PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

RÅDMANN HAMMERS VEI 16B

-

VEDLEGG SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Egenerklæring

Tilstandsrapport

Planskisser

Byggetegninger

Brukstillatelse og ferdigattest

Informasjon fra forretningsfører / Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114260084

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thor Eidsli	Sunniva Fonn

Gateadresse
Rådmann Hammers vei 16B

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7020

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260084

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Egeninnsats på maling av tak. Resten er oppgradert av fagfolk.
Arbeid utført av	Midttømme Entreprenør AS/Snekker og Malerservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Oppgradert ifm oppussing i 2017

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alle vannrør ble oppgradert til rør-i-rør mellom 2015-2017. Det eneste røret som ikke er oppgradert er avløpsrøret som går gjennom etasjene.
Arbeid utført av	Kjells VVS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt elektrisk er oppgradert fra 2015 og bare håndtert av elektrikere etter det.
Arbeid utført av	Vintervoll Klæbu

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

Beskrivelse	Kontroll utført av el-anlegg i Mars 26 uten avvik.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lading ved garasje/oppstillingsplass.

Document reference: 114260084

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt i regi av borettslaget
Arbeid utført av	Diverse

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

Beskrivelse	Deler av kjeller er bruksendret til oppholdsrom og soverom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Søkt og godkjent hos Trondheim Kommune.

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

Document reference: 114260084

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114260084

Rådmann Hammers vei 16 B
7020 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1956
Hovedbygg BRA:	115 m^2
Hovedbygg BRA-i:	109 m^2
Sum alle bygg BRA:	129 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	109 m^2
Rapportdato:	23.3.2026 (Gyldig til 23.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	20	3	0	1

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Rådmann Hammers vei 16 B
7020 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen 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

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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

Tilstandsgrad 2: 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

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41332

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 er gitt på bakgrunn av de utslag på fukt som er målt
Rom under terreng	TG-2 er gitt på bakgrunn av de fuktsøk som er gjort i kjeller.
Takkonstruksjon og loft	TG-2 er gitt på bakgrunn av fuktmerker rundt pipe, som anslås å være eldre fuktmerker.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TG-IU da grunnmur ligger utvendig under bakken og er i hovedsak lektet ut på innsiden.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.3.2026

Rapportdato
23.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Sunniva Fonn**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Thor Eidsli**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If Forsikring**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Rådmann Hammers vei 16 B, 7020 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	423	Bruksnr:	22	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	2	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1956**
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
Rekkehus som er oppført i 2 etasjer over kjeller + kaldloft.
Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av tre og fundament og grunnmur er av betong.
Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepanel.
Taket er et saltak og tekket med betongtakstein.
Vinduer med 2 - lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	115	109	6	0	29
Garasje	14	0	14	0	0
Totalt m²	**129**	**109**	**20**	**0**	**29**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**33**	**33** Romfordeling: Kjellerstue, bad, bod og soverom	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**46**	**40** Romfordeling: Entre, gang, 2 soverom og bad.	**6** Romfordeling: Sportsbod	**0**	**18**
2. etasje	**36**	**36** Romfordeling: Stue, spisestue og kjøkken	**0**	**0**	**11**
Totalt m²	**115**	**109**	**6**	**0**	**29**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**14**	**0**	**14** Romfordeling: Garasje	**0**	**0**
Totalt m²	**14**	**0**	**14**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligen ble drenert rundt 2006, ref dagens eier.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.
Kan tyde på kapillæroppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Det er støpt grunnmur som danner kjeller.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Det er byggegrunn av leirholdige masser.	
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-IU**

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Det er innredet kjellerstue, bad og soverom. Samt en bod med fritt eksponerte murvegger.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjeller er innredet etter byggeår og ble pusset opp i 2015 til høsten 2016.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det er foretatt fuktsøk på fritt eksponerte mutflater i bod i kjeller.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt på nedre del av grunnmur. Se punktet drenering for med utfyllende informasjon.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Utkraget balkong i 2 etasje. Det er utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong er pusset opp og vedlikeholdt.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass.
Ytterdør i malt utførelse.
Terrassedør med glass.
Heve skyvdør på stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer, terrassedør og heve/skyvedør er byttet i 2014.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Vindu på baderommet/vaskerommet i kjeller er et eldre vindu.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er byttet kledning og kledning er god vedlikeholdt.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-1**

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	TG-1

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Det er saltakkonstruksjon.	
Type loft	Kaldtloft
Det er kaldloft med tilgang via luke og stige på kjøkken.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-2**

Det er registrert fuktmerker på innvendige overflater. Forholdet vurderes å kunne skyldes eldre lekkasjer eller kondensering. Merkene er rundt pipe på loftet. Det er foretatt fuktsøk uten å finne avvik.

Det er åpent loft med de andre boenhetene i rekkehuset.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåke loftet jevnlig.

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taket er tekket om.	

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-1**

6.10 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl

Det er eldre teglsteinspipe fra byggeår.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Det er montert vedovn i kjeller.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-1**

Det er forliten avstand til brennbart materialer, men det er etablert sotlukestein som kompenserende tiltak.

6.11 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp
Det er komfyrvakt og vannstoppesystem

Kjøkken ble pusset opp i 2015

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Det er brannvarsler i tak og brannslukker.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Det er avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Alle innvendige avløpsrør er byttet i 2015/16

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Innvendige avløpsrør er skiftet ut og fremstår i god teknisk stand.
Disse er imidlertid tilknyttet eldre felles avløpsledninger. Fellesrørene inngår i sameiets/borettslagets ansvarsområde. Eldre avløpsledninger kan ha redusert kapasitet, økt slitasje og forhøyet risiko for lekkasje eller tilstopping.

6.14 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system

Det er etablert rør i rør system i boligen.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det ble etablert rør i rør system under oppussing av bad, vaskerom og kjøkken i 2015/16.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Fordelerskap er plassert på bad/vaskerom i kjeller.

Det er etablert nytt rør-i-rør system for innvendige vannrør i leiligheten. Disse vurderes å være i god teknisk stand og fungerer som forutsatt. Det innvendige anlegget er imidlertid tilkoblet eldre vann- og avløpsledninger som ligger i felles sjakt/fellesanlegg. Disse rørene er en del av byggets felles installasjoner og er normalt sameiets/borettslagets ansvar å vedlikeholde og fornye.

6.15 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er gjennomført el-kontroll torsdag 26.03.2026, uten funn av avvik.

6.16 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2007

Størrelse

198

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i boligen og periodisk avtrekk fra kjøkken og/eller bad.

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.18 Våtrom: Bad 1 etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på gulv med varme, på vegger er det sokkelflis og baderomsplater. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet er pusset opp i 2017.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det plastsluk i dusjsonen.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med servant, dusjhjørne med innfellbare glassvegger og vegghengt toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er montert elektrisk vifte på baderommet.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Våtsonen ligger mot yttervegg og nabo. Det er derfor ikke hensiktsmessig å foreta hulltakking uten destruktive inngrep.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.19 Våtrom: Bad/vaskerom kjeller.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er flis på gulv med varme, på vegger er det sokkelflis og baderomsplater. Malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Baderommet er pusset opp i 2016.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-1**
Det er plassert vindu ved dusjsonen, men dette er beskyttet av dusjkabinett.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det plastsluk i dusjsonen.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantskap med servant, dusjkabinett og vegghengt toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er montert elektrisk vifte på baderommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Våtsonen ligger mot yttervegg og nabo. Det er derfor ikke hensiktsmessig å foreta hulltakking uten destruktive inngrep.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

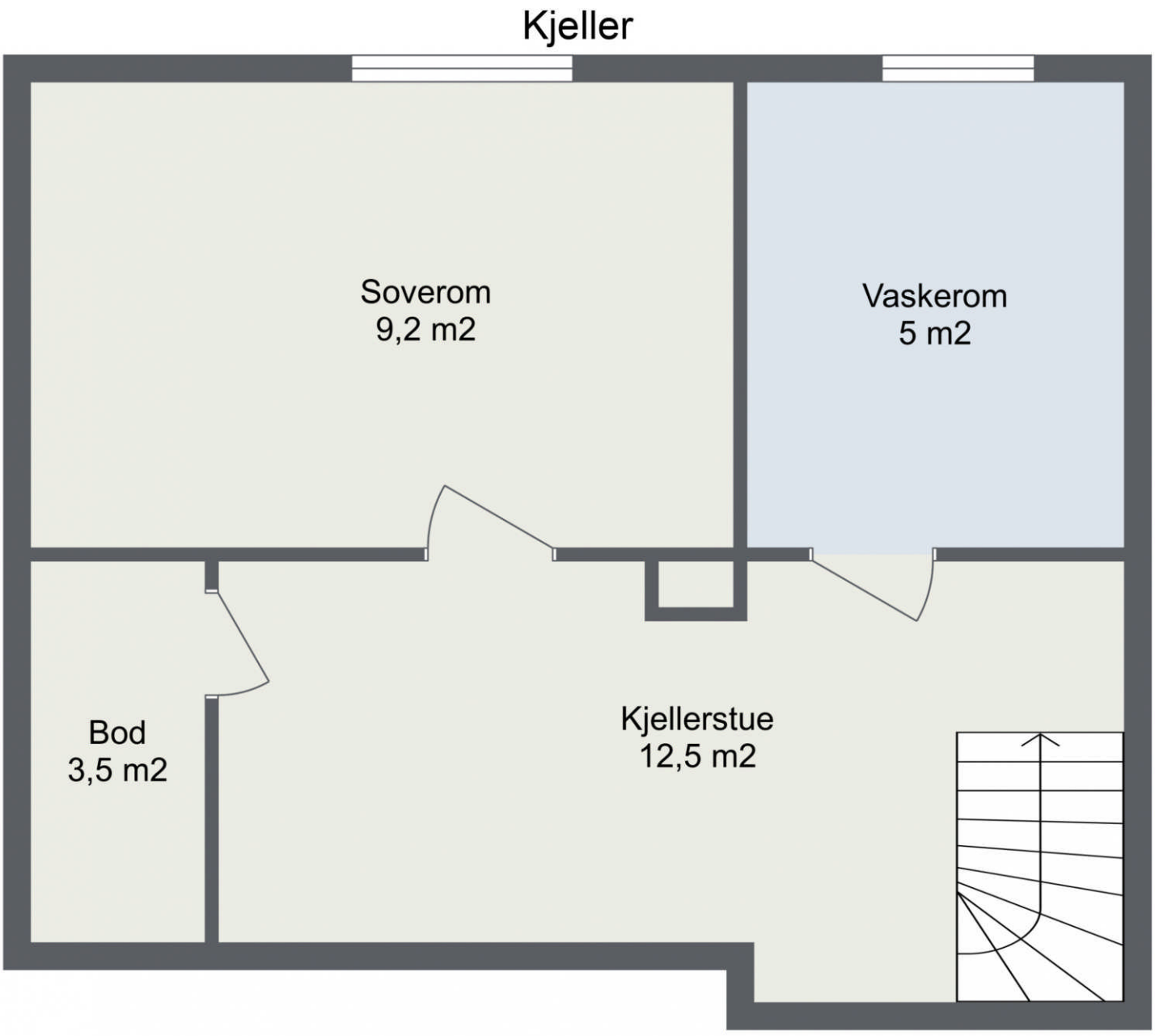
Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

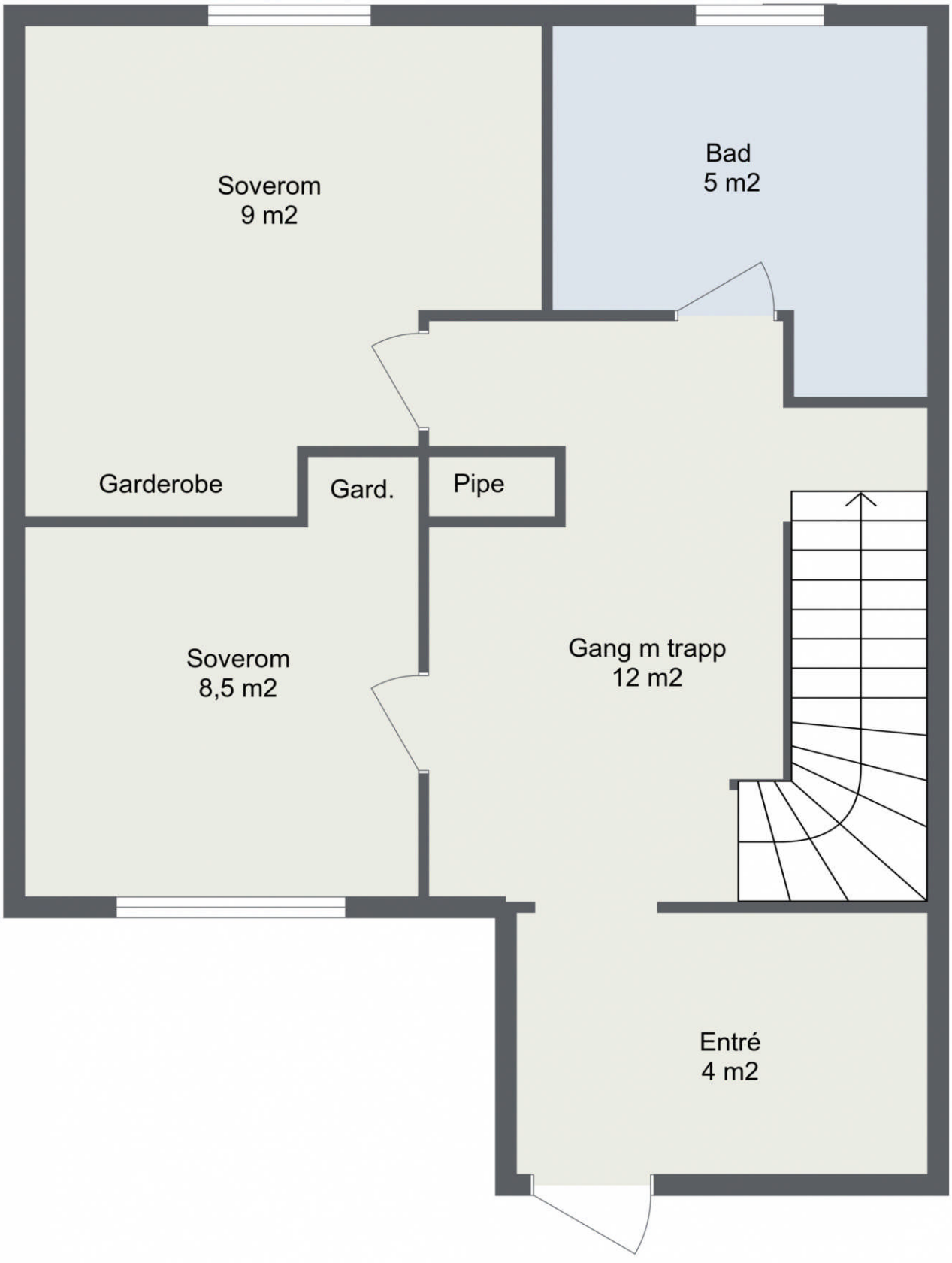
- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral



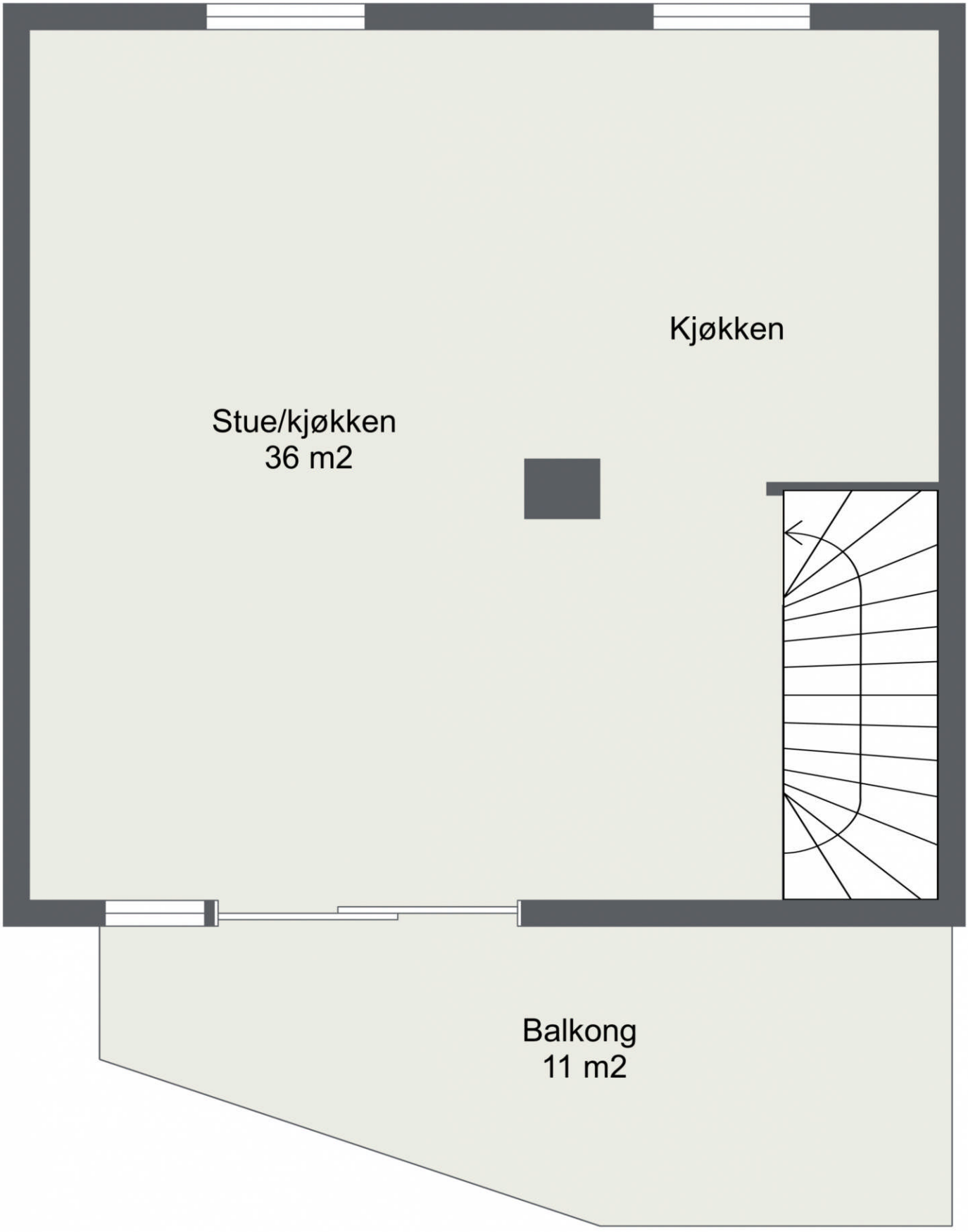
Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

1. Etasje


Soverom
9 m2
Bad
5 m2
Garderobe
Gard.
Pipe
Soverom
8,5 m2
Gang m trapp
12 m2
Entré
4 m2

2. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

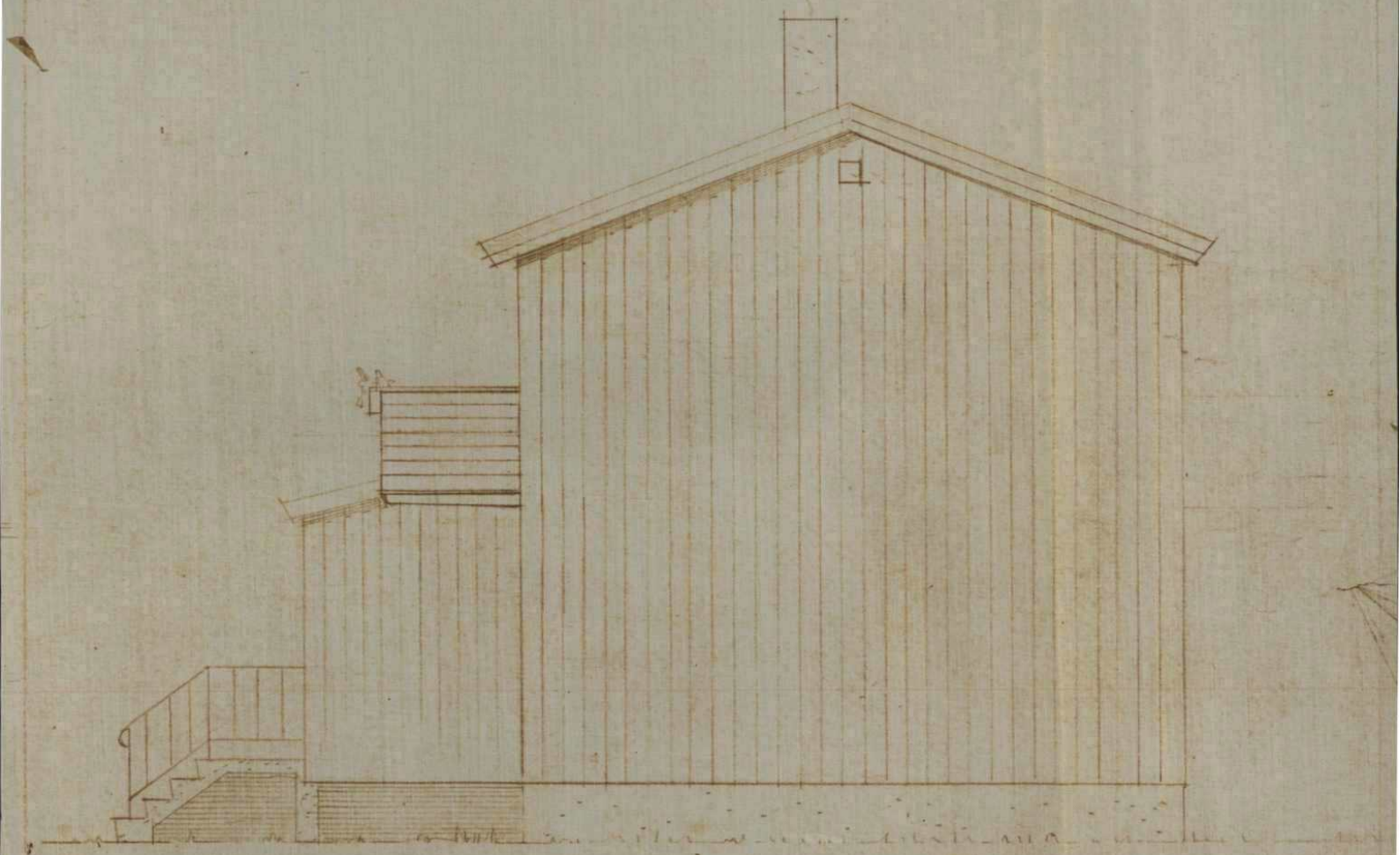
W.E.H. REKKEHUS, HYLLGÅRDEN, TOMT 28, 29. 30

GAVLFASADE M: 1:50

BL. 5.

Endelig tegning.

Bygn.nr.- Approbert av bygningsrådet
under henvisning til beslutning av 22. VI. 1955



RETTET 28-5-55
14-12-55

Gnr. 9 Bnr. 1 Asbjørnsen, Ole m. fl. Asbjørnsen
EIENDOM: HYLLGÅRDEN (PELLEVEIEN 10) KNR. 29, 27, 30
NYE SMØRVEST VEIEN) M: 1:50
BL. 6 (63)

Endelig godkjent

Approbert av bygningsrådet
under henvisning til bestilming av 1 / VII 1955

1-12-55
M.H.A.L.
GODKJENT 3-5-55.

V.C.E. Hr. HYLLGÅRDEN, RADHUS TONT 28,29,30
MOT NORDOST, UNSIKT M: 1:50
BL. 7.

Byggn. nr - Upprobert av byggnadsrådet
under hänvisning till beslutning av 2 2 VI. 1955

1384.

14/2-55
Jus fast
M.W.k.L.
REMEX 3-3-55


V. E. H. HYLLGÅRDEN, REKKEHUS PÅ TOMT NR. 28 M: 1:50
MOT SØRVEST, STEIEN.
Bl. 8
Endelig tegning.
Byggem. - Anmeldt av byggingsrådet
med innstilling til godkjenning av 7 / VI 1955

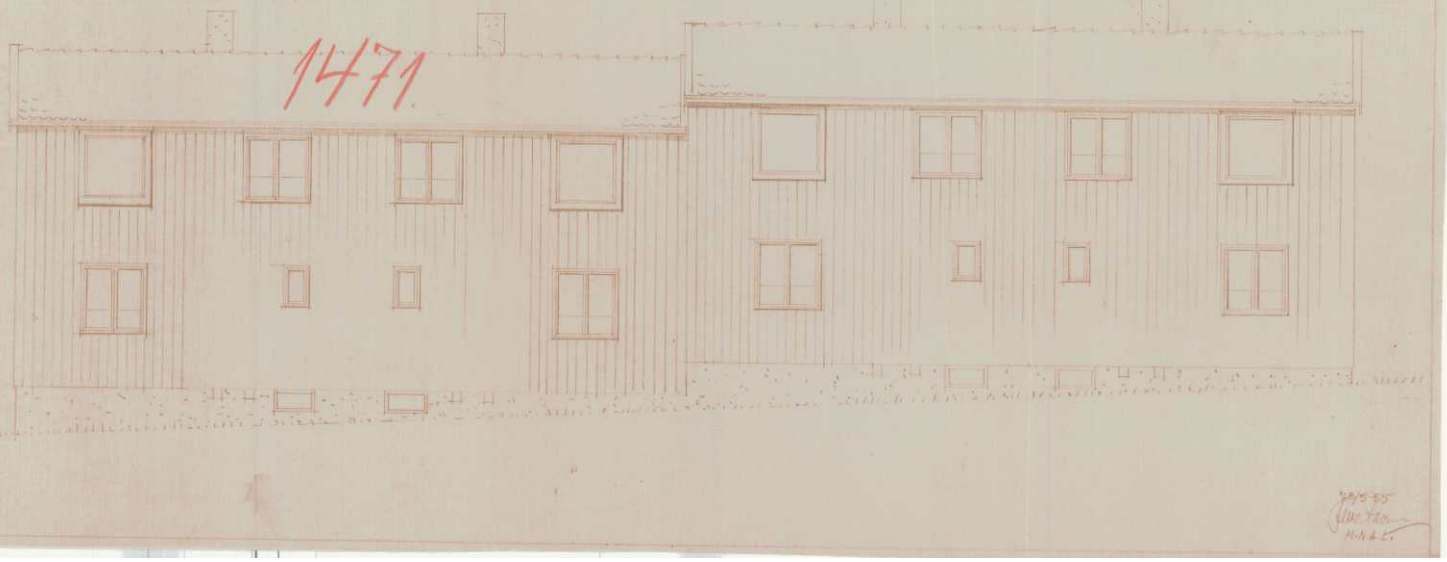
U.E.H. HYLLGÅRDEN, REKKEHUS PÅ TOMT NR. 28 M. 1:100

MOT NORDØST UTSIKT Mottatt m. 9. byggesak (63)

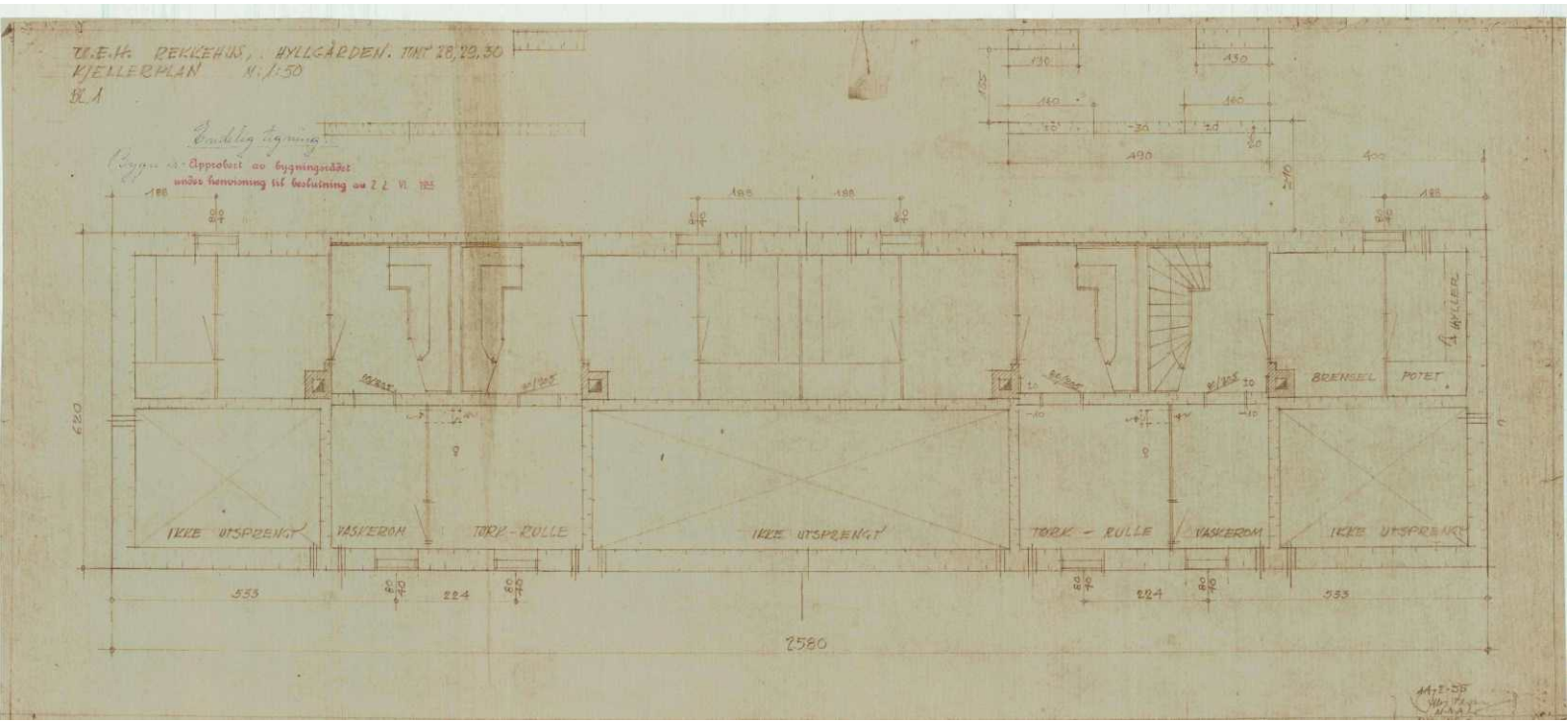
Bl. 9. Endelig tegning Godkj. m. 9. byggesak

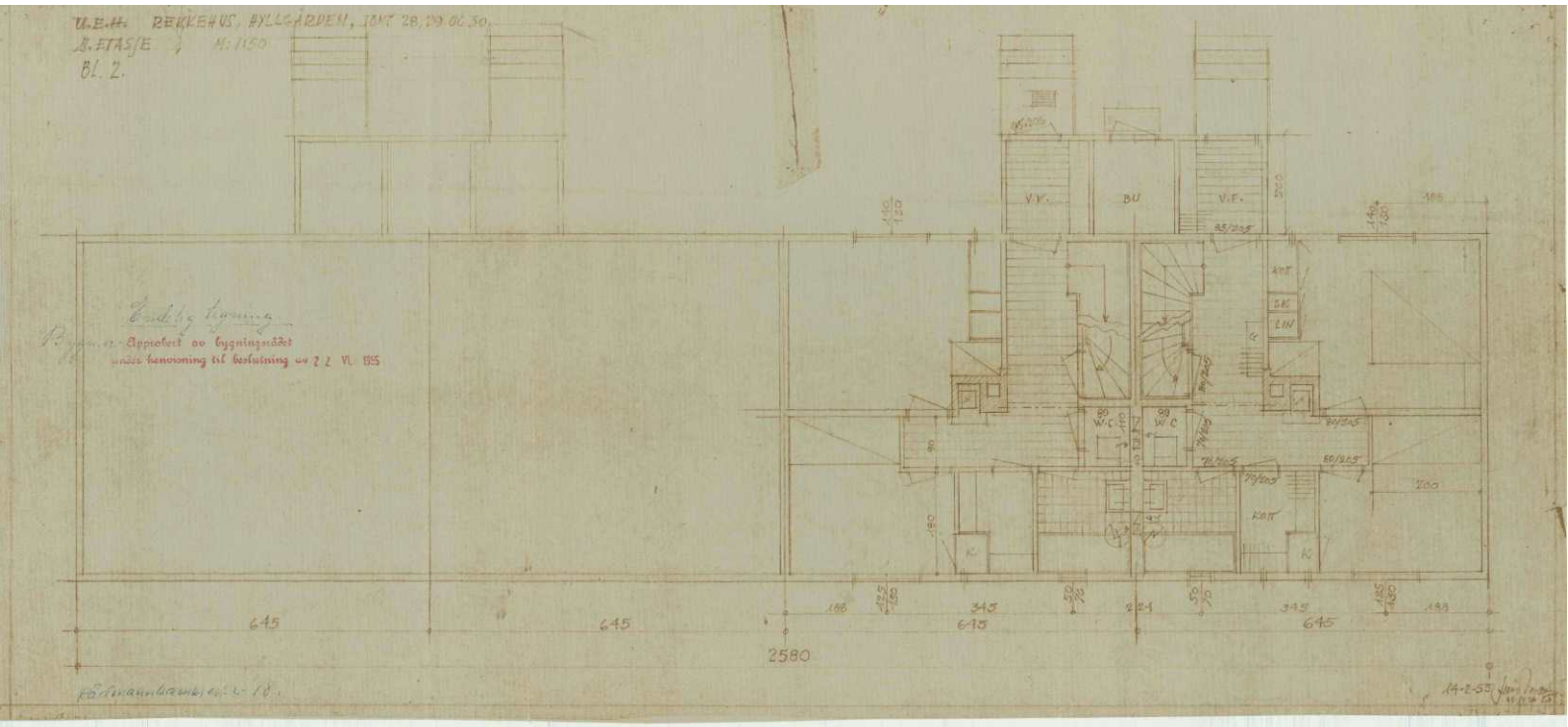
Byggetillatelse Oppnådd av byggningsrådet
under forutsetning av 1 J. VIII. 1955

1471



29/5-55

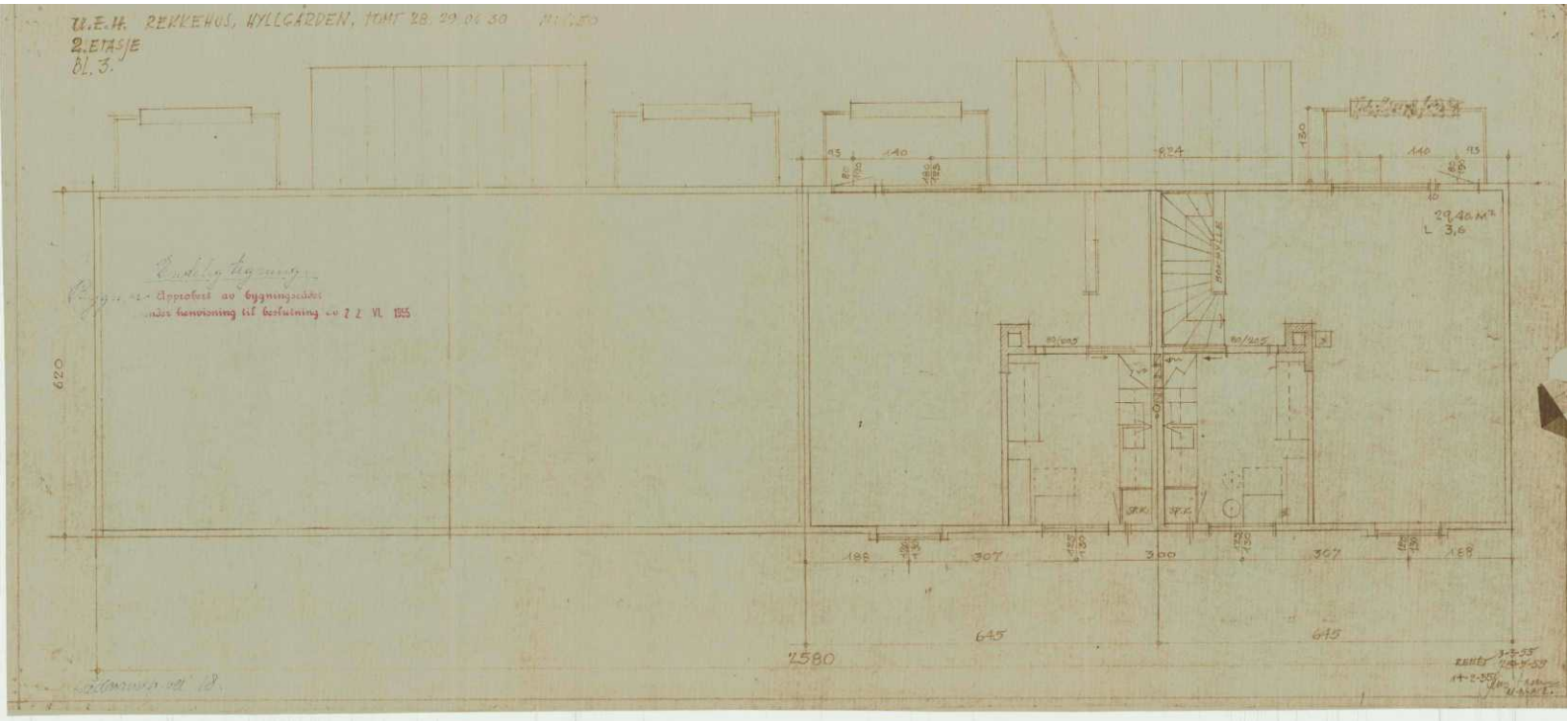

U.E.H. REKKEHUS, HYLLGÅRDEN. TNR 28,29,30
KJELLERPLAN M. 1:50
BL 1
Endelig tegning
Bygn. s. Approbert av bygningsrådet
under henvisning til beslutning av 2.2. VI. 125
IKKE UTSPRENGT
VASKEROM
TØRK - RULLE
IKKE UTSPRENGT
TØRK - RULLE
VASKEROM
IKKE UTSPRENGT
BRENSEL
POTET
4 HYLLER
533
224
224
533
2580


U.E.H. REKKEHUS, BYLLGÅRDEN, IANT 28, 29 06 30.
A. ETASJE M: 1:50
Bl. 2.
Endelig tegning
Bygn.nr. Approbert av bygningsrådet
under henvisning til forhandling av 2.2.VI.1955
V.V.
BU
V.F.
K
WC
645
645
645
345
345
645
2580
200
14-2-55

U.E.H. RÆKKEHUS, HYLLGÅRDEN, TOMT 28, 29 OG 30 M: 1:50

2. ETASJE

Bl. 3.



Endelig tegning

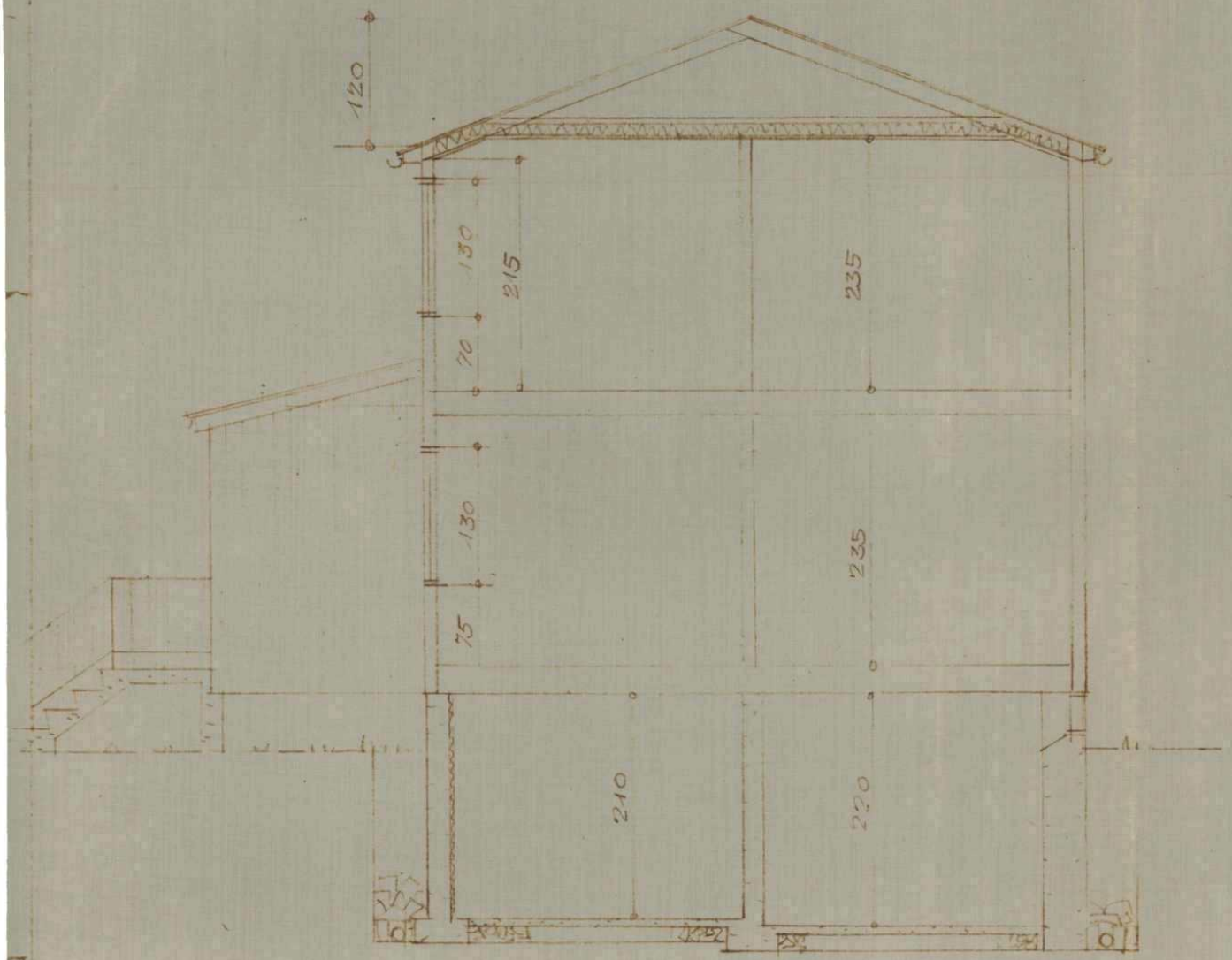
Approbert av bygningsrådet
...nder henvisning til beslutning av 7 2 VI 1955

W.E.H.
SNITT
BL. 4.

REKKEHUS, HYLLGÅRDEN · TOMT 28,29,30
M: 1:50

Endelig tegning.

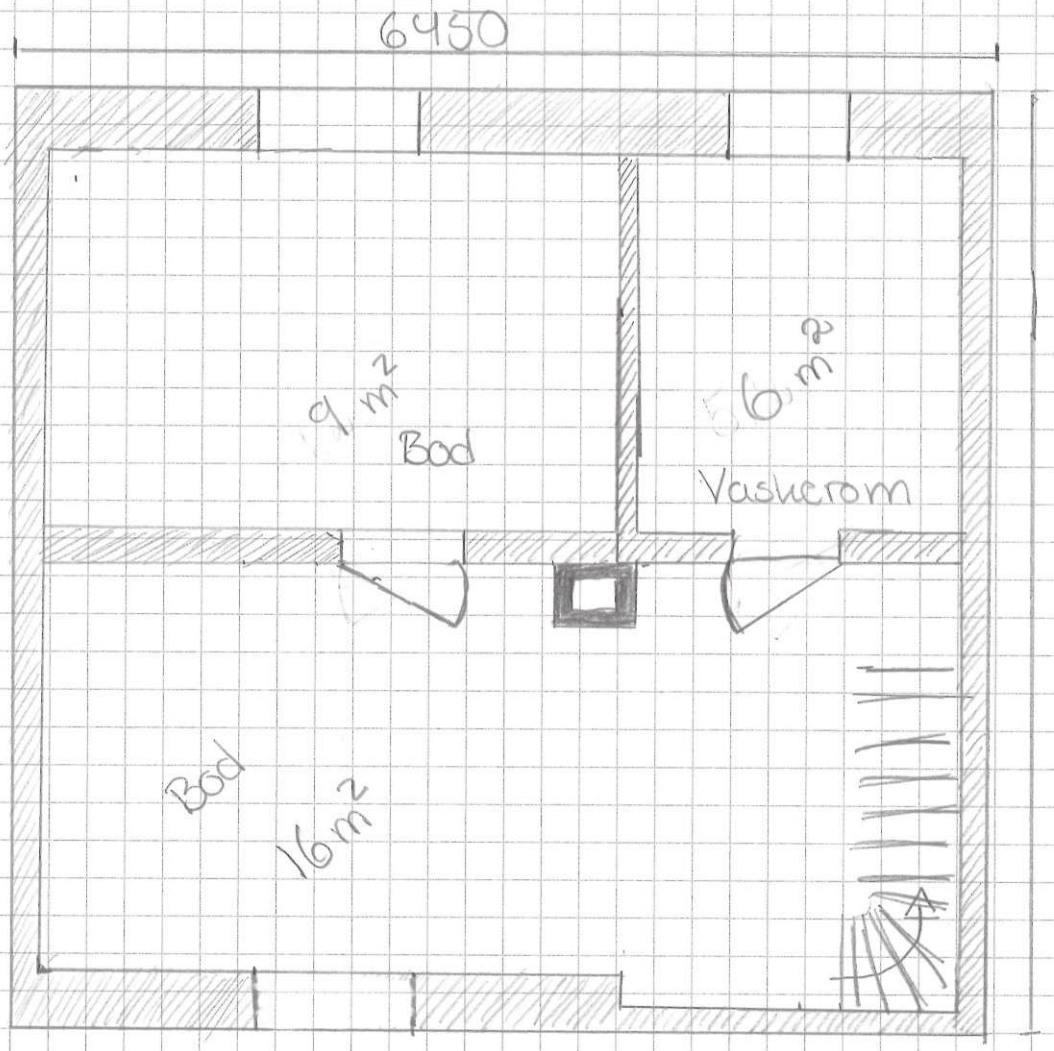
Bygn. nr. Approbert av bygningsrådet
under henvisning til beslutning av 22 VI. 1955



14-1-55

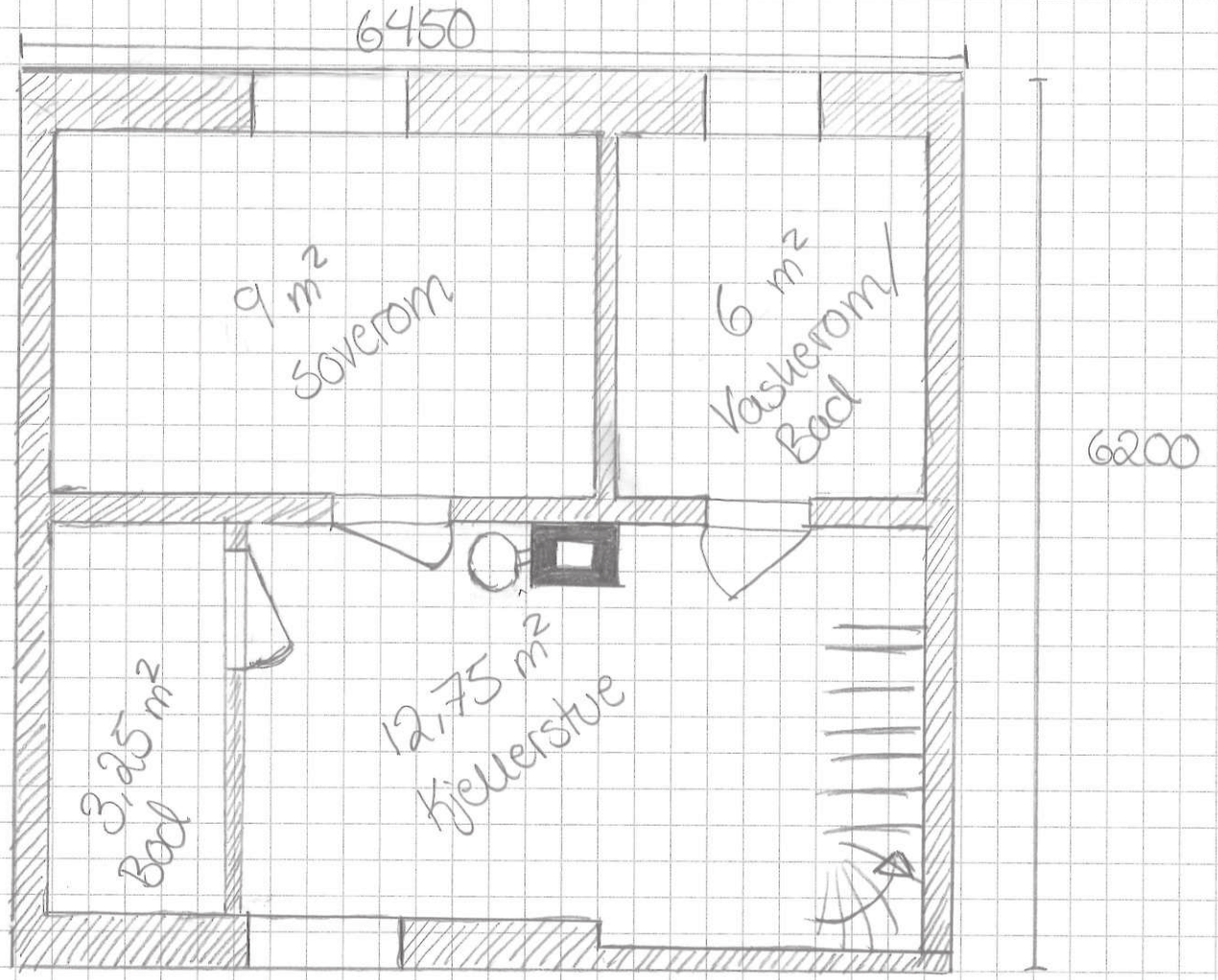
M.N.A.L.
REV. 25-5-55

Kjeller, opprinnelig



Målestokk: 1:50

Kjeller, ny planløsning



Målestokk: 1:50

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Sunniva Fonn

Rådmann Hammers Vei 16 B
7020 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Dato
Gunnar Drage	BYGG-20/85895 oppgis ved alle henvendelser	13.01.2020

Rådmann Hammers vei 16 B, ferdigattest for bruksendring av bod til soverom og kjellerstue

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	423/22/0/0
Bygningsnummer:	182199842
Tiltakshaver:	Sunniva Fonn

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Gunnar Drage
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 17.12.2019.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-19/82973-4.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Innholdet i klagen
Du må presisere:

- hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Attest nr. 10214.
Byg.jnr. 317/55.

Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man sig herved Deres uttalelse om

bygningsarbeidet på NR. 16, 18, 20 RÅDM. HAMMERS VEI

nemlig 3 STK. FIREMANNSHUS

hvilket eieren ~~herr~~ U. E. H. har begjært tillatelse til å ta i bruk.

Trondheim den 5-2-59.

Attest nr. 1o214.
Byg. jnr. 317/55.

Trondheim bygningssjefskontor,
Kjöpmannsgaten 14,
Trondheim.

Vedr. Rådmann Hammers vei nr. 16, 18/og 2o.
3 stk. 4-mannsboliger v/ Ungdommens Egen Heim.

I henhold til bygningslovens § 142,4 har en besiktiget ovenevnte bygg.

En har ingen merknad.

Trondheim helseråd 12/2 1959.

O. Kjöllesdal
O.Kjöllesdal
helseinspektör.

TRONDHEIM HELSERÅD

A. Sörensen
A.Sörensen
bygn.tekn. ktr.

Kopi til byingeniören.

TRONDHEIM KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Attest nr. 10214.

Byg.jnr. 317/55.

Bruksattest.

Herved bevidnes at det for ~~herr~~ UNGDOMMENS EGEN HEIM

utførte bygningsarbeide på NR. 16, 18 OG 20, RÅDM. HAMMERS VEI

nemlig 3 STK. FIREMANNSHUS

er lovmessig utført og kan tas i bruk overensstemmende med den meddelte byggetillatelse AV 22-6-55.

(MIDL. BRUKSTILL. MEDDELT TIDLIGERE)

Trondheim den 21-2-1959.

Gebyr betalt den:

Erklæring fra Helserådets formann den 12-2-59.

Synes ikke

Byggingsinspektør

Hylltun Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		620 928	806 400	601 800	700 875
Felleskostnader kapitaldel		262 272	0	262 347	254 000
Andre driftsinntekter	1	30 000	24 024	11 000	15 000
Sum driftsinntekter		**913 200**	**830 424**	**875 147**	**969 875**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	0	-3 525	-3 525	-3 525
Styrehonorar		0	-25 000	-25 000	-25 000
Avskrivninger		-5 135	-1 712	-5 135	-5 135
Forretningsførerhonorar		-51 360	-49 849	-51 360	-53 050
Honorar administrative tjenester		0	-43	0	0
Eksterne honorar	3	-125 640	-52 537	-10 000	-20 000
Drifts- og serviceavtaler		0	-2 481	0	0
Løpende vedlikehold	4	-79 150	-40 886	-65 000	-50 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-80 000	-50 000
Forsikring		-81 010	-68 837	-81 970	-93 200
Kommunale tjenester og renovasjon		-194 216	-153 706	-150 500	-193 000
Eiendomsavgifter		-115 934	-113 747	-119 500	-121 700
Energi, felles		-21 024	-13 163	-11 000	-15 000
Andre driftsutgifter	5	-39 674	-2 155	-6 100	-17 000
Tap på fordringer		0	400	0	0
Sum driftskostnader		**-713 143**	**-527 240**	**-609 090**	**-646 610**
DRIFTSRESULTAT		**200 057**	**303 184**	**266 057**	**323 265**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		6 414	6 871	3 000	3 000
Finanskostnader		-135 245	-129 050	-142 715	-123 780
Netto finansposter		**-128 831**	**-122 179**	**-139 715**	**-120 780**
Resultat før skattekostnad		**71 226**	**181 004**	**126 342**	**202 485**
Ordinært resultat etter skatt		71 226	181 004	126 342	202 485
ÅRSRESULTAT	**6, 10**	**71 226**	**181 004**	**126 342**	**202 485**
Disponering av totalresultat:		71 226	181 004	126 342	202 485
Overført til annen egenkapital		71 226	181 004	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	7, 11	3 420 649	3 420 649
Andre anleggsmidler	7	18 828	23 963
Sum anleggsmidler		**3 439 478**	**3 444 613**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	8	89 675	79 282
Andre fordringer	8	0	24 024
Mellomregning Klare Finans	8	9 946	9 000
Opptjente renter	8	6 414	6 871
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	191 983	245 312
Sum omløpsmidler		**298 018**	**364 489**
SUM EIENDELER		**3 737 496**	**3 809 101**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	10	1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	1 529 455	1 458 228
Sum egenkapital		**1 531 055**	**1 459 828**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	11, 12	1 968 004	2 091 073
Borettsinnskudd	11, 13	102 400	102 400
Sum langsiktig gjeld		**2 070 404**	**2 193 473**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		114 543	145 021
Forskudd kunder		9 946	9 000
Påløpte kostnader		2 108	1 779
Annen kortsiktig gjeld		9 441	0
Sum kortsiktig gjeld		**136 038**	**155 800**
Sum gjeld		**2 206 442**	**2 349 273**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 737 496**	**3 809 101**
Pantstillelser	11	2 070 404	2 193 473

Sted:_____, dato:_____

Kari Hovin Kjølle
Leder

Vilde Rye-Holmboe
Styremedlem

Steinar Hoff Leirvik
Styremedlem

Kristin Mjøen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Viderefakturering	30 000	0
Viderefakturering energi, strøm	0	24 024
Sum andre inntekter	**30 000**	**24 024**

Viderefakturering gjelder utvendige skap ifbm. ny utvendig trapp.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	0	3 525
Sum personalkostnader	**0**	**3 525**

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

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 695	28 928
Fakturerte tjenester	118 945	23 610
Sum eksterne honorarer	**125 640**	**52 537**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder kostnader knyttet til arkitekt.

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	58 181	26 386
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	0	14 500
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	20 000	0
Reparasjon og vedlikehold annet	969	0
Sum vedlikehold	**79 150**	**40 886**

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	26 349	0
Kostnader vedr. styrearbeid	934	0
Generalforsamling/årsmøte	10 038	0
Bankgebyrer	660	1 446
Andre gebyrer	1 693	709
Sum andre driftsutgifter	**39 674**	**2 155**

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**208 688**	**171 834**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	71 226	181 004
Tilbakeført avskrivning	5 135	1 712
Tilgang av anleggsmidler	0	-25 675
Avdrag lån	-123 069	-120 187
Årets endring i disponible midler	**-46 707**	**36 854**
Disponible midler i periodens slutt	**161 981**	**208 688**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**161 981**	**208 688**

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hylltun Borettslag onsdag 21.05.2025 kl. 17:00 - Tavern.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått styreleder Kari Hovin Kjølle.

Vedtak:
Valgt ble: Kari Hovin Kjølle

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær og referent foreslås Kristin Mjøen

Vedtak:
Valgt ble: Sondre Leonhardsen

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

Vedtak:
Valgt ble: Runa Berstad Frengen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 13

Antall fullmakter: 2

Totalt stemmeberettigede: 15

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Regnskapet for 2024 ble gjennomgått av regnskapsansvarlig for oss i TOBB, Kjell Jomar Aune.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen fra BDO ble tatt til orientering.

2.3 Budsjett og disponering av resultat

Regnskapet for 2024 ble gjennomgått av regnskapsansvarlig i TOBB, Kjell Jomar Aune.

Budsjettforslag for 2025 ble gjennomgått av TOBB, Kjell Jomar Aune.

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

Styrets budsjettforslag for 2025 godkjennes.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styret foreslår at styrehonorar kr 25.000,- avsatt som buffer/styrehonorar i budsjettet for 2024, benyttes til å dekke sosiale kostnader ved fellesdugnad i borettslaget, samt bespisning for andelseiere ifm generalforsamling.

Forslag til vedtak:
Styrehonorar for 2024 settes til kr 0,-.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 00,00

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Digital vedlikeholdsplan for Hylltun Borettslag

Digital vedlikeholdsplan er påbegynt av Vilde på vegne av styret, og ble kort presentert i generalforsamlingen v/Steinar og Kari. Planen kan utvikles videre som et felles dokument som gir oss en god oversikt over alder og tilstand på ulike bygningsdeler /deler av bygningsmassen.

Vedtak:
Punkt 5.1 utgikk da Vilde var fraværende.

TOBB sin håndbok for vedlikehold for boligeiere i boligselskap "Ansvarsforhold & vedlikehold" ble utdelt til de oppmøte andelseierne.

5.2 HMS-plan for Hylltun Borettslag

Styrets forslag til HMS-plan for borettslaget ble gjennomgått.

Vedtak:
Styrets forslag til HMS-plan for borettslaget godkjennes.

5.3 Manglende list over nye ytterdører

ASak fremmet av RHv 18D:

Arbeidet med å sette inn nye ytterdører er ikke fullført, det mangler ennå lister over dørene, eksempelvis RH 18C og 18D.

Styrets innstilling:
Styret har behandlet dette, og Byggmester Knudsen som nå gjennomfører vindusutskifting har påtatt seg arbeidet med å rette opp mangler vedr ytterdører, som manglende lister, skjevheter i montering av dører mv.
Saken er ivaretatt, og arbeidet er under gjennomføring.

Vedtak:

Forslag til vedtak:
Arbeidet med å sette på nye lister over ytterdører der det mangler, samt rette opp skjevheter i monteringen av ytterdører er under gjennomføring og fullføres av Byggmester Knudsen.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
RH v 18 - Kristin Mjøen
Hyllvn 9 - Vilde Rye-Holmboe

Forslag nye styremedlemmer:

RH v 18 - Stig Folgerø
Hyllvn 9 - Tore Berge

Vedtak:

Valgt som styremedlem for RHv 18 for 2 år ble: Stig Folgerø

Valgt som styremedlem for Hyllvn 9 for 2 år ble: Tore Berge

6.2 Varamedlem for 2 år

På valg:
RH v 18 - Stig Folgerø
Hyllvn 9 - Tore Berge

Forslag nye styremedlemmer:

RH v 18 - Runa Berstad Frengen
Hyllvn 9 - Randi Steiring

Vedtak:

Valgt som varamedlem for RHv 18 for 2 år ble: Runa Berstad Frengen

Valgt som varamedlem for Hyllvn 9 for 2 år ble: Randi Steiring

Protokoll for Hylltun Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kari Hovin Kjølle (sign.)	22.05.2025
Sekretær	Sondre Leonhardsen (sign.)	26.05.2025
Protokollvitne	Runa Berstad Frengen (sign.)	22.05.2025
Protokollvitne	Kari Hovin Kjølle (sign.)	22.05.2025

Vedtekter for
HYLLTUN BORETTSLAG

(org. nr. 955 200 209)

vedtatt på ordinær generalforsamling 22.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Hylltun Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget, jf. 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.

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 3-2.

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 disse vedtekter.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erverver 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.

Confidential

(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. Borett, bruksrett og bruksoverlating

3-1 Borett og bruksrett

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

(2) Hver andelseier disponerer garasje som ligger på borettslagets fellesområde iht. vedlagt bruksrettsplan. Bruksrettsplanen kan ikke endres uten samtykke fra den det gjelder. Bruksretten kan leies ut til andre andelseiere etter forhåndsgodkjenning fra styret, men kan kun avhendes og pantsettes sammen med andelen.

(3) Hver andelseier har eksklusiv bruksrett til utenomhus fellesareal og tiltak (bod, drivhus o.l.) iht vedlagte bruksrettsplan. Bruksretten innebærer vedlikeholdsansvar som nevnt i pkt 4-1 (7).

Nye tiltak på dette arealet, slik som etablering av terrasser, bod og gjerde, og planting eller endring av større busker og trær, er ikke tillatt uten forhåndsgodkjenning fra styret eller generalforsamling.

Bruksretten skal ikke være til hinder for andre beboeres behov for å komme til og fra eget uteområde.

(4) Alle garasjeplasser er tilrettelagt for lading av elektriske kjøretøy. Andelseiere med rett til lading av el-bil er forpliktet til å benytte felles system.

(5) 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.

(6) Arbeider i eller utenfor egen andel som påvirker/berører borettslagets felles bygningsmasse, arealer og anlegg er ikke tillatt uten forhåndsgodkjenning fra styret eller generalforsamlingen.

(7) Dersom en andelseier ønsker å foreta endringer/installasjoner på utvendig fasade eller utomhus arealer, må det må på forhånd søkes til styret om godkjenning/samtykke. Dette gjelder bl.a. slikt som oppsett/endring av platting/terrasse, levegg og markiser. Godkjenning/samtykke vil forutsette at andelseier aksepterer vilkår og ansvar for tiltaket slik det fremgår av dette pkt 3-1 og pkt 4-1 (8).

(8) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere andelseier har montert, slik som sol/vindavskjerming og fliser, må ved borettslagets rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel som installasjonen tilhører.

(9) Tiltak på fellesareal/-bygningsmasse som gjennomføres i strid med/uten oppfyllelse av kravene i borettslagets vedtekter og/eller styrets godkjenning, skal andelseier selv og for egen regning sørge for å enten rette eller fjerne.

(10) 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.

(11) 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.

3-2 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. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen i inntil 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 ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til 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 andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4-1 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, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger 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) Hver andel har ansvar for vedlikehold av utendørs fellesareal som andelen har eksklusiv bruksrett til, jfr pkt 3-1 (3). Ansvaret omfatter alminnelig stell av slikt som plen og beplantning, samt å holde området i alminnelig god og ryddig forfatning.

(8) Andelseiere som har innredet kjellerrom til oppholdsrom og gjennomført tiltak på borettslagets bygningsmasse, herunder slikt som satt inn vinduer og etablert lysgrav, har det fulle vedlikeholdsansvaret for tiltaket. Ansvaret omfatter vedlikehold, reparasjoner og utskifting, og alle utgifter som egen andel og evt øvrig bygningsmasse og andeler påføres som følge av tiltaket. Ansvaret i denne sammenheng er en utvidelse av andelseiers vedlikeholdsansvar og innebærer at borettslagets vedlikeholdsansvar i disse tilfeller blir tilsvarende begrenset. Ansvaret følger andelen og gjelder for også etterfølgende hjemmelshavere.

(9) 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.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger, garasjer 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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 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.

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

5-3 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 reglene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. borettslagsloven § 5-23.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke gjelder den enkelte bolig er felleskostnader. Felleskostnadene skal fordeles likt mellom andelseierne.

(2) Fordelingsnøkkelen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel eller etter forbruk.

(3) Med samtykke fra de andelseiere det gjelder kan det fastsettes en annen fordeling enn nevnt i 6-1 (1).

(4) Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller og fastsetter hvor mye hver andelseier skal betale hver måned.

(5) Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(6) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og tre styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(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.

7-2 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 og oppbevares på forsvarlig måte.

7-3 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.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 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.

8-3 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.

(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 8-3 (1).

8-4 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

8-5 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.

8-6 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.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

9-2 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.

9-3 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.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.


KARTORIENTERING

ETYDE
ARKITEKTER
TRONDHEIM



16.05.2024

Hylltun

Utvidelse av boliger i Hylltun borettslag
Skisseprosjekt

Oppdragsgiver: Hylltun borettslag.

Utformet av Etyde AS, arkitekter MNAL.
hei@etyde.no
Etyde AS, Søndre gate 11, 7011 Trondheim
Org.nr. 825 500 022 MVA

© Alle rettigheter til tegninger tilhører Etyde og oppdragsgiver som regulert i avtale mellom partene. Kopiering eller bruk av disse tegningene utover dette er forbudt uten skriftlig samtykke.

Et skisseprosjekt er ikke detaljert nok til å benyttes som produksjons- og byggetegninger. For eksisterende bygg er tegning basert på arkivtegninger og enkel oppmåling. Det må påregnes skjevheter, avvik og alle mål må kontrolleres før igangsetting.

ETYDE

Innhold



Rammebetingelser

Bestilling
Planverk



Beboerne

Ønsker
Bekymringer



Forslag

Tilbygg
Påbygg
Innvendige ombygninger



Rammebetingelser

Bestilling Planverk

Rammebetingelser

Borettslagets bestilling

Generalforsamlingen har vedtatt av det skal tillates utbygging av de enkelte boenhetene, og ønsker felles alternativer for utvidelse.

Mål: gi hver enkelt husholdning til å utvide boarealet, for å øke botiden og sørge for stabilt beboermiljø.

Det antas at ikke alle enhetene ønsker å bygge ut. Det er derfor viktig å komme frem til alternativ som både tar hensyn til dem som ønsker å bygge ut, og dem som ikke bygger ut, men blir nabo til en større enhet.

Utbygging vil nødvendigvis påvirke hagemiljøet, men det er ønskelig å bevare solforhold og den «luftige» følelsen i så stor grad som mulig.

Byggegruppen foreslår at det skal utredes tre alternativer:
- Tilbygg i hage i 1. etasje (med evt. utvidelse av sokkel i tillegg)
- Påbygg i 3. etasje
- Tilbygg på sidevegg



Rammebetingelser

Reguleringsplan

Gjeldende plan
r0532: *Foreningen - Nøysomhet - Hammer*
Vedtekstdato: 02.07.1954

Egen reguleringsplan for garasjer og deler av uteområde: r513a

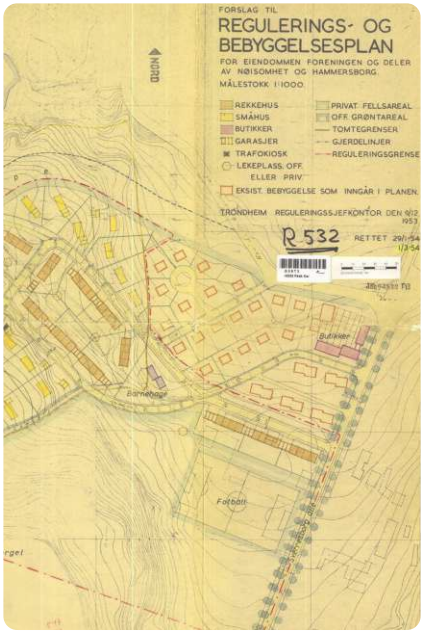
Bygningstype
Skal være åpen i parkmessige omgivelser og bestå av vertikalt delte rekkehus.

Gesimshøyde
Skal ikke overstige 7 meter fra ferdig planert terreng

Takform
Bygningene skal ha saltak eller valmtak, takvinkel må ikke overstige 35 grader.

Utvendig veggbehandling
Veggbehandling, farger og puss skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

Utnyttelsesgrad
Sier ingenting om utnyttelsesgrad.



Rammebetingelser

Kommuneplanens arealdel (KPA)

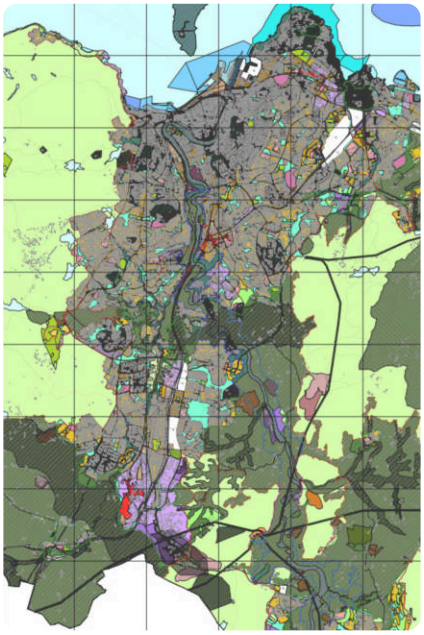
Ny KPA (2022-2034) er på høring våren 2024, behandles 12. juni.
Legger føringer for bygging i kommunen de neste ti årene.

Byggesone
Sannsynligvis 3

Minste uteoppholdsareal (MUA)
75m² per boenhet eller per 100m² BRA. Kan reduseres med 5m² ettersom det er mindre enn 100 m til offentlig park.

Grad av utnytting
«Grad av utnytting skal alltid tilpasses områdets strøkskarakter, og ivaretakelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved nye bygninger og andre tiltak.»

«Fotavtrykk og høyder på ny bebyggelse bør ikke være større enn eksisterende bebyggelse, og ikke større enn at grønn karakter og landskapstrekk ivaretas. Bebyggelsen bør plasseres i tråd med eksisterende byggelinjer mot veg og grønne områder. Det bør defineres en tydelig avgrensning av tomta mot tilliggende gater, fortrinnsvis ved bruk av busker, trær eller annen beplantning.»





Rammebetingelser

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er et avklaringsmøte mellom tiltakshaver (byggherre) og saksbehandler i kommunen, for å belyse aktuelle problemstillinger ved tiltaket før videre saksbehandling.

Ble avholdt med Etyde, styret i Hylltun og kommunen i april 2024.

Søknadsplikt
Alle tiltakene er søknadspliktige. Påbygg betinger foretak med ansvarsrett. Mindre tilbygg (totalt areal under 50m²) kan søkes og bygges av tiltakshaver.

Dispensasjon
Det må søkes dispensasjon fra bygningsvedtektene fra 1924. .For påbygg må det søkes dispensasjon for gesimshøyde.

Saksbehandlers kommentar
«Byggesakskontoret vurderer at forslag med tilbygg er mer heldig [...]. Påbygg medfører at deler av boligen fremstår i tre etasjer, dette fremstår uheldig da bygningsmønsteret i området tilsier at boliger bare skal være i to etasjer [...]»

«Vi tenker det er positivt at vindusbruken er tilsvarende som for eksisterende bolig, og at tilbyggene ikke skiller seg markant ut fra eksisterende bebyggelse.»





Beboerne

Ønsker Bekymringer

Beboerne

Involvering

Byggegruppe
Borettslaget har nedsatt en byggegruppe med beboere, som har laget retningslinjer for oppdraget.

Tidligere mulighetsstudie
I 2019 ble det gjennomført en mulighetsstudie, som avdekket noen av mulighetene og utfordringene, og ble diskutert av beboerne. Mulighetsstudien er brukt som bakgrunn/underlag.

«Speed date»
Etyde gjennomførte «speed date» med beboerne høsten 2023. Snakket med 11 av 16 husholdninger.

Befaring
Etyde gjennomførte befaring høsten 2023, av fellesområder og noen enheter. Enkelte har gjort innvendige ombygginger. For enkelhetsskyld er det i skisseprosjektet tatt utgangspunkt i hvordan planløsningene var opprinnelig.



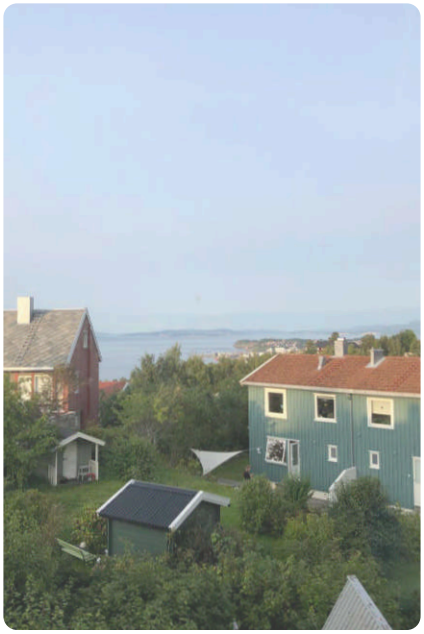
Beboerne

Beboernes ønsker

Bolig
Flere og/eller større oppholdsrom
Ulike aktiviteter, parallellt
«Ekstrarommet»
Noen ønsker flere soverom, andre mer stue/oppholdsrom
Alle soverom på ett plan
Mer lagring (enten i garasje eller i enhet)

Uteareal
Bedre utnyttelse av balkong
Bedre fellesareal ute, felles lekeplass
Balkong/uteplass mot fjorden
Overdekket uteareal
Tilgang til hagen fra egen enhet

Arkitektur
At det er harmoni, passer inn
Fine farger og materialer
Noen foretrekker utbygging mot hage, noen i høyden



Beboerne

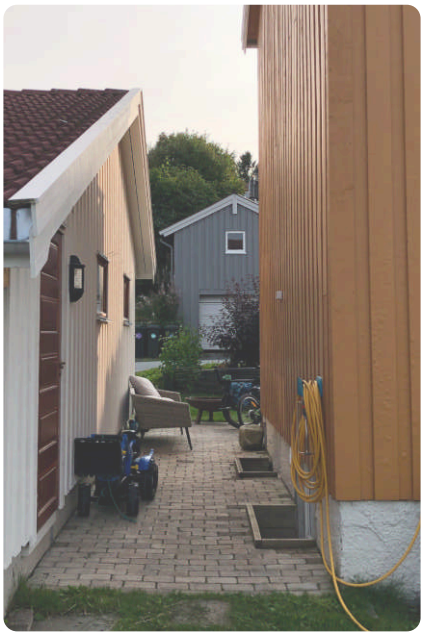
Beboernes bekymringer

At utbygging må monne, «2 meter er ikke nok»
Miste passasjen til hagen

Bevare byggestil, unngå «brune bokser»

Miste solforhold
Forringet dagslysforhold

Mer innsyn til egen bolig
Følelse av å bli innestengt
At bolig taper verdi dersom nabo forringer kvaliteten



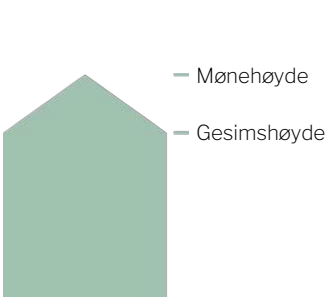


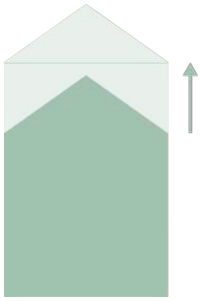
Forslag

Tilbygg Påbygg Innvendige ombygninger

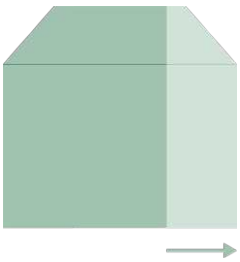
Forslag

Begreper





Påbygg
(vertikal utvidelse)

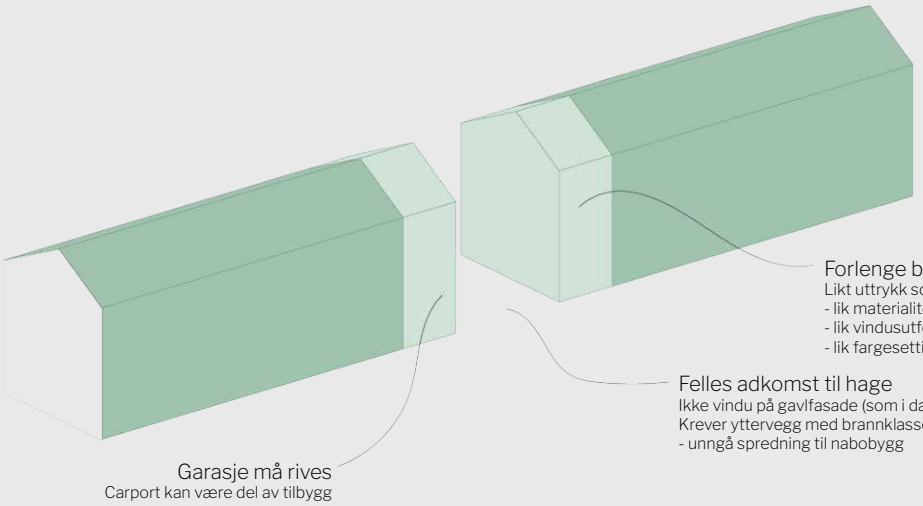


Tilbygg
(horisontal utvidelse)

Forslag

Alternativ 1

Tilbygg - til gavl



Forlenge bygningskroppen
Likt uttrykk som eksisterende hus
- lik materialitet/kledning
- lik vindusutforming og formater
- lik fargesetting

Felles adkomst til hage
Ikke vindu på gavlfasade (som i dag)
Krever yttervegg med brannklasse
- unngå spredning til nabobygg

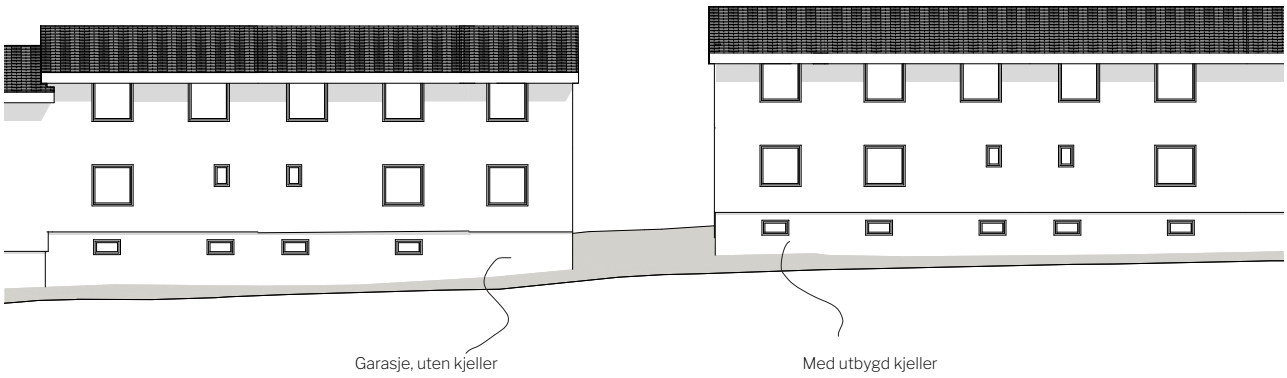
Garasje må rives
Carport kan være del av tilbygg



Forslag

Alternativ 1

Tilbygg



Fasade, mot hage

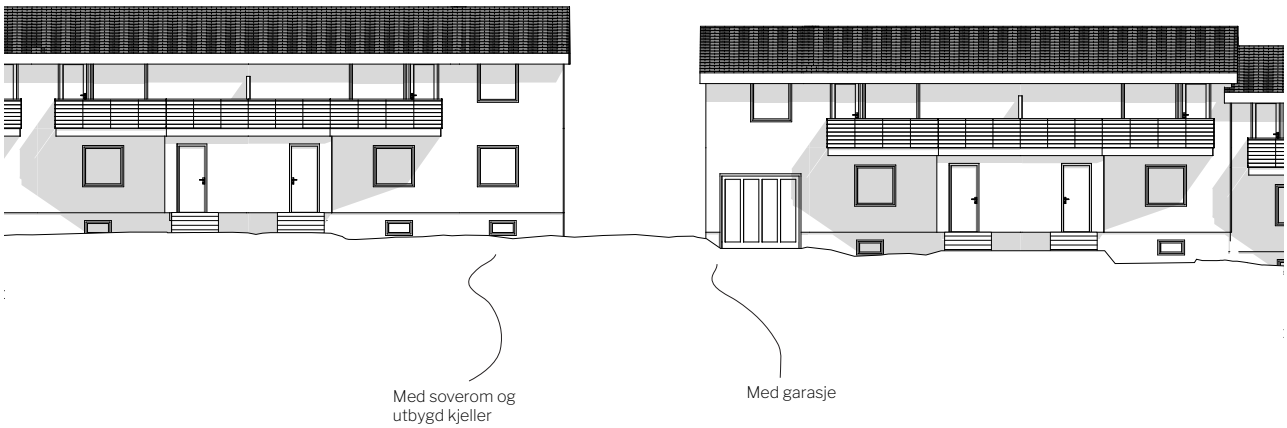
Illustrert med påbygg på begge ende-enheter

1 : 100 (A3)

Forslag

Alternativ 1

Tilbygg



Fasade, mot vei

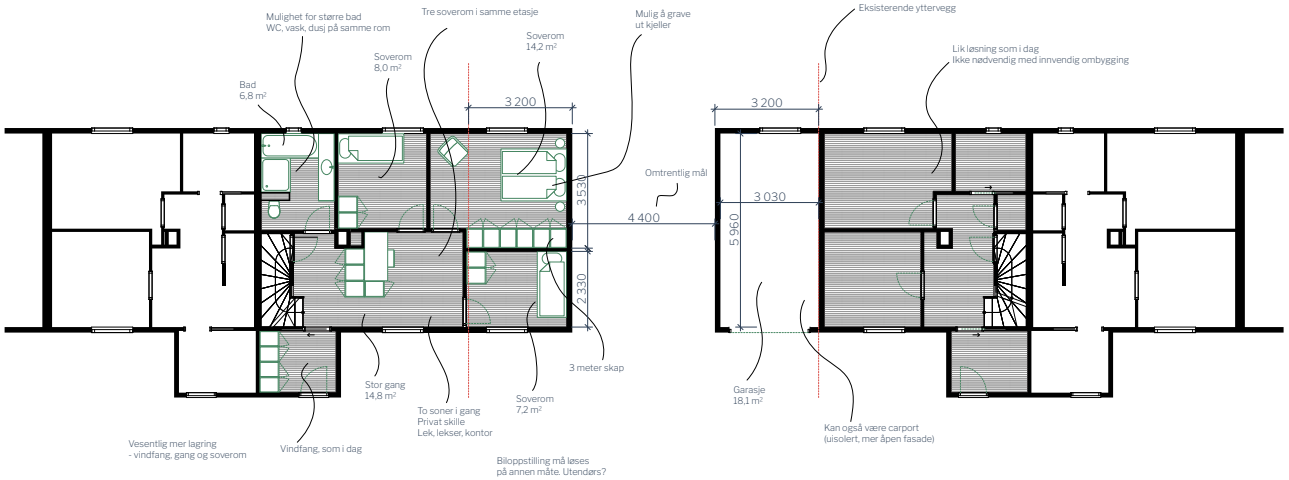
Illustrert med påbygg på begge ende-enheter

1 : 100 (A3)

Forslag

Alternativ 1

Tilbygg



Variant med ekstra soverom

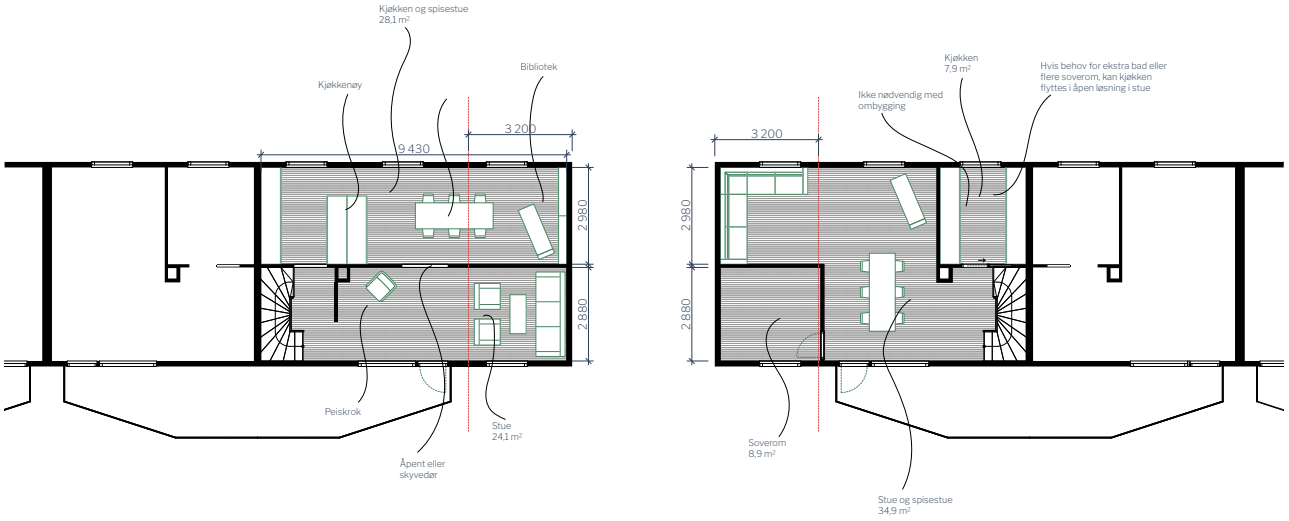
Variant med garasje

Plan, 1. etasje
+ 19m² per etasje

Forslag

Alternativ 1

Tilbygg



Variant med stort kjøkken og flere soner

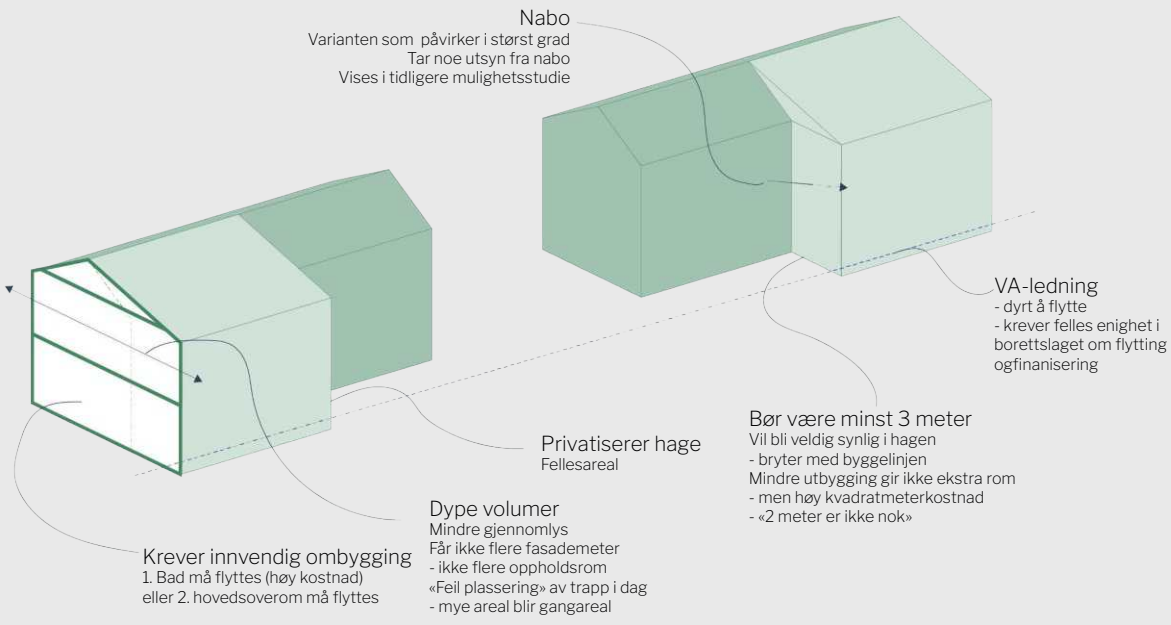
Variant med flere rom

Plan, 2. etasje
+ 19m² per etasje

Forslag

Ikke anbefalt alternativ

Tilbygg - mot hage



Forslag

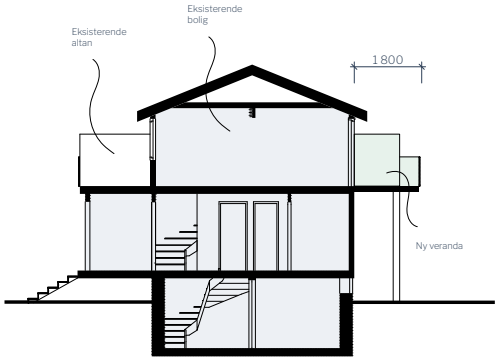
Veranda - mot hage

Utgang fra stue
Ikke overdekket

1. For Hyllveien
Mangler i dag veranda med gode solforhold
Mindre dominerende i hagen
Får uteplass som vender mot vest
- ettermiddagssol, kveldssol

eller:

2. For alle enheter
Alle får mulighet til å bygge veranda mot hage
Spørsmål om brukbarhet med nordøst-vendt veranda
- Fjordutsikt, men dårlige solforhold



Snitt

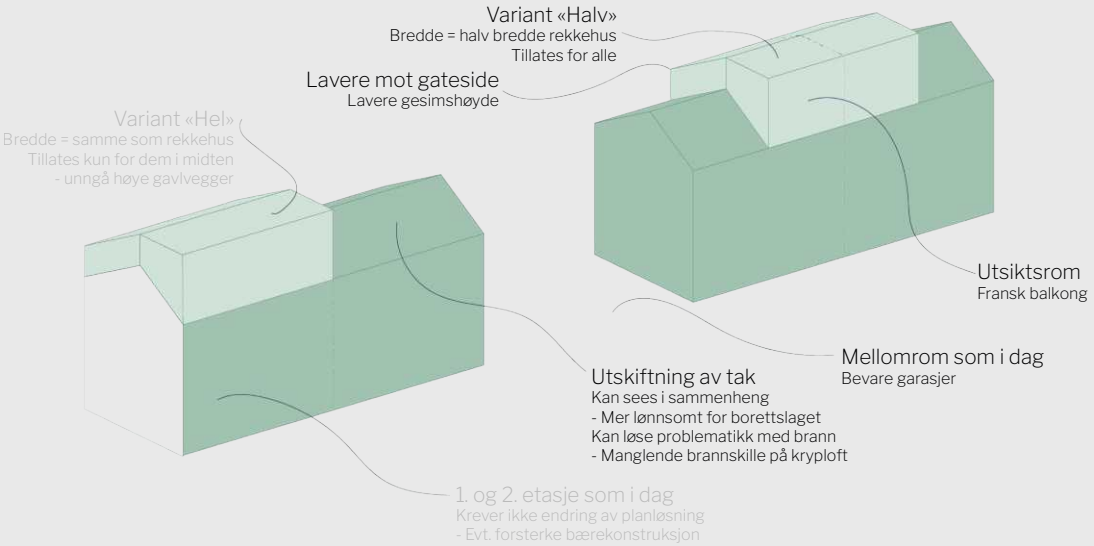


Illustrasjonsbilde
Hyllveien 13

Forslag

Alternativ 2A og 2B

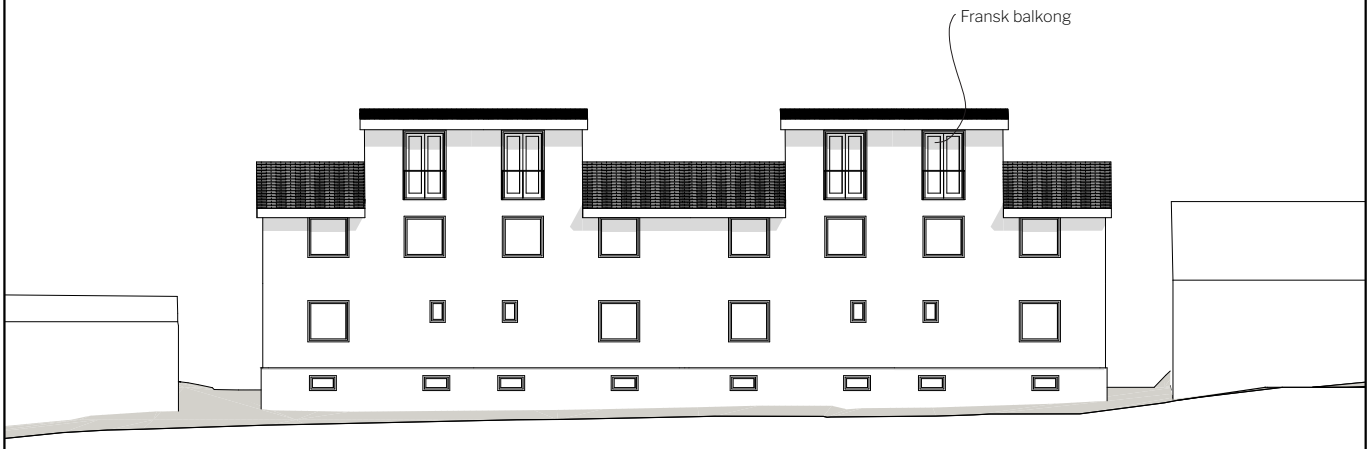
Påbygg - «halv» og «hel»



Forslag

Alternativ 2A

Påbygg - «halv»



Fasade, mot hage
Tillates på alle enheter
Illustrert med påbygg på fire av fire enheter i bygningen

Forslag

Alternativ 2A

Påbygg - «halv»



Fasade, mot vei

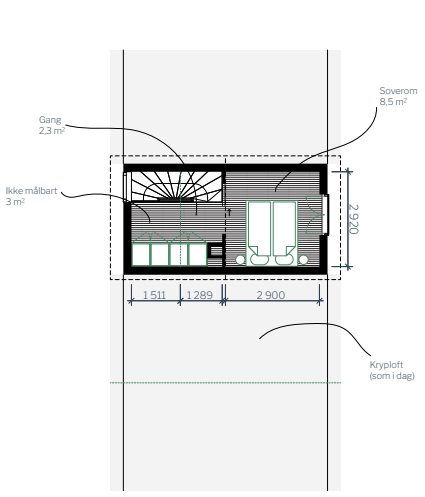
Tillates på alle enheter
Illustrert med påbygg på fire av fire enheter i bygningen

1 : 100 (A3)

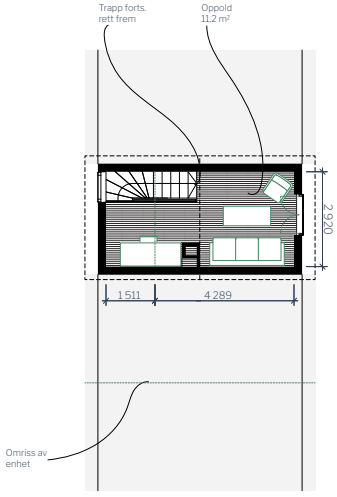
Forslag

Alternativ 2A

Påbygg - «halv»

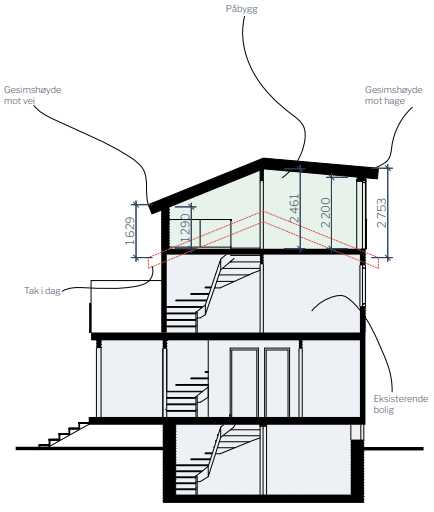


Variant med soverom



Variant med loftsstue

Plan, loftsetasje



Snitt

1 : 100 (A3)

Forslag

Alternativ 2A

Påbygg - «halv»

Skyggevirkning av høyde



20. juni
Sommersolverv
Kl. 12:00



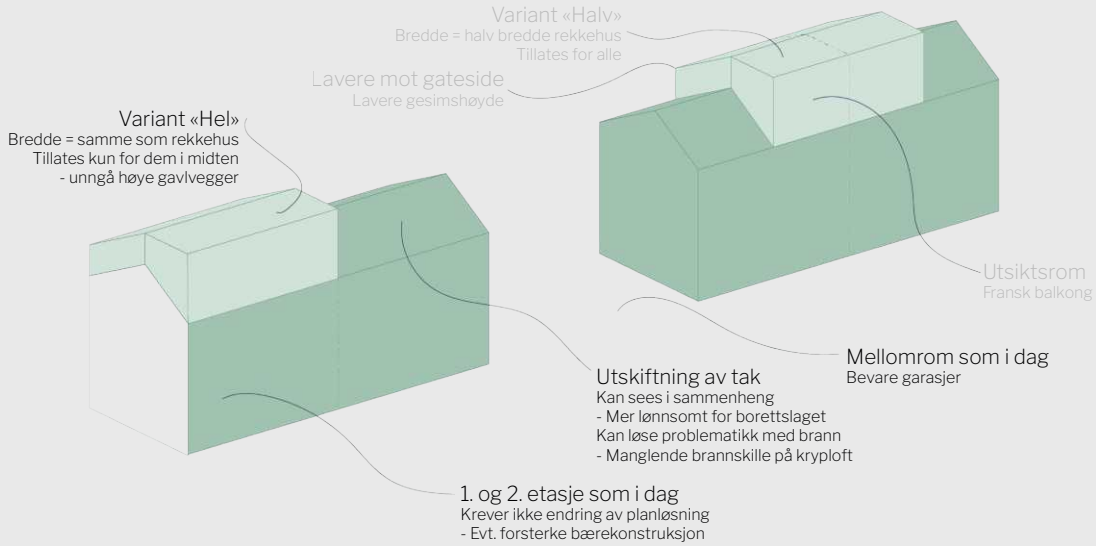
20. mars
Vårjevndøgn
Kl. 12:00

Illustrert med påbygg på alle enhetene i alle bygningene

Forslag

Alternativ 2A og 2B

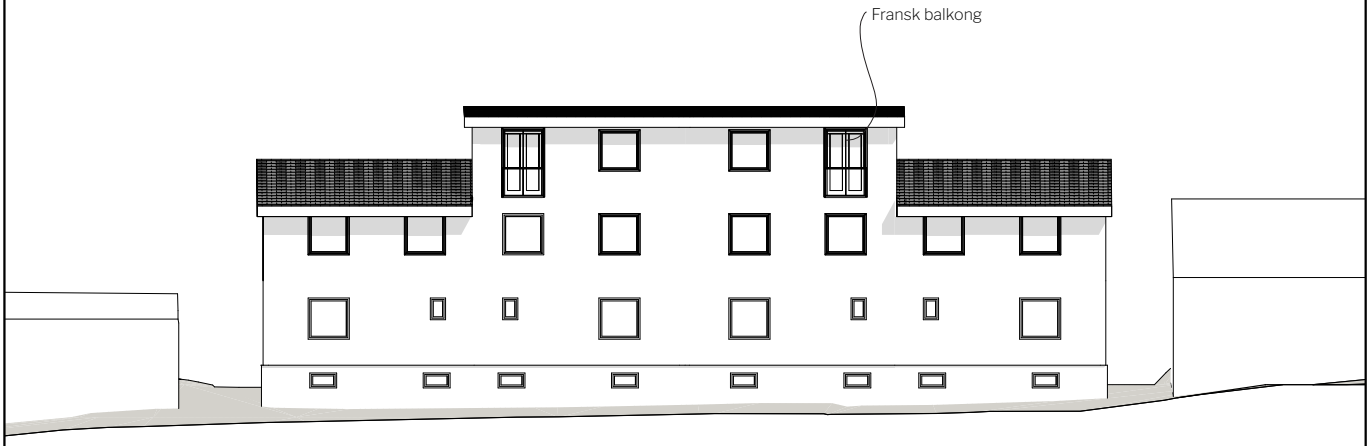
Påbygg - «halv» og «hel»



Forslag

Alternativ 2B

Påbygg - «hel»



Fasade, mot hage
Tillates på enhetene i midten
Illustrert med påbygg på de to miderste enhetene

1 : 100 (A3)

Forslag

Alternativ 2B

Påbygg - «hel»



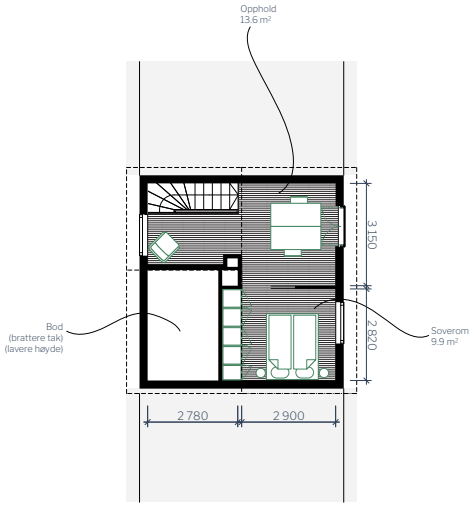
Fasade, mot vei
Tillates på enhetene i midten
Illustrert med påbygg på de to miderste enhetene

1 : 100 (A3)

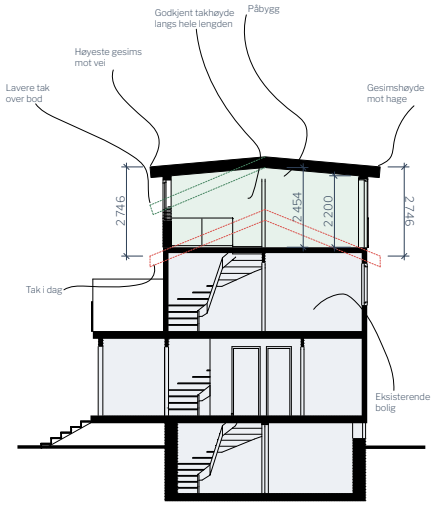
Forslag

Alternativ 2B

Påbygg - «hel»



Plan, loftsetasje



Snitt

1 : 100 (A3)

Forslag

Alternativ 2B

Påbygg - «hel»

Skyggevirkning av høyde



20. juni
Sommersolverv
Kl. 12:00



20. mars
Vårjevndøgn
Kl. 12:00

Illustrert med påbygg på de to
miderste enhetene i hvert bygg

Forslag

Illustrasjoner

Illustrasjonene viser de tre kombinerte alternativene tilbygg, påbygg halv og påbygg hel. I disse illustrasjonene er rundt tre fjerdeler av enhetene bygget ut.

Hvilke enheter som er bygget ut, og hvilket alternativ som er presentert for de ulike enhetene, er helt tilfeldig valgt. Målet er å vise hvordan de ulike alternativene kan fungere sammen, og med resten av nabolaget.

Forslag

Kombinerte alternativ

Illustrasjon



Fugleperspektiv
Sett fra øst

Forslag

Kombinerte alternativ

Illustrasjon



Fasader mot hage
Sett fra nabo i vest, 2. etasje

Forslag

Kombinerte alternativ

Illustrasjon



Fasader mot hage
Sett fra Hyllveien 9, 2. etasje

Forslag

Kombinerte alternativ

Illustrasjon



Fasader mot hage
Hyllveien 9, sett fra utenfor Rådmann Hammers vei 18, 2. etasje

Forslag

Kombinerte alternativ

Illustrasjon



Fasader mot vei
Rådmann Hammers vei, sett fra stien mot fotballbanene.

Forslag

Kombinerte alternativ

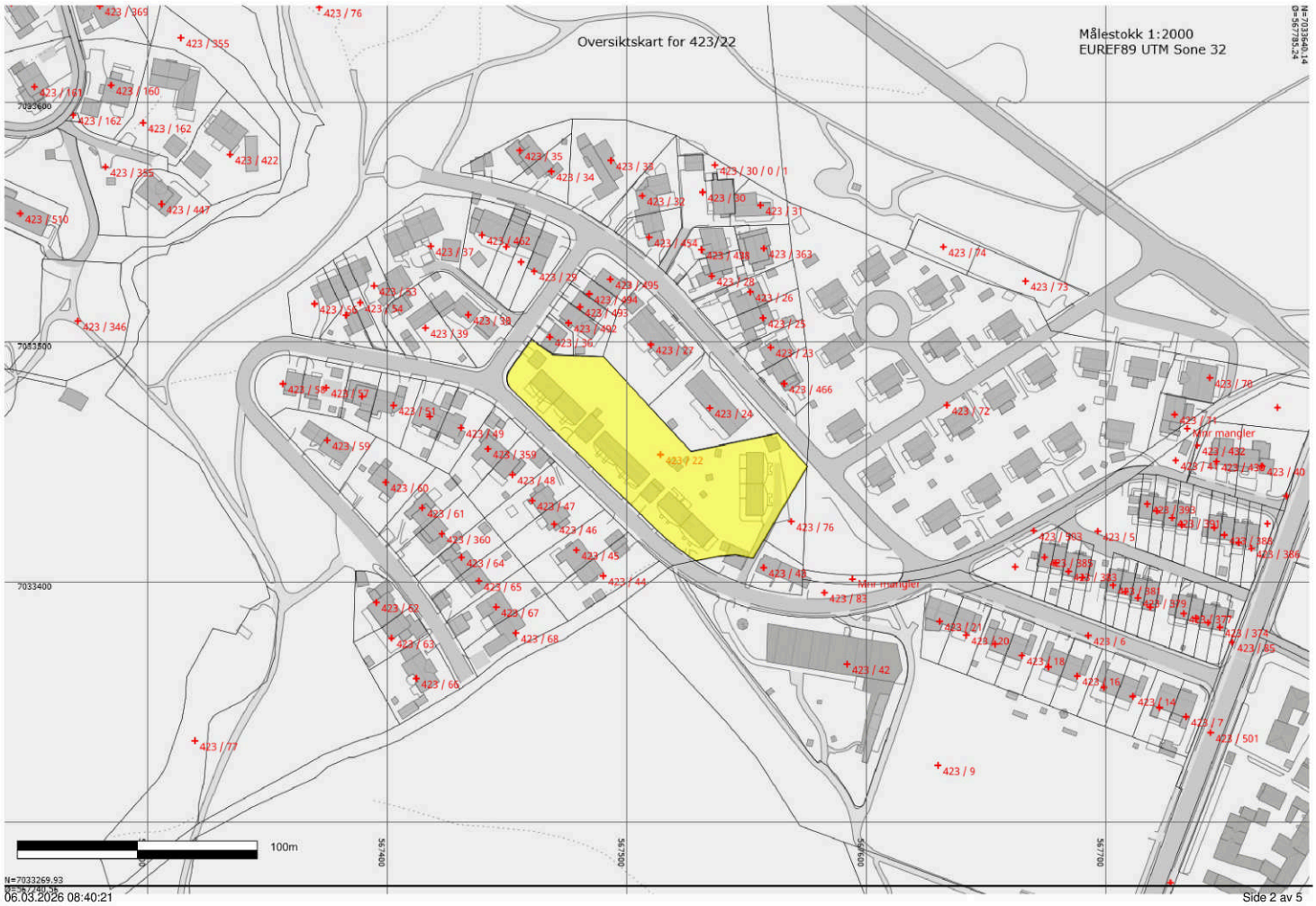
Illustrasjon

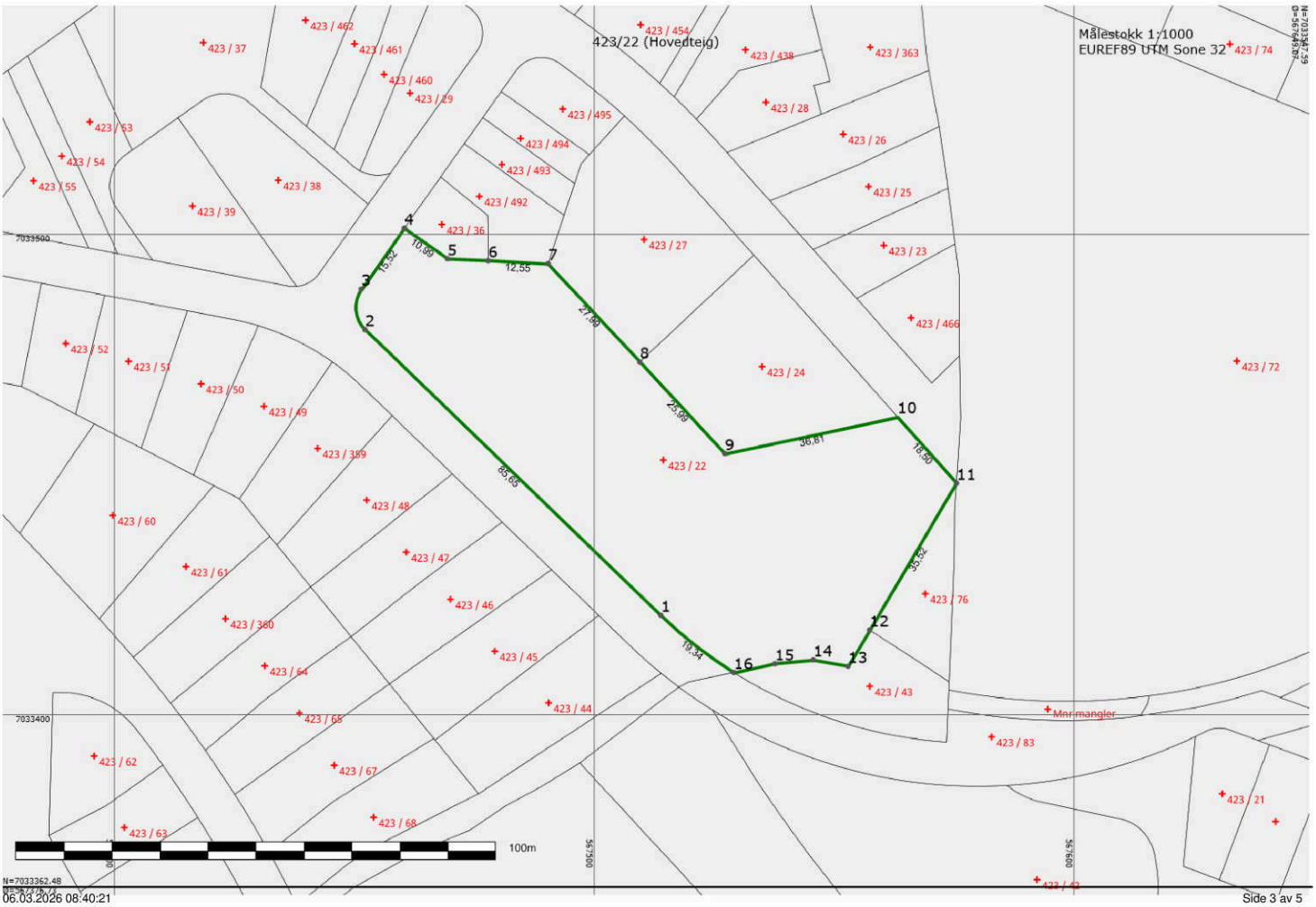


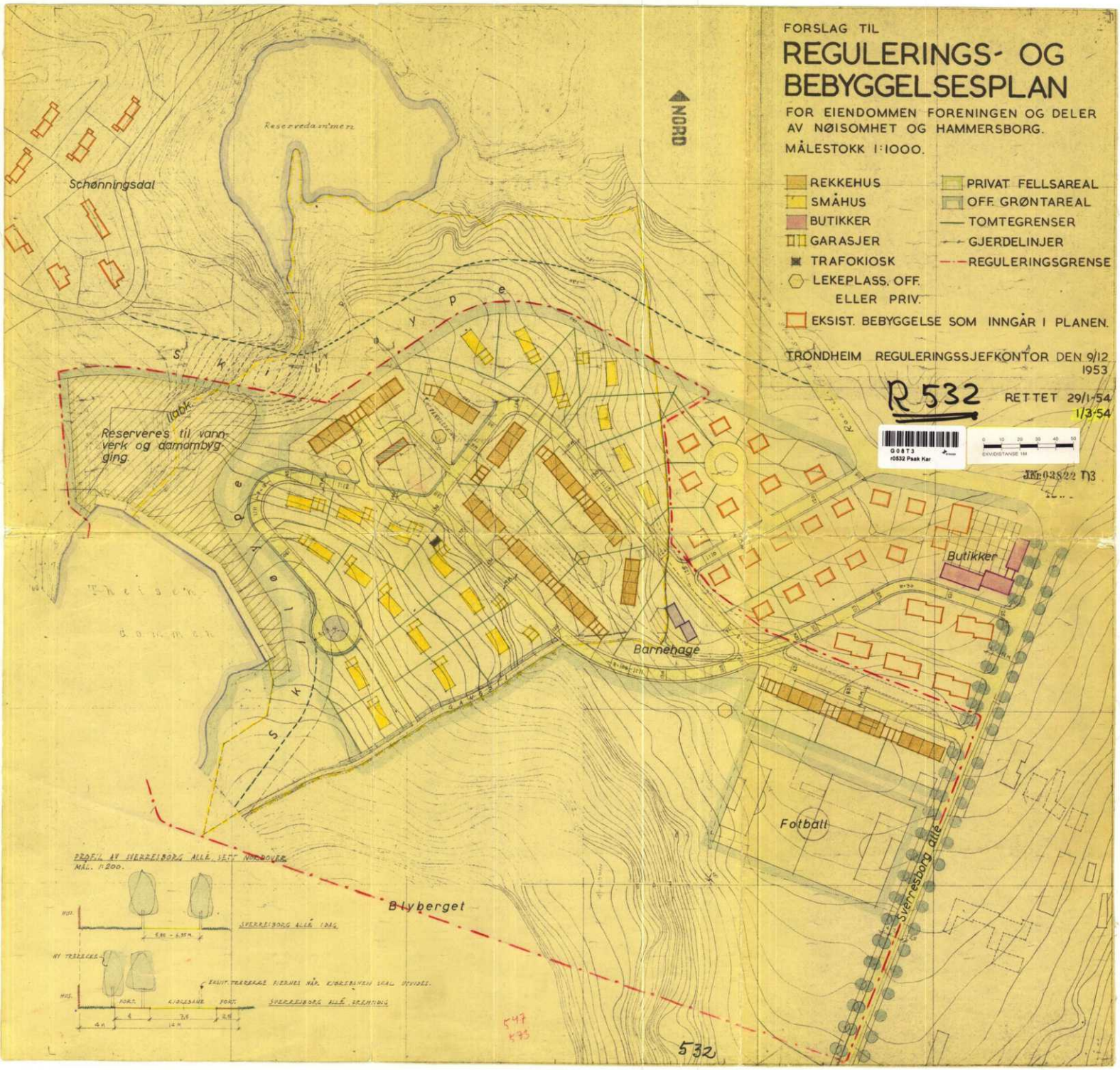
Fasader mot vei

Rådmann Hammers vei 16 og 18, sett fra veien.

ETYDE
ARKITEKTER
TRONDHEIM


Oversiktskart for 423/22
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
Mer mangler


423/22 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
423 / 462
423 / 37
423 / 461
423 / 460
423 / 29
423 / 454
423 / 438
423 / 363
423 / 74
423 / 495
423 / 28
423 / 53
423 / 494
423 / 26
423 / 54
423 / 493
423 / 55
423 / 38
423 / 25
423 / 492
423 / 39
423 / 36
7033500
423 / 27
423 / 23
423 / 466
423 / 52
423 / 24
423 / 72
423 / 51
423 / 50
423 / 49
423 / 22
423 / 339
423 / 48
423 / 60
423 / 47
423 / 61
423 / 46
423 / 76
423 / 380
423 / 45
423 / 64
423 / 44
7033400
Mnr mangler
423 / 65
423 / 83
423 / 62
423 / 67
423 / 21
423 / 68
423 / 63
423 / 42
423 / 43
100m
55'500
55'000
N=7033362,48
06.03.2026 08:40:21
Side 3 av 5


FORSLAG TIL
REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN
FOR EIENDOMMEN FORENINGEN OG DELER AV NØISOMHET OG HAMMERSBORG.
MÅLESTOKK 1:1000.
REKKEHUS
SMÅHUS
BUTIKKER
GARASJER
TRAFOKIOSK
LEKEPLASS. OFF. ELLER PRIV.
EKSIST. BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN.
PRIVAT FELLSAREAL
OFF. GRØNTAREAL
TOMTEGRENSER
GJERDELINJER
REGULERINGSGRENSE
TRONDHEIM REGULERINGSSJEFKONTOR DEN 9/12 1953
R 532
RETTET 29/1-54
1/3-54
NORD
Reservedammen
Schønningsdal
Reserveres til vannverk og dammbygging.
Barnehage
Butikker
Fotball
Svervesborg allé
Blyberget
PROFIL AV SVERRESBORG ALLÉ, SETT NORDOVER
MÅL. 1:200.
SVERRESBORG ALLÉ 1945
NY TERRASSE
EKSIST. TERRASSE FJERNES NÅR KJØREBANEN SKAL UTVIDES.
SVERRESBORG ALLÉ UTVIDET
FORT.
KJØREBANE
FORT.
4m
4
7,5
4,5
14 m
532

J.nr. 3822/54 D3 Km/ÅV

Regulering av deler av eiendommene Foreningen, Nøisomheten og Hammersborg, Trondheim.

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 2. juli 1954 til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet nevnte regulering. Videre har departementet i medh. av lovens § 3 stadfestet vedtekter i tilknytning til reguleringen.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av kommunestyret i møte den 10. juni 1954.

Kommunal- og arbeidsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Oslo, den 23. oktober 1954.

E. Schulze

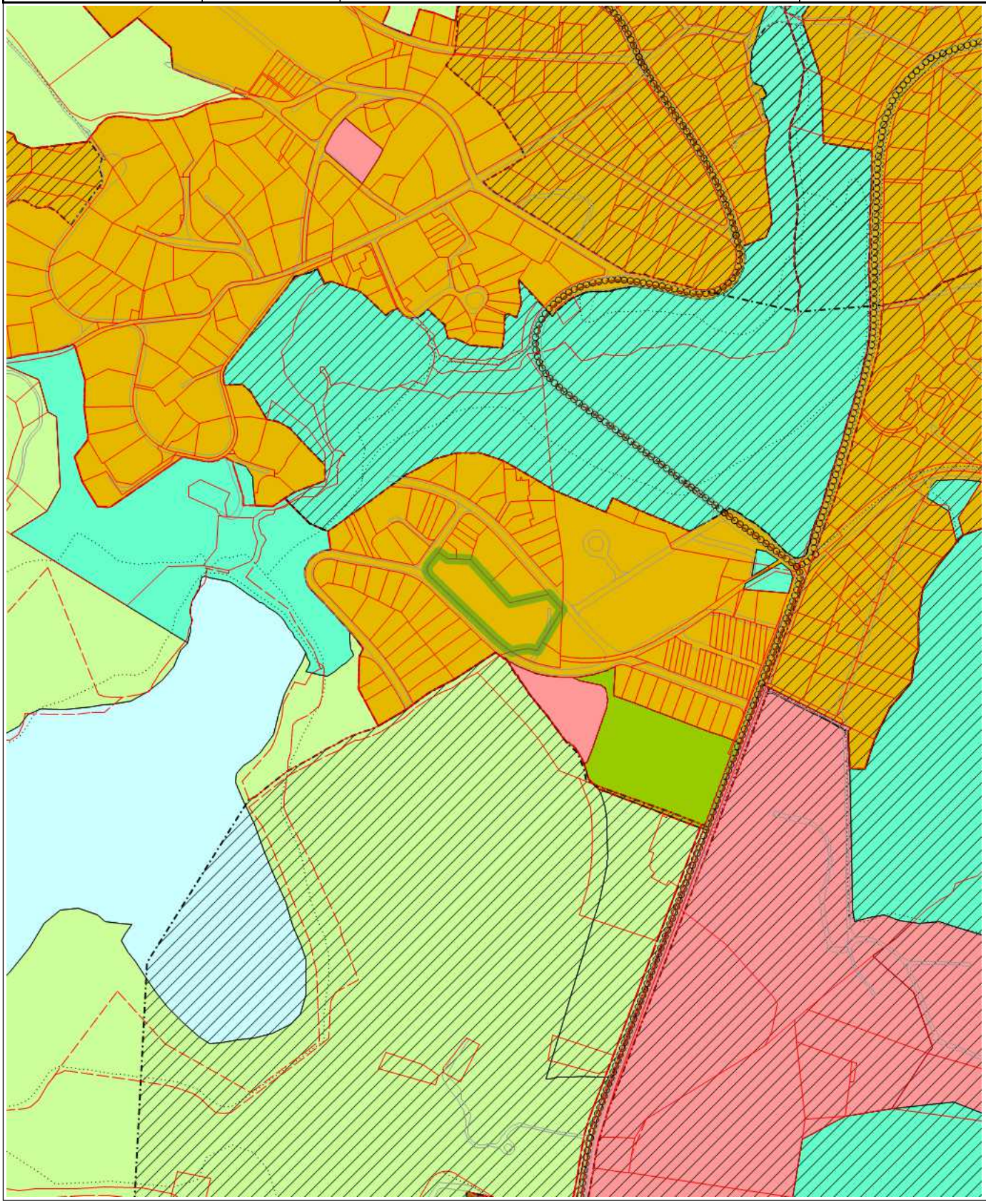
Bygn.kontorets kontroll-j.nr. 232/54

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 423	Bnr: 22	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rådmann Hammers vei 16B 7020 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000

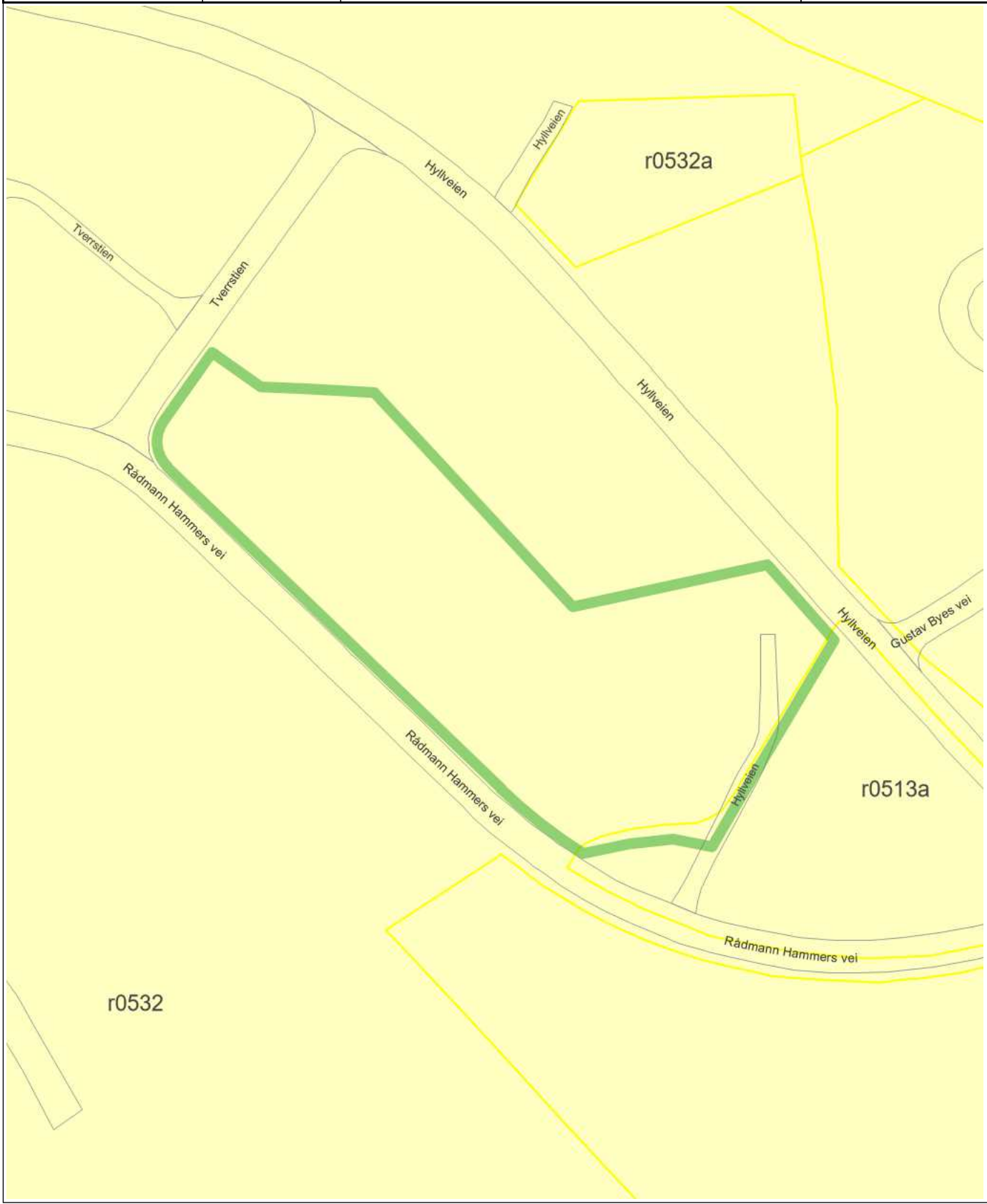


Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 423	Bnr: 22	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rådmann Hammers vei 16B 7020 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



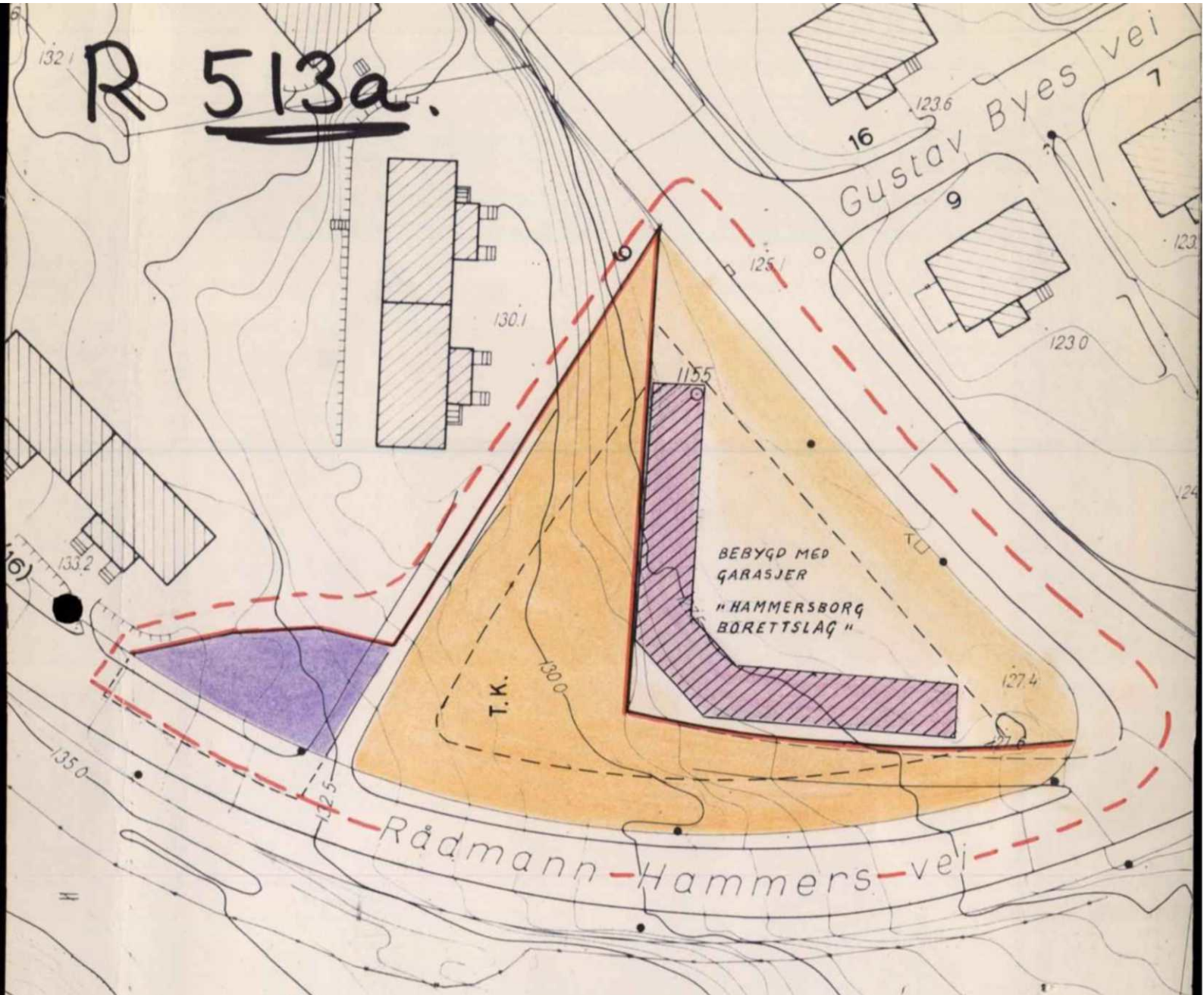
R 532, st.l: 02.07.54.

V E D T E K T E R,

til regulerings-og bebyggelsesplan for deler av eiendommene Foreningen, Nöisomhet og Hammersborg.

1. Bebyggelsen skal være åpen i parkmessige omgivelser og bestå av :
   Vertikalt delte rekkehus.
   Småhus med inntil 2 leiligheter.
2. Gesimshöyden, målt fra ferdig planert terreng, må ikke overstige 7 m for rekkehusene og 6 m for småhusene.
   Bygningene skal ha saltak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overstige 35 °.
   Bygningsrådet kan fastsette bestemte takvinkler for enkelte grupper av hus.
3. Garasjer for enkelthus tillates ikke frittliggende, men bare i sammenheng med våningshuset, enten som tilbygg i 1. etasje eller i kjeller. Hvor terrengforholdene vanskeliggjör slik lösning, kan bygningsrådet tillate unntak fra denne bestemmelse.
4. Gjerder tillates i alminnelighet ikke oppsatt på området.
   Dog kan bygningsrådet tillate oppsatt gjerder (ikke over 80 cm höye) omkring mindre pryd-og nyttehager og omkring törkeplasser, barneanlegg og lignende. Slik inngjerding skal skje etter en felles plan for de hus som iflg. reguleringsplanen hörer naturlig sammen i en gruppe.
   Gjerdenes plasering, utförelse og farge skal godkjennes av bygningsmyndighetene.
5. Butikker, verksteder o.l. kan ikke innredes andre steder enn det er forutsatt i planen.
6. Plasering av garasjer og uthus skal være vist på situasjonsplanen ved anmeldelse av hovedbygning, selv om de ikke blir bygget samtidig med denne. I forbindelse med garasje skal det alltid være parkeringsplass for bilen utenfor gatelinjen.
7. Planeringsplan innsendes samtidig med byggemelding til godkjennelse. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
8. Utvendig veggbehandling, farger og puss skal godkjennes av bygningsmyndighetene.
9. Fellesarealenes utforming skal godkjennes av parkvesenet.
10. Tomter og fellesarealer må ikke beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for nabo.
11. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt med privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.
12. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Trondheim til anvendelse.

R 513a.



N

M:1:500

KOMM.DEP.TET.
03870 | 31.5.66
D.

OMREGULERING
AV TOMTEAREAL I
RÅDMANN HAMMERS VEI
FRA BARNEHAVE TIL
GARASJETOMT.

0 5 10 15 20 25 M

G063Q
r0513a Psak Kar

TRONDHEIM BYPLANKONTOR 26-1-1966

J.nr. 387o/66 D
JML/AN

Oslo, 1o.juni 1966

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE VED RÅDMANN HAMMERS VEI, TRONDHEIM KOMMUNE

I medhold av ~~§ 27~~ § 28.1, jfr. i bygningsloven av 18. juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av i dag til fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet nevnte regulering.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av Trondheim kommunestyre i møte den 5.mai 1966.

Bygn.kontorets kontroll-l.nr. 237/66

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontoret for bygnings- og brannvesen

H.P.Faller

513a.

enova

Energiattest



Adresse **Rådmann Hammers vei 16B, 7020 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **28.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276184**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182199842**
Gårdsnummer **423**	Bruksnummer **22**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1956**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **109,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **109,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

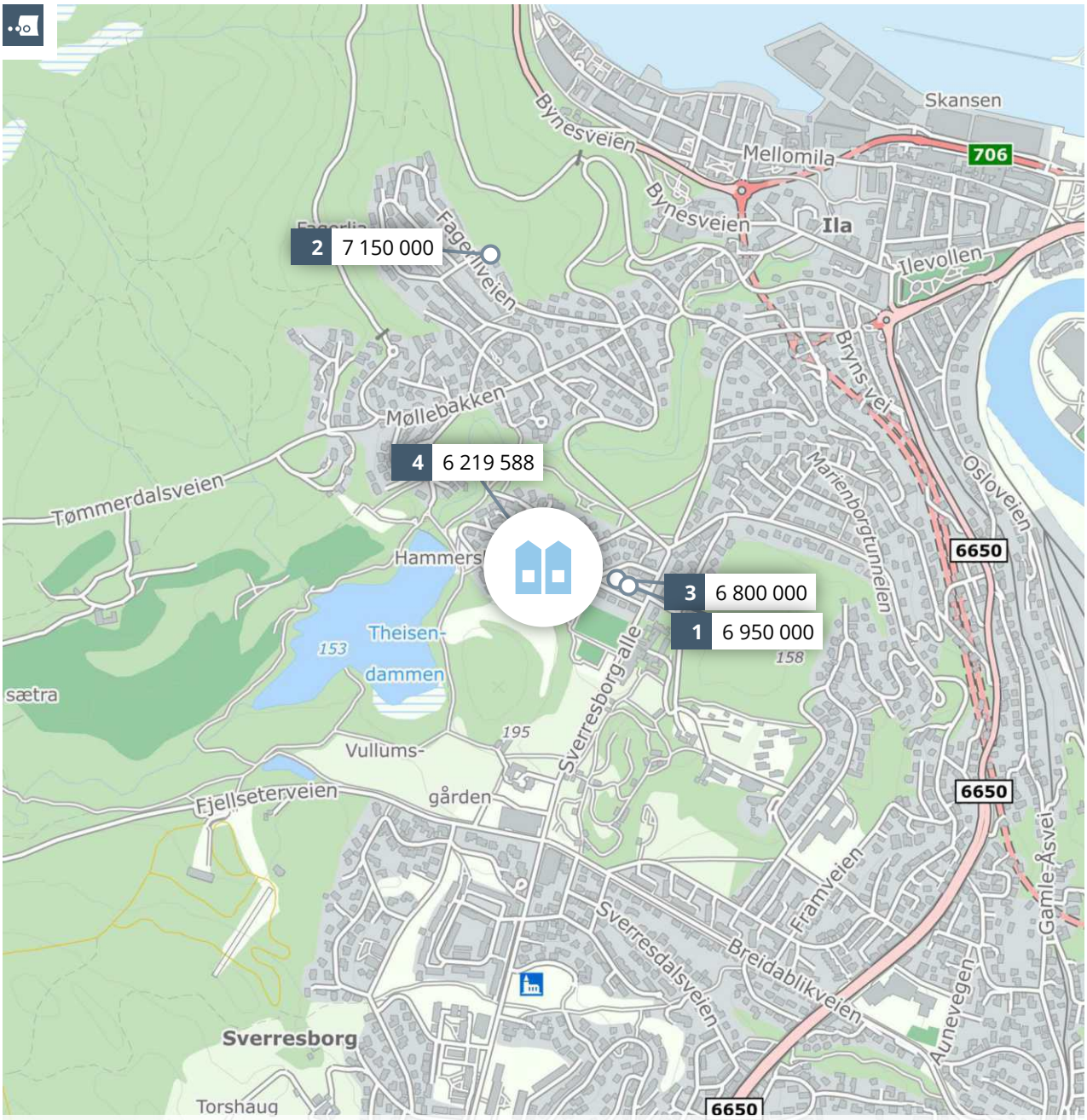
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **251,92 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **260,95 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 065 kWh**



Meglers verdivurdering

RÅDMANN HAMMERS VEI 16 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 13.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Leif Zahl.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rådmann Hammers vei 16 B, 7020 TRONDHEIM

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1956

GNR 423 BNR 22 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS HAMMERSBORG

Verdivurdert til

6 190 000

150 359	6 340 359	58 165
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	109 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Tomt	- m²
Byggeår	1956

Fellesutgifter	5 103
Formue	29 682
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sverresborg alle 8 F 121 m² 1954 160 m² 3 sov	30.05.2024	6 290 000	**6 950 000**	0	6 950 000	**57 438**
2 Fagerliveien 20 E 116 m² 1964 78 m² 3 sov	22.08.2025	6 150 000	**7 150 000**	0	7 150 000	**61 638**
3 Sverresborg alle 8 K 120 m² 1954 161 m² 3 sov	16.09.2025	6 290 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**56 667**
4 Rådmann Hammers vei 16 D 109 m² 1956 - m² 2 sov	25.06.2025	5 500 000	**6 100 000**	119 588	6 219 588	**57 060**

Stilrent rekkehus med god standard fra renovering i 2015-19 og utsøkt plassering like ved Bymarka. Garasje m/lader.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rådmann Hammers vei 16B, 7020 Trondheim
Gnr. 423, Bnr. 22, andelsnr. 2 i HYLLTUN BORETTSLAG, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260084

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Leif Zahl

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 470 17 231

E-post: leif.zahl@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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