armert betong isolert med 7,5 cm grunnmurplank mot kjellerrom.</p>
<p>15. B.I § 104 og § 105, F. kap. 5. Vegger. Materialer og konstruksjon, isolasjon:</p>	<p>Brystninger av betongelementer: Utv. 7 cm betong med frilagt overflate, 5 cm skumplastisolasjon, og innv. 5 cm betong. Plassstøpte gavler innv. 15 cm betong, 5 cm skumplastisolasjon, utv. 12 cm betong. Betongvegger mellom trapperom og leilighet med 7,5 cm Leca.</p>
<p>16. F. kap. 25, 26. Etasjeskillere. Materialer, konstruksjon, isolasjon:</p>	<p>Armert betong. Dekke i 1. etasje isoleres med 5 cm skumplast og får 6 cm armert påstöp. Dekke over 3. etasje isoleres med 10 cm mineralull.</p>
<p>17. B.I § 86, F. kap. 22. Taktekning:</p>	<p>Dobbel papptekking.</p>
<p>18. B.I §§ 89—93, F. kap. 21 og 30, § 1-6 og kap. 34, § 3 pkt. 3. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:</p>	<p>Fri bredde 110 cm, opptrinn 17,5, inntrinn 26.</p>
<p>19. B.I § 101 og § 107, F. kap. 17-30. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:</p>	<p>El. oppvarming. Kjøkken, bad, WC og tørkeskap luftes over tak.</p>
<p>20. B.I § 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:</p>	<p>Plass for vaskemaskin på badet. Elektrisk tørkeskap Klær i kjøtt. Matvarer i "Kjøll og svalskap" på kjøkkenet, grunnflate 0,6x0,6 m, høyde 2,3 m Ba i kjeller.</p>
<p>21. B.I § 109. Klosetter:</p>	<p>1 til hver leilighet</p>
<p>22. B.I § 110. Oppbevaring av søppel. Tr. heims regler for innredn. av nedkastsjakt for søppel og tilhør. oppsamlingsrom.</p>	<p>Søppelrom i forb. med søppelnedkast fra trapperom.</p>
<p>23. F. kap. 36. Garasjer:</p>	<p>Det er avsatt plass i reguleringsplanen.</p>
<p>24. B.I § 148. Innhegning:</p>	
<p>25. Ytterligere opplysninger:</p>	
<p>26. Gjeldende servitutter:</p>	





TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Arild Hoem
Jon Sivertsens veg 1

MANGELBREV

N-7022 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Toril Nordal

Vår ref.
11/11683
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
10.03.2011

Alfred Trønsdals veg 21, søknad om rehabilitering bad, mangelbrev

Byggested: **Alfred Trønsdals veg 21 Gnr./Bnr.: 79/21**
Ansvarlig søker: **Arild Hoem**
Tiltakshaver: **Jørgen Winther**

Deres søknad om tillatelse til tiltak er mottatt byggesakskontoret 18.02.2011.

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl08) §§ 20-1 og 20-2 skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket.

Mangler ved søknaden

Byggesakskontoret finner at søknaden er mangelfull, jf. krav i byggesaksforskriften (SAK10) § 5-4. Tiltaket må forestås av foretak med ansvarsrett, da det ikke omfattes av unntakene nevnt i pbl08 § 20-2. Tiltaket kan således ikke forestås av tiltakshaver.

Følgende må ettersendes før søknaden kan behandles:

- Plantegninger og beskrivelse av tiltaket, eksisterende og planlagt situasjon
- Søknader om lokal godkjenning for ansvarsrett med relevant dokumentasjon.
- Gjennomføringsplan

Tidsfrister

Byggesakskontoret vurderer at søknaden inneholder grunnleggende mangler. Tidsfristen vil således ikke starte før vi har mottatt fullstendig søknad, jf. pbl08 § 21-7 og SAK10 § 7-2.

Søknaden må kompletteres innen **6 uker**. Dersom søknaden ikke kompletteres innen 6 uker vil saken bli avsluttet og slettet fra byggesakskontorets arbeidsprogram.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

Tiltaket må ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse.

Det vil bli beregnet gebyr for tjenesten i samsvar med gjeldende betalingsregulativ for bygge-, plan- og fradelingssaker.

Det er viktig at De ved all korrespondanse oppgir saksnummeret 11/11683.

Ved komplettering av søknaden på e-post ber vi dere benytte:
byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no

Vennligst ikke send inn kompletteringen som én stor fil, men del opp i vedlegg etter tema og med konsise navn som beskriver innholdet.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Toril Nordal
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopi:
Jørgen Winther, Alfred Trøndals veg 21, 7033 TRONDHEIM

Sak nr.:
DB 0047/91

Sak nr.:
DB 0047/91

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

Møtedato:
22.01.91

Referansenr.:
T/04984/90

Saksbehandler:
Sissel Ratvik

G.nr. 00000 Br.nr. 0000 Byggested: ALFRED TRØNSDALS VEG

SAKEN GJELDER:

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR INNGLASSING AV BALKONGER.

BYGGHERRE: Othilienborg B/L v/ Ole Vatten
ANMELDER :

Fagsjefen for Byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak. Kfr. Bystyrets vedtak av 06.12.1984. Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Saken er mottatt 21.11.90.

Søknaden gjelder innglassing av balkonger.

Saken er oversendt Brannsjefkontoret, som har uttalt seg om planene i brev mottatt 17.12.90.

Brevet følger som saksvedlegg.

Byggesakskontoret mener at løsningen må være retningsgivende for videreføring av slike arbeider, slik at det oppnås ens utforming, farge m.v. for området. Ulike løsninger om enannen vil være uheldig for områdets ellers helhetlige fasadeuttrykk.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

A1 - Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

Forutsetninger og vilkår i Brannsjefkontorets uttalelse, som følger som saksvedlegg, må tas til følge.



TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BRANN- OG FEIERVESENET
J.nr. 947/90/E/EN/km
B.s.ktr. T/04984/90

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
17 DES. 1990
Reg.nr. 90/32421
Ref.nr. T 4984/90

ALFRED TRØNSDALS VEG - INNGLASSING AV BALKONGER - EKSP. BYGGESAKS-
KONTORET 11.12.90.

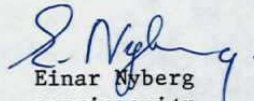
Sendes Byggesakskontoret

Søknaden gjelder innglassing av balkonger på Othilienborg borettslag.

Bygningene og balkongene er utført i betongkonstruksjoner, og den viste løsning vil i utgangspunktet være akseptabel fra brannvesenets side.

Vi vil imidlertid påpeke at det må tas hensyn til detaljer i utforming slike at event. brannsmitte unngås, dvs. skillet mot nabobalkong må utføres med branncellebegrensende konstruksjoner og balkongtak må utføres i ubrennbare konstruksjoner.

TRONDHEIM BRANNSJEFKONTOR


Einar Nyberg
overingeniør

DELEGAJONVETIL
Byggesakskontoret
22.01.91 00047
BYGGESAKSKONTORET

2445/89

BRANN-FEIERVESENEN
MOTTATT
12 DES. 1990
NR. 94790

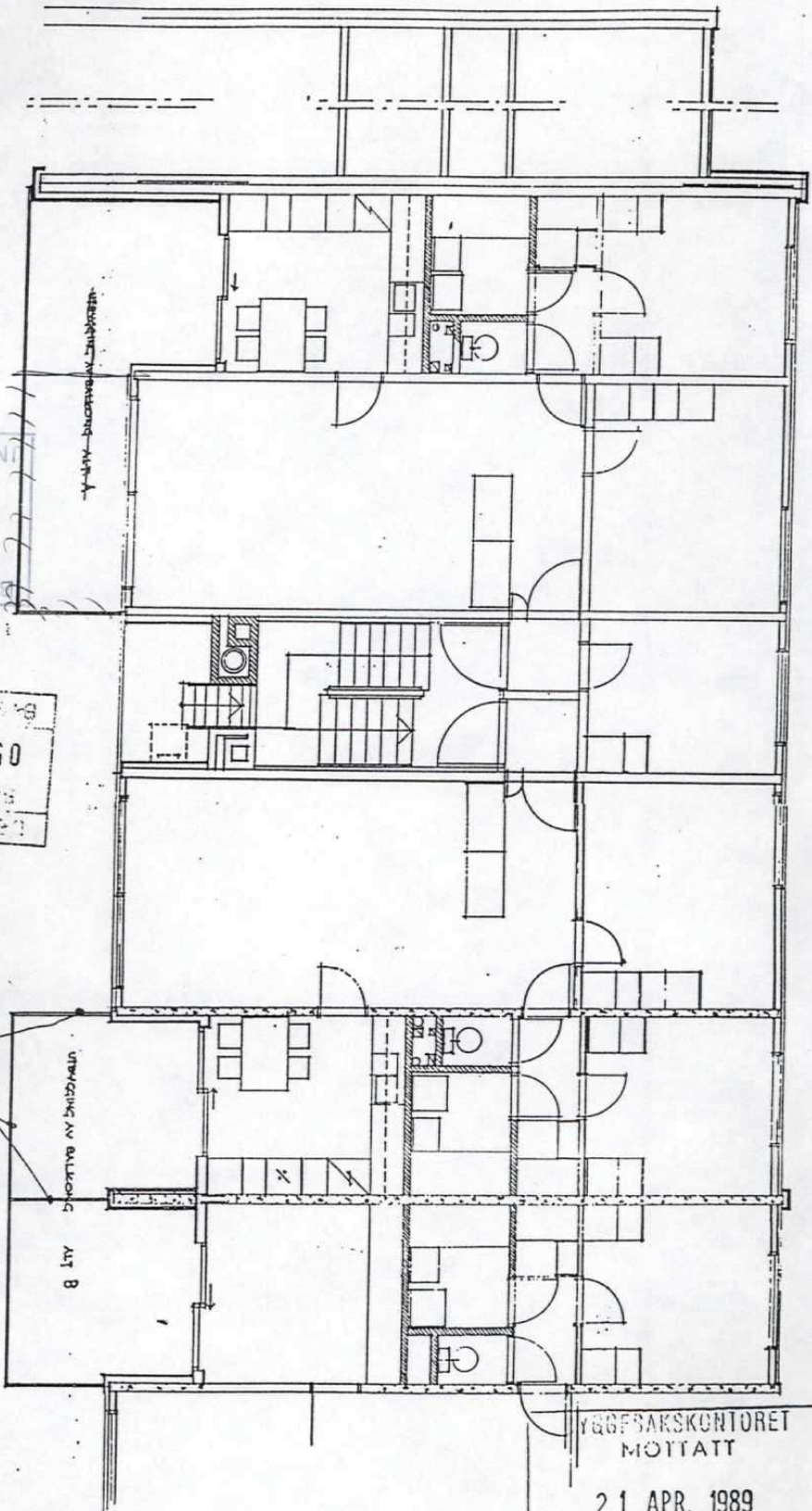
LEIEPÅRONSNUMMER
05.09.89 01139

involvering

utveksling av balkong
A17 B

YGGESAKSKONTORET
MOTTATT
21 APR. 1989
SAK NR.

12	LEIE OG FIBAN ARKITEKONTOR AS	87071	101
PROJEKT REHABILITERING			
TITTEL PLAN TYPISKE BLOKK			
OPPDRAGS OPHJELPESBORG BOBETJENING			
DRAG AV ETTERKONSTRUKSJON			
TIDSPUNKT 1989			
TITTEL			
PROJEKT			
1:100			
TIDSPUNKT			
101			





TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

ml

Sak nr.:
DB 1138/89

Sak nr.:
DB 1138/89

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

Møtedato: 05.09.89 Referansenr.: T/02446/89 Saksbehandler: Ingrid Risan

G.nr. 00000 Br.nr. 0000 Byggested: ALFRED TRØNSDALS VEG 3-28

SAKEN GJELDER:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR REHABILITERING.

BYGGHERRE: TOBB
ANMELDER: Lien og Risan ark. ktr. A/S

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.

Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Saken er mottatt 21.04.89.

Søknaden gjelder utvendig rehabilitering av blokkene i Othilienborg Borettslag.

Arbeidet omfatter utskifting av vinduer/vindusdører, utskifting av fastfelter/veggfelter i eternit til Stenex-plater, isolering av synlige betongkonstruksjoner og kledning med COLOROCK/Stenex-plater, utskifting av fastmonterte stiger i stål til aluminium, utskifting av støpte korroderte balkongbrystninger, utvidelse av eksisterende balkonger med 5,4 m² pr. stk. De nye balkongbrystningene skal utføres i profilerte aluminiumspaneler. Byggherren ønsker alternativt å utvide balkongene også langs fasaden. Byggesakskontoret vil ikke anbefale denne utførelsen, da den vil skyggelegge både kjøkken og stue i etasjene under.

VEDTAK:
Søknaden godkjennes.

Det forutsettes at alternativ B med kort balkong kommer til utførelse.
Godkjennelsen er betinget av at arbeidet utføres etter gjeldende forskrifter.
Det forutsettes at det blir brukt materialer, detaljering, farge og takteking som harmonerer med bestående bebyggelse.

Statiske beregninger og konstruksjonstegninger skal sendes byggesakskontoret i to eksemplarer.

Før byggetillatelse blir gitt må:
- gebyrer i samsvar med faktura være innbetalt Trondheim kommune.

Rivingsmassene skal kjøres til kommunens fyllplass på Heggstadmoen.

89016924/TXTBDB

side 1



Asbestholdige og andre helsefarlige stoffer/materialer skal
handteres i overensstemmelse med Arbeidstilsynets til enhver tid
gjeldende forskrifter og merkes i overensstemmelse med disse.

Før arbeidet igangsettes skal det være innhentet formell
byggetillatelse - og ansvarshavende skal ha innhentet ansvarsrett
for de omsøkte og godkjente arbeider/ulike fag.



Sak nr.:
DB 1380/89

Sak nr.:
DB 1380/89

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

Møtedato: 31.10.89 Referansenr.: T/02446/89 Saksbehandler: Ingrid Risan

G.nr. 00000 Br.nr. 0000 Byggested: ALFRED TRØNSDALS VEG 3-28

SAKEN GJELDER:

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR REHABILITERING.
KLAGEBEHANDLING.

BYGGHERRE: TOBB

ANMELDER: Lien og Risan ark. ktr. A/S

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.

Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Behandling i samsvar med plan- og bygningslovens § 15 av klage mottatt 19.09.89 fra Lien og Risan Arkitektkontor A/S pva TOBB på vilkår i vedtak av 05.09.89 i sak DB 1138/89.

Vedtaket gjelder godkjenning av utvendig rehabilitering for alle blokkene i Othilienborg Borettslag, med bla. balkongutvidelse på stuesiden. Alternativ B med kort balkong ble godkjent, mens alternativ A med lang balkong ikke ble godkjent.

Klagen gjelder avslaget på bruk av lang balkong (alternativ A). Det er et sterkt ønske fra byggherrens side om å få godkjent også lang balkong. Man mener at med hvite aluminiumspaneler på balkongenes underside, vil skyggeeffekten av balkongene over være akseptable i leilighetene.

Byggesakskontoret mener fortsatt at alternativ B med kort balkong er den beste løsningen, da bare kjøkkenet i leiligheten under blir skyggelagt. Det er imidlertid en vanlig løsning at nye blokker bygges med tilsvarende dyp balkong i hele fasadebredden. Det er riktignok noe annerledes å få lysforholdene endret etter å ha bodd med gode lysforhold i flere år. Byggesakskontoret regner imidlertid med at vår vurdering av konsekvensene av alternativ A er gjort kjent for medlemmene i borettslaget. Man vil derfor ikke gjøre noen prinsipp sak av dette, og fatter følgende

VEDTAK:

Klagen tas til følge, idet også alternativ A med lang balkong tillates. Forøvrig vises det til vedtak i sak DB 1138/89. Reviderte fasadetegninger med riktig materialbruk tydelig markert må innsendes.

Kopi: Lien og Risan ark. ktr. A/S

Nabolagsprofil

Alfred Trønsdals veg 21 - Nabolaget Othilienborg - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

K.O. Thornæs' veg Linje 22, 115	4 min	0.3 km
Voll studentby Totalt 17 ulike linjer	12 min	1 km
Lerkendal stasjon Linje R70	7 min	3.2 km
Studentersamfundet Totalt 51 ulike linjer	9 min	3.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min	6 km

Skoler

Steindal skole (1-7 kl.) 338 elever, 18 klasser	9 min	0.8 km
Åsvang skole (1-7 kl.) 437 elever, 21 klasser	18 min	1.4 km
Nardo skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	19 min	1.7 km
Utleira skole (1-7 kl.) 495 elever, 27 klasser	5 min	2.8 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 444 elever, 28 klasser	9 min	0.7 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	8 min	3.8 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	11 min	4.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

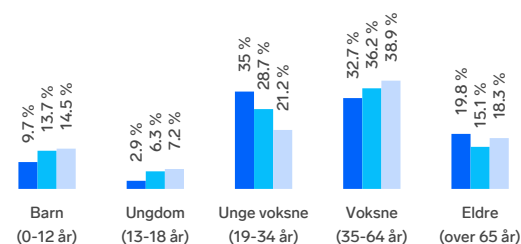
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Othilienborg	1 026	634
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vestlia barnehage (1-5 år) 88 barn	5 min	0.4 km
Voll gårdsbarnehage (0-5 år) 21 barn	13 min	1 km
Jotunheimen barnehage (1-5 år) 30 barn	13 min	1.1 km




Dagligvare

Bunnpris Vestlia PostNord, søndagsåpent	10 min	0.9 km
Coop Mega Nardo	10 min	





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 naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

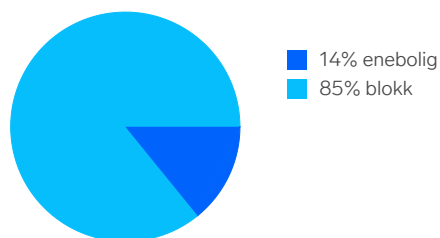
 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 91/100

Sport

-  Othilienborg kunstgressbane 5 min 
Fotball 0.3 km
-  Hoeggen skole 9 min 
Aktivitetshall 0.7 km
-  3T-Moholt 14 min 
-  TrenHer Moholt 15 min 

Boligmasse





«Det er stille og rolig, nært marka og landet, men har samtidig kort vei til byen.»

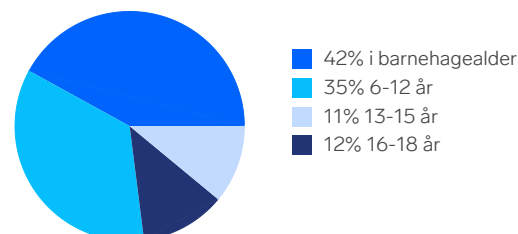
Sitat fra en lokalkjent



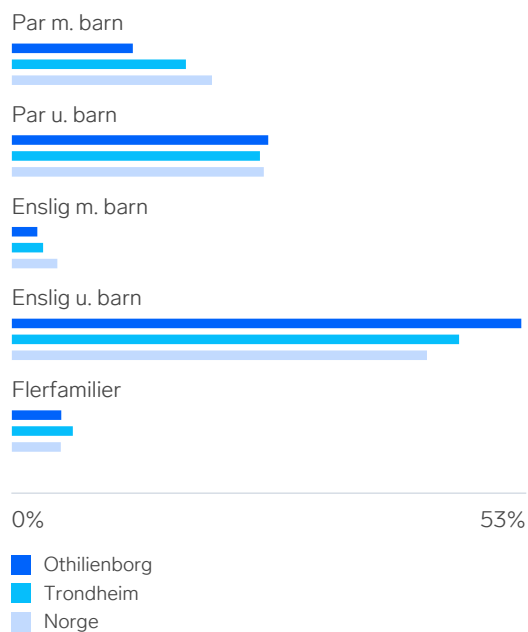
Varer/Tjenester

-  Nardo centeret 10 min 
-  Boots apotek Nardo 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

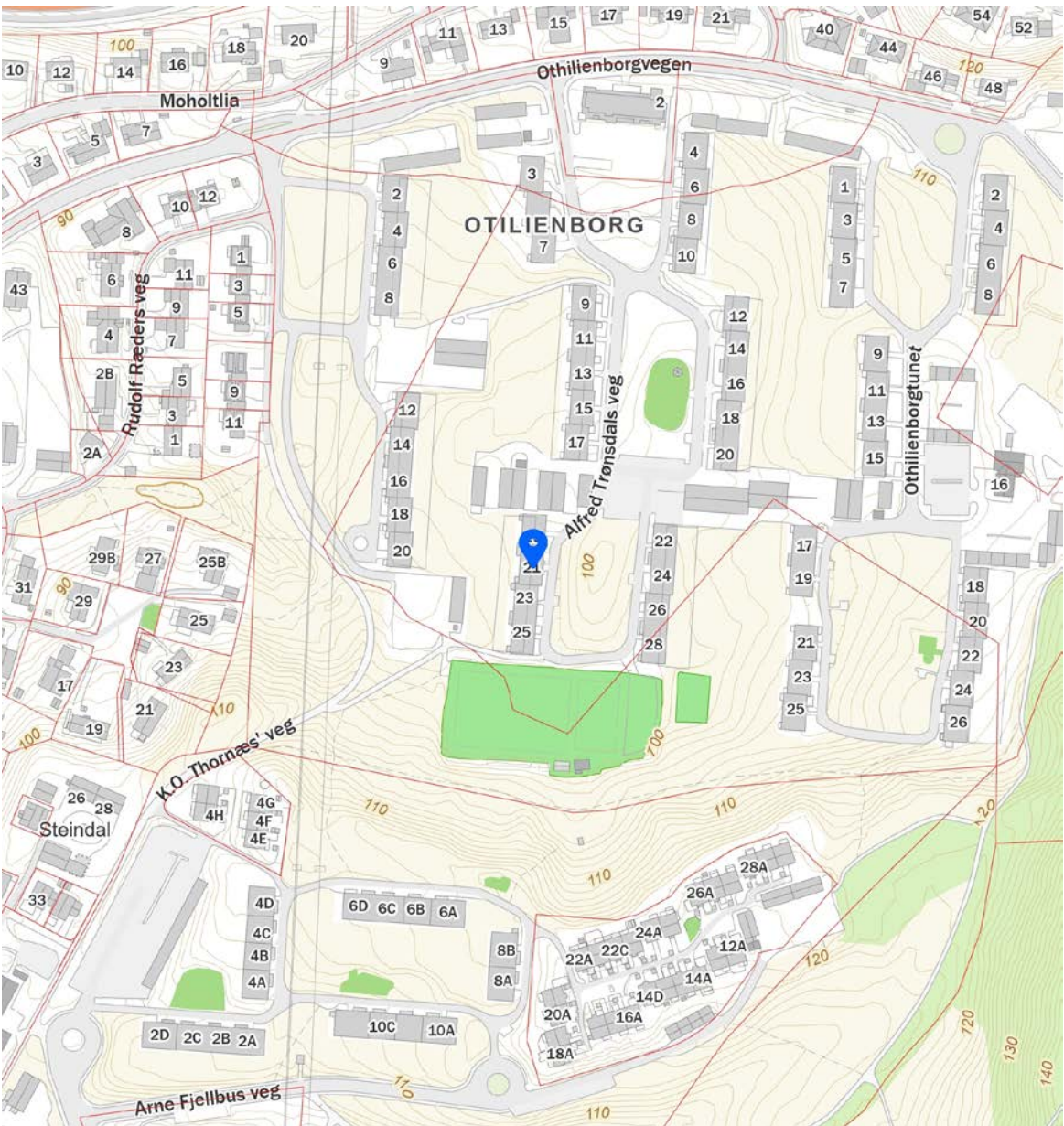
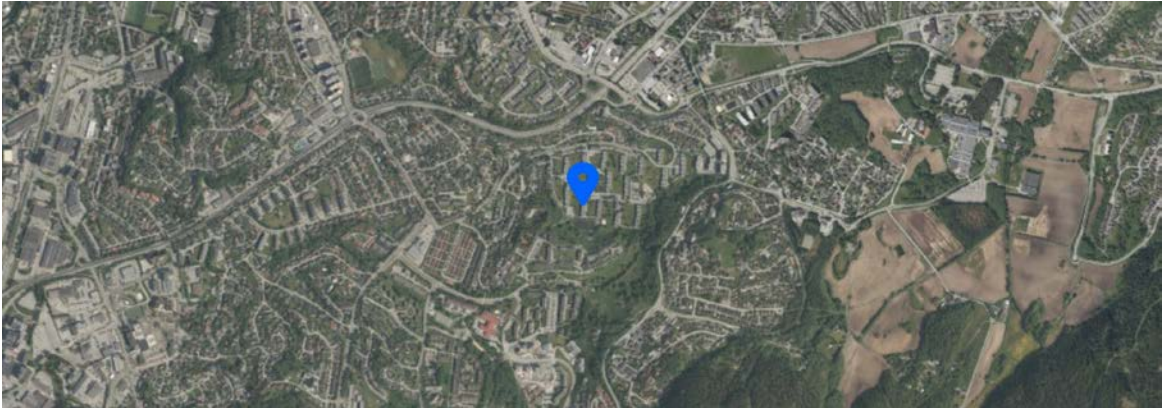


Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



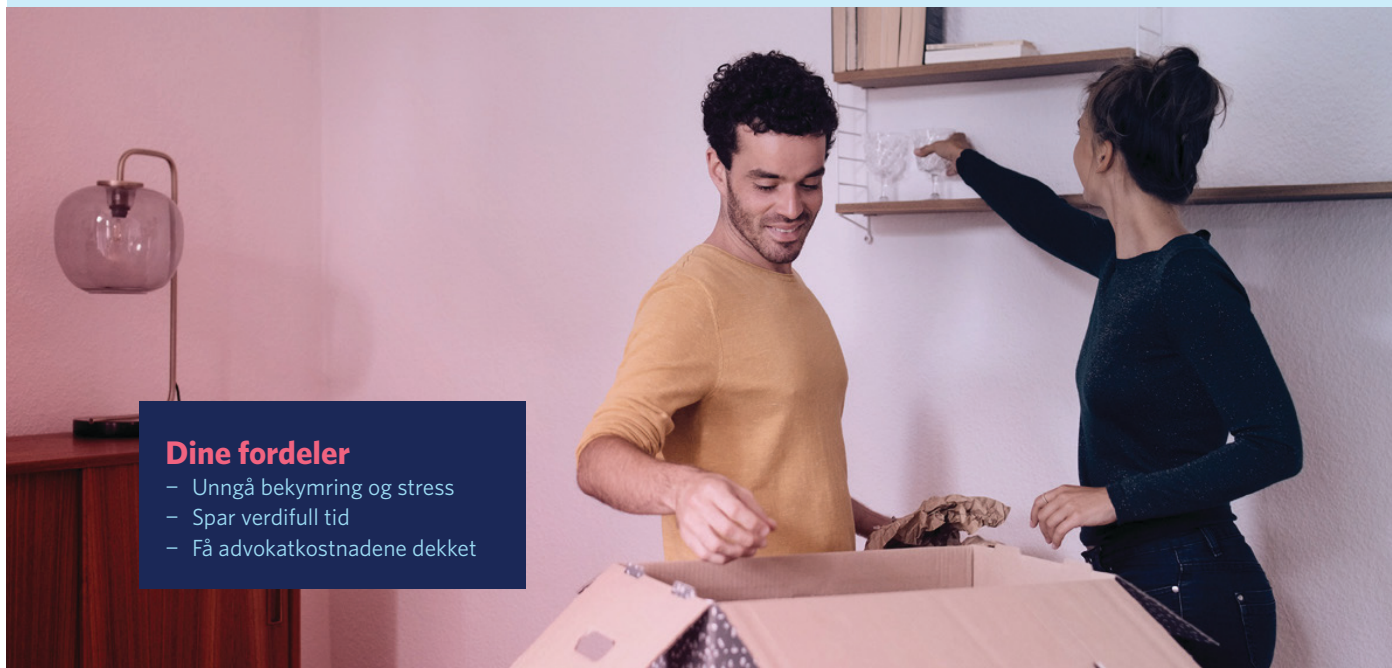
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eigeendom (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. HVITEVARERER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Marit Skolmli
Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no
+47 970 54 430

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.

Budskjema



Marit Skolmli
marit.skolmli@emera.no
970 54 430

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Trondheim
970 54 433

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING