PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

HANS OSNES' VEG 6

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Attest/byggesak

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164260123
Addresse	Hans Osnes' veg 6		
Postnr.	7030	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Even Aursand		
Selgers navn	Turid Fredrikke Hjortdahl		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

29.01.2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Datter har bodd der siden 01.08.2020

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige gjennom borettslag

Polise/avtalenr.:

Kjenner ikke til polisnr.

Våtrom

Initialer selger:
E A
T F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye pipehatter/Beslag ble montert våren 2022

Initialer selger:
E A
T F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bilde av pipebeslag og fakturaer.Filer legges ved av min ektefelle

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Loftet ble innredet med 1 soverom og 1 oppholdsrom av forrige eier. (2005?)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vi kjenner ikke til dette

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

Initialer selger:
E A
T F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 22.04.2026

Signert av *Even Aursand*

Signert av *Turid Fredrikke Hjortdahl*

Initialer selger:
E A
T F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Hans Osnes' veg 6

7030 TRONDHEIM

5001/62/323/0/12/0

Rapportdato

07.05.2026

TG 0	1
TG 1	2
TG 2	7
TG 3	0
TG IU	0

HANS OSNES' VEG 6 - 5001/62/323/0/12/0

Befaring utført den 05.05.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

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

Gjetnes takst

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

HANS OSNES' VEG 6 - 5001/62/323/0/12/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

HANS OSNES' VEG 6 - 5001/62/323/0/12/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

HANS OSNES' VEG 6 - 5001/62/323/0/12/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

HANS OSNES' VEG 6 - 5001/62/323/0/12/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Hans Osnes' veg 6 , 7030, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/62/323/0/12/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1939

Tomt: 826.30 m^2

Hjemmelshaver(e): Even Aursand, Turid Fredrikke Hjortdahl

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i en trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket er et valmtak som er tekket med skiferstein. Etasjeskillet er et trebjelkelag. Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

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

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Ny taktekking og drenering rundt bygget i 2008. - Kjøkken fra 2008. - Ny tekking på balkong i 2018. - Ny vedovn installert i 2022. - Fasader oppmalt i 2025. - Nye beslag på pipegjennomføringer i 2025. - Sliping og lakkering av gulv i stue, kjøkken og entrè i 2026.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

HANS OSNES' VEG 6 - 5001/62/323/0/12/0

2.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
55 m^2	0 m^2	55 m^2	60 m^2
Beskrivelse primærrom		**Beskrivelse sekundærrom**	
Entré/trapperom, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, stue.		-	

Loft

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
19 m^2	0 m^2	19 m^2	20 m^2
Beskrivelse primærrom		**Beskrivelse sekundærrom**	
Trapperom, soverom, oppholdsrom.		-	

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
74 m^2	0 m^2	74 m^2	80 m^2

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

2.etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
55 m^2	0 m^2	0 m^2	6 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entré/trapperom, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, stue.	-	-	Veranda.

Loft			
BRA-i 19 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Trapperom, soverom, oppholdsrom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 74 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 6 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 74 m^2

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

HANS OSNES' VEG 6 - 5001/62/323/0/12/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

7 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer fra 1989. Utskifting av disse anbefales på sikt. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Balkong : Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Stedvis tilløp til råte avdekket i liggende bord på rekkverket. Selve bygget har antikvarisk verdi C, slik at eventuell heving av rekkverket må gjøre i samråd med de andre boenhetene og med byantikvaren.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. TG 2 settes på bakgrunn av mangelfullt fallforhold på gulv mot sluket samt bom i flis på gulvet ved toalettet.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen og på sluket. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Det anbefales fortsatt dusjing i lukket kabinett i påvente av en eventuell oppussing/renovering av badet.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Det registreres noe riss i pussen på pipeløpet på loftet. Det ble installert ny vedovn på stue i 2022. Nytt beslag på pipegjennomføringen på taket i 2025. TG 2 settes på bakgrunn av alder på teglsteinspipen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Parkett på stue, entré/trapperom og kjøkken ble slipt opp og lakkert i april i 2026.

VVS: Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

HANS OSNES' VEG 6 - 5001/62/323/0/12/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Selger har framlagt faktura på ny pipetekking som ble montert i 2022. Selger har fakturaer på arbeider som ble utført sikringsskapet.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
22.04.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Det foreligger ingen tegninger som viser planløsningen av leiligheten verken i 2.etasje eller loft.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger bruksattest datert 28.03.1938. Loftet ble innredet i 2005.

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

HANS OSNES' VEG 6 - 5001/62/323/0/12/0

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

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Isolert ytterdør. Innerdører er lakkerte trefyllingdører. Verandadør i tre med 2-lags isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer i 2.etasje er datert 1989.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer fra 1989. Utskifting av disse anbefales på sikt.
Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

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

HANS OSNES' VEG 6 - 5001/62/323/0/12/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Kommentar:
Rekkverket er kun 69 cm høyt. Krav til rekkverk er min 1 meter.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Stedvis tilløp til råte avdekket i liggende bord på rekkverket. Selve bygget har antikvarisk verdi C, slik at eventuell heving av rekkverket må gjøre i samråd med de andre boenhetene og med byantikvaren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

ⓘ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

ⓘ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

HANS OSNES' VEG 6 - 5001/62/323/0/12/0

Bilde



HANS OSNES' VEG 6 - 5001/62/323/0/12/0

5 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malte plater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Ukjent når badet sist ble pusset opp.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det registreres noe bom (hulrom) under flis ved toalettet.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Moderat fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 5 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. TG 2 settes på bakgrunn av mangelfullt fallforhold på gulv mot sluket samt bom i flis på gulvet ved toalettet.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

HANS OSNES' VEG 6 - 5001/62/323/0/12/0

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

Kommentar:
Det var vanskelig å indentifisere type sluk da det ligger under dusjkabinett. Det antas å være soilsluk uten synlig mansjett.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen og på sluket. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Det anbefales fortsatt dusjing i lukket kabinett i påvente av en eventuell oppussing/renovering av badet.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk med hull i dørblad for tilluft.

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Det opplyses fra selger om at badekar ble fjernet og dusjkabinett ble installert i 2012. Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.
Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

HANS OSNES' VEG 6 - 5001/62/323/0/12/0

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

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

Kommentar:
Vegger i dusjsone grenser mot yttervegg og mot felles trapperom.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

6 Piper / ildsteder TG 2

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

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Ja

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

Kommentar:
Siste rapport som ble utarbeidet er datert 22.04.2022. Avvik som ble bemerket: Brennbart materiale for nære feieluke i 2.etasje. Selger opplyser om at avviket er utbedret.

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspipe fra byggeåret. Det registreres noe riss i pussen på pipeløpet på loftet. Det ble installert ny vedovn på stue i 2022. Nytt beslag på pipegjennomføringen på taket i 2025. TG 2 settes på bakgrunn av alder på teglsteinspipen.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

HANS OSNES' VEG 6 - 5001/62/323/0/12/0

7 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 2

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det registreres en bul i gulvet i entré. Det måles en høydeforskjell på 15 mm fra vegg mot soverom til midten av gulvet.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Parkett på stue, entré/trapperom og kjøkken ble slipt opp og lakkert i april i 2026.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

8 Trapp

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp
Trapp

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Ja

Kommentar:
Åpen utførelse med sikkerhetslist under trinn. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

HANS OSNES' VEG 6 - 5001/62/323/0/12/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

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

Integrerte hvitevarer:
Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

HANS OSNES' VEG 6 - 5001/62/323/0/12/0

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

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

Kommentar:
Lokale endringer ifm oppussing av bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

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

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 117 liter, produsert i 2011 er installert i kasse på loftet. Det er ført slange fra sikkerhetsventil til avløpet. Det er også installert automatisk vannstopper med lekkasjeføler ifm berederen.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

HANS OSNES' VEG 6 - 5001/62/323/0/12/0

Levetid:

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

HANS OSNES' VEG 6 - 5001/62/323/0/12/0

11 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Jordfeilautomat, Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Felles trapperom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det ble utført EL-kontroll av boligen i 2022.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det foreligger rapport og samsvarserklæring på det som ble utført i etterkant av EL-kontrollen på QR-kode i skapet.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

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

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

HANS OSNES' VEG 6 - 5001/62/323/0/12/0

Bilde



Gjetnes takst

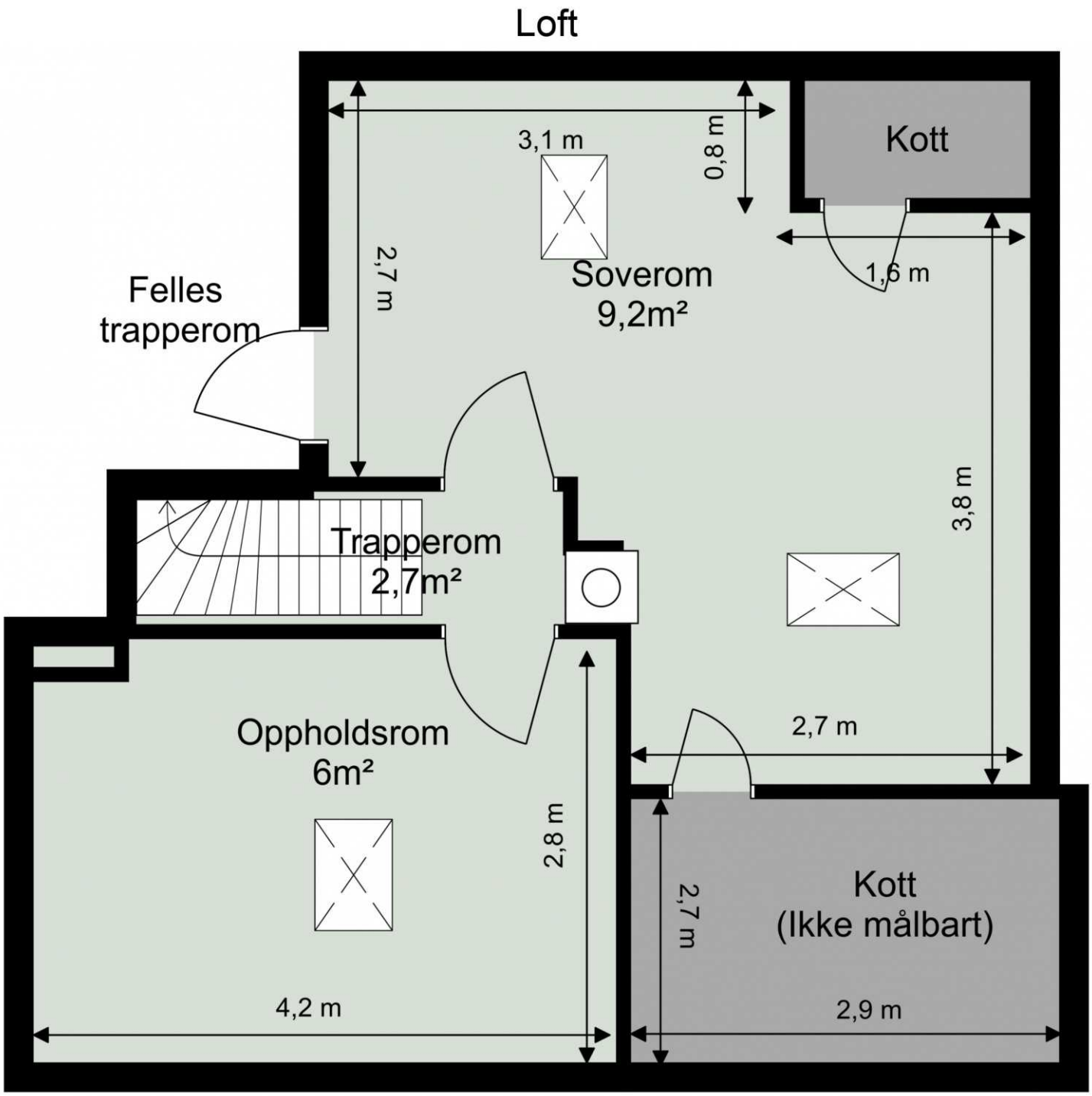
Hans Osnes veg 6

2. etasje



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

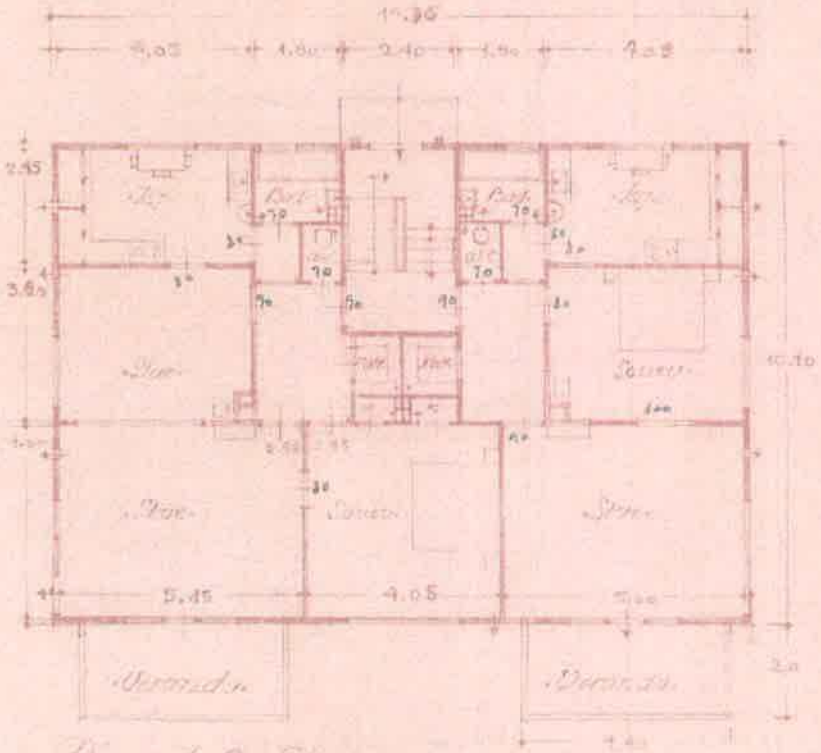
Hans Osnes veg 6



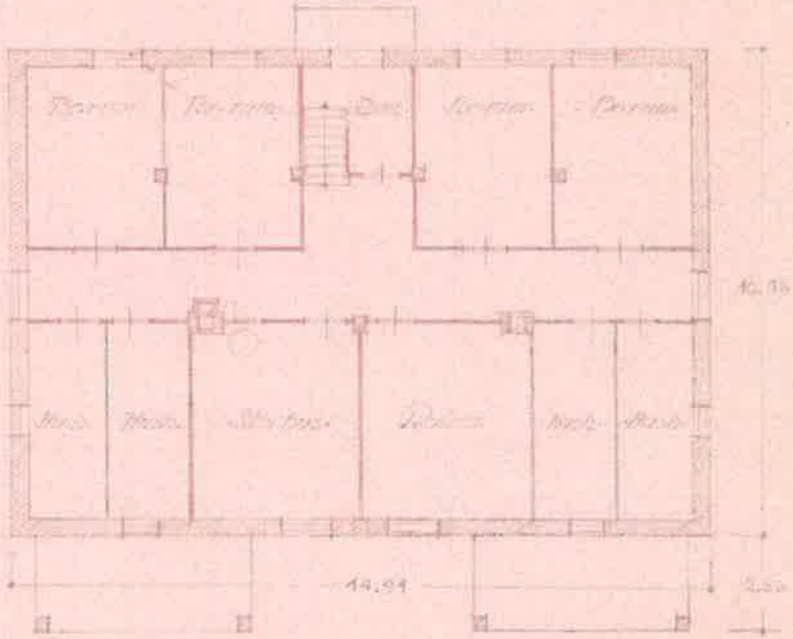
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Projekt für Frauenarbeitsschule
Nordbezirk Nr 5.

D. 2



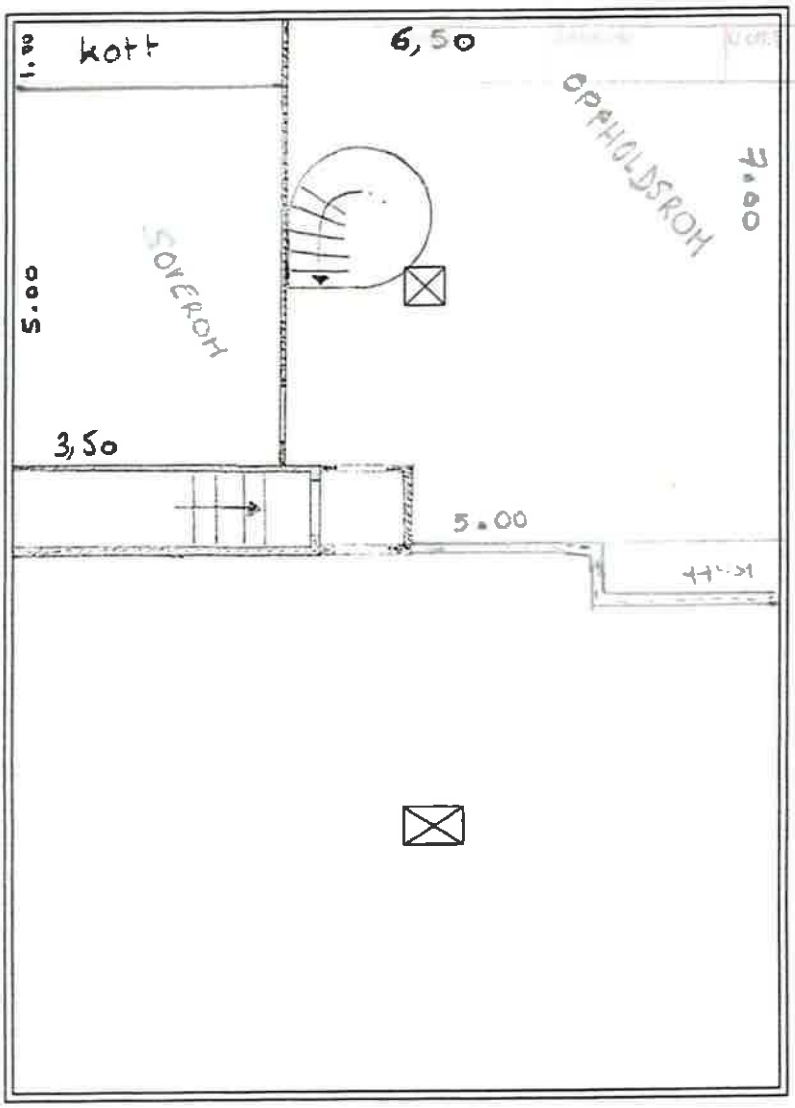
Plan d. 1. 2. Etage.
Grösse d. Obst. 170 qm



Plan d. Keller.

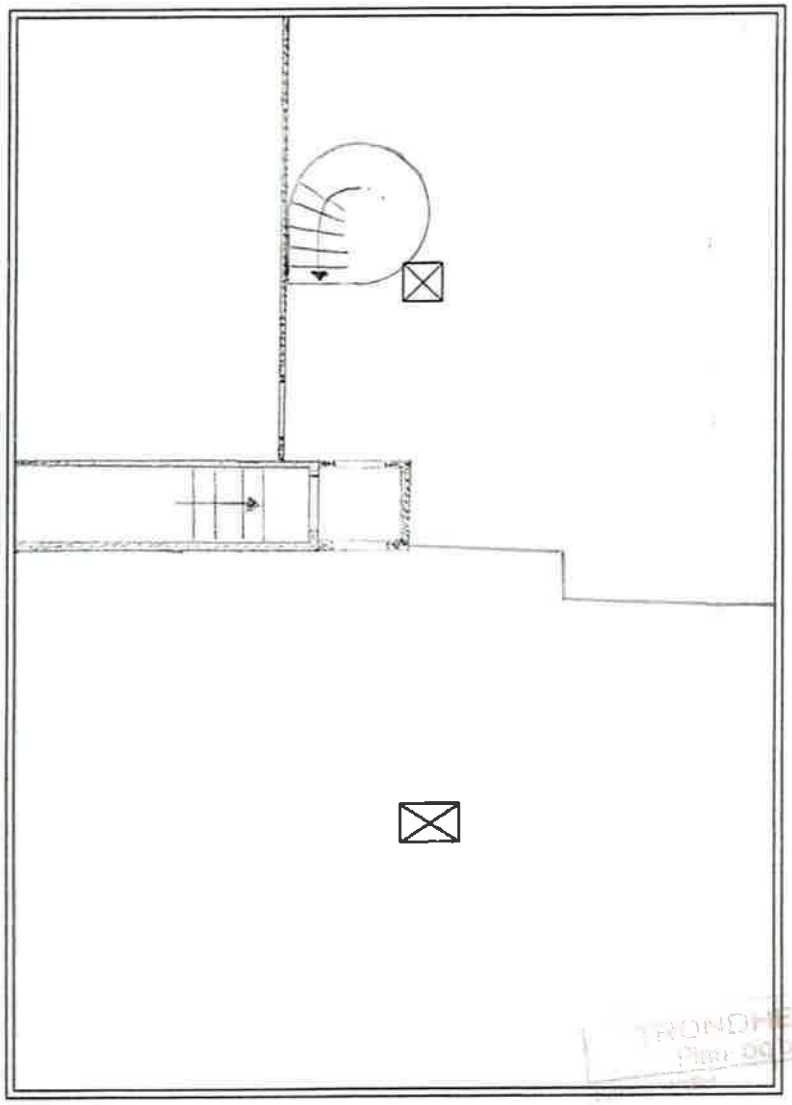
Zeichn. Sept 1911

TRONDHEIM KOMMUNE
17 SEPT. 2005
05/29448



LEIGLIGHET 2 : LOFT - Plantegning som VISER HVA dette skal brukes til.

m. 1/100



TRONDHEIM
24 MAI 2005
05/29448

Leilighet 2

Energiattest



Adresse **Hans Osnes' veg 6, 7030 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **04.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290560**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182283371**
Gårdsnummer **62**	Bruksnummer **323**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1940**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	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 **220,99 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **228,62 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 023 kWh**

Hans Osnes' veg 6, 7030 TRONDHEIM

Detaljering

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

Hans Osnes' veg 6, 7030 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

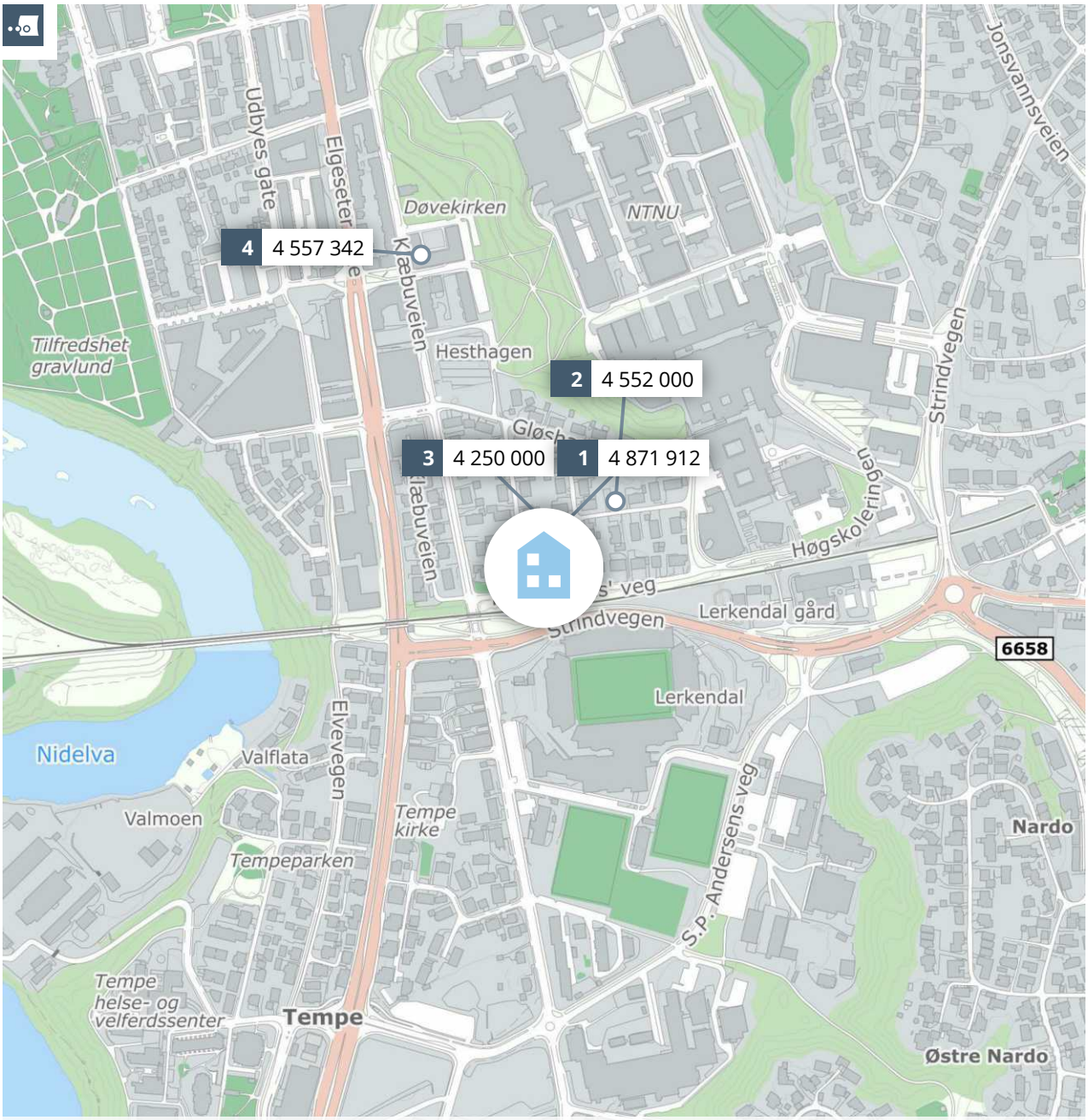
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

HANS OSNES' VEG 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 12.05.2026

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: Stig Johansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hans Osnes' veg 6, 7030 TRONDHEIM

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1939

GNR 62 BNR 323 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS MARINEVOLD 3

Verdivurdert til

4 190 000

166 239	4 356 239	58 868
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	74 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1939

Fellesutgifter	3 170
Formue	687
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 P.A. Munchs gate 5 65 m² 1954 2. etg 3 sov	31.03.2025	4 350 000	**4 600 000**	271 912	4 871 912	**74 952**
2 P.A. Munchs gate 12 77 m² 1939 1. etg 2 sov	31.05.2024	4 210 000	**4 170 000**	382 000	4 552 000	**59 117**
3 P.A. Munchs gate 7 66 m² 1954 1. etg 2 sov	03.09.2025	4 090 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**64 394**
4 Klæbuveien 49 73 m² 1948 2. etg 3 sov	27.03.2026	4 180 000	**4 440 000**	117 342	4 557 342	**62 429**

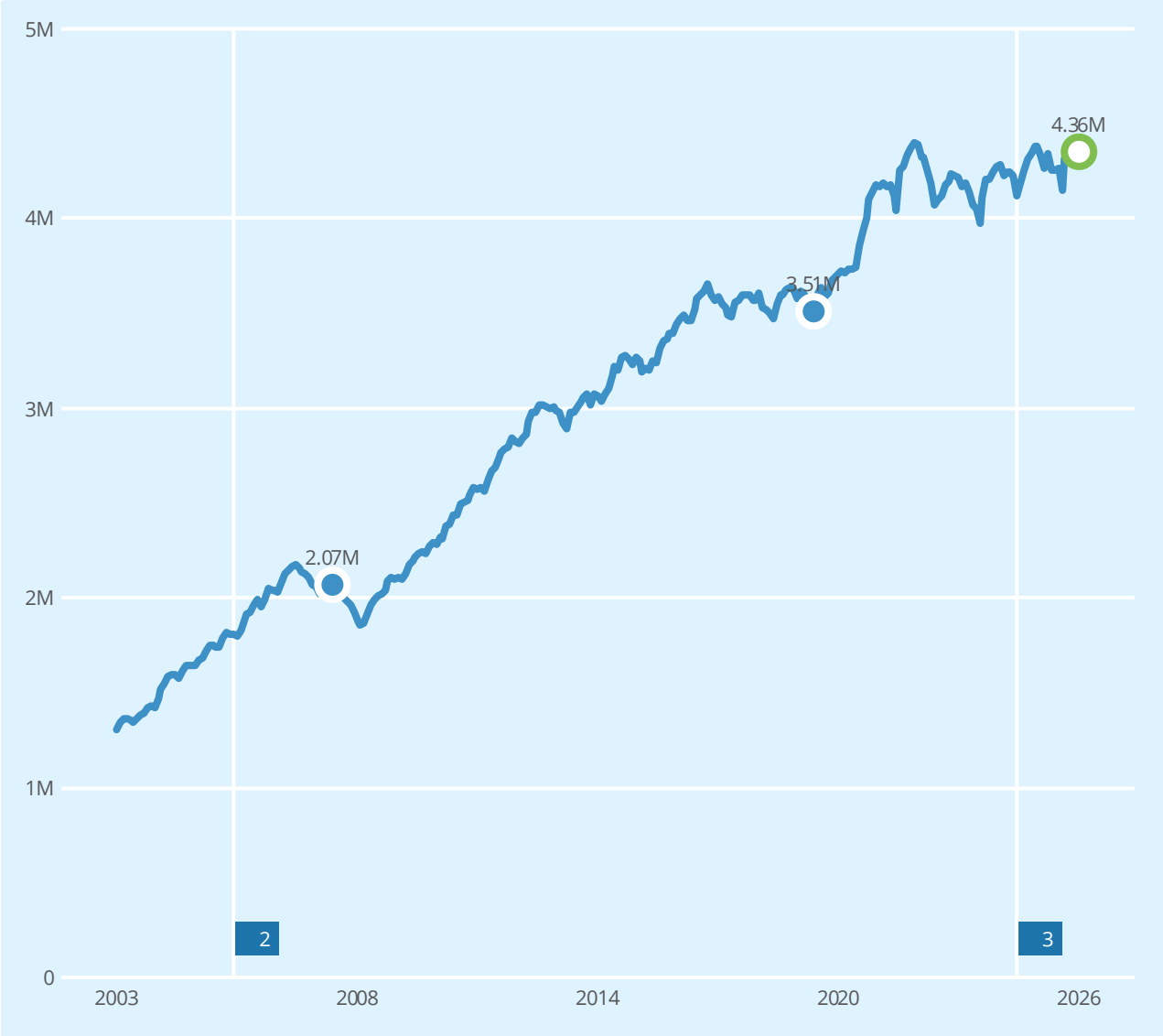
Flott 1/4-part over to plan med svært god beliggenhet. Solrik balkong. To soverom + kontor. Vedovn. Parkering.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.10.2019	11.12.2019	11.03.2020	3 450 000	3 340 000	171 392	3 511 392	
18.03.2008	02.04.2008	02.05.2008	1 930 000	1 950 000	122 123	2 072 123	
27.12.2006		27.12.2006	-	514 000	-	514 000	4

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i MARINEVOLD 3 grunnkrets nå

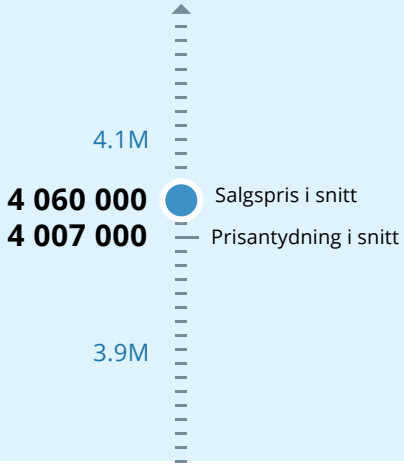
2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
126
dager

Leiligheter solgt i MARINEVOLD 3 grunnkrets siste 12 mnd

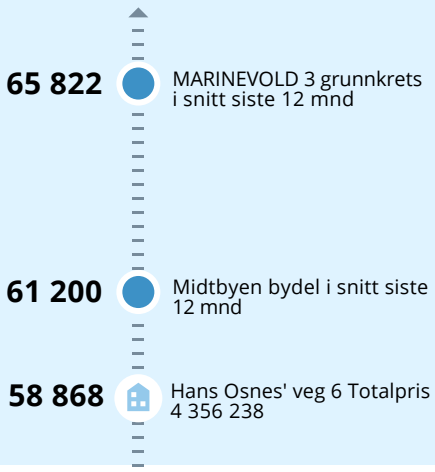
11
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



Vedtekter

for Lerkendal Borettslag org nr 984 181 353

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30.01.2002, sist endret den 20.06.2005, 20.06.06 18.06.08, 18.06.09 og 05.05.14, 21.03.2019, 10.03.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Lerkendal 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 i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Hvis to eller flere andelseiere melder at de vil bruke forkjøpsretten, vil den som har høyest ansiennitet i borettslaget få bruke forkjøpsretten. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

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

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

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

(5) Husordensregler fra konstituerende generalforsamling utgår. Nye husordensregler av 20.06.05 trer i kraft ved disse vedtekters ikrafttredelse.

(6) Alle innvendige fellesarealer er felles for husets beboere. Alle utvendige arealer er borettslagets felleseie, men bruksrett tilfaller husets beboere. Boder og garasjer på utendørs fellesareal er borettslagets felles eiendom, men bruksretten tilfaller huset. Disse bygningene vil forsikres gjennom borettslaget dersom de innrapporteres til styret som tilbygd areal.

(7) Andelshavere har rett til å ta i bruk og innlemme i eget boligareal deler av opprinnelig fellesareal ved borettslagets kjøp av eiendommen etter følgende fordelingsnøkkel såfremt en skriftlig avtale om fordeling av fellesareal ikke allerede er inngått. Arealer skal regnes ut etter regler for bruksareal etter Norsk Standard. Andelshaverne skal lage en planløsning som medfører minst mulig korridorareal. Areal av felleskorridor skal tas med i utregningen for fordeling av areal. Kopi av fordelingsavtale skal leveres styret.

1. For hus med 4 leiligheter:
   40 % av kjellerarealet fordeles på hver av leilighetene i 1. etasje.
   10 % av kjellerarealet fordeles på hver av leilighetene i 2. etasje.
   40 % av loftsarealet fordeles på hver av leilighetene i 2. etasje.
   10 % av loftsarealet fordeles på hver av leilighetene i 1. etasje.

2. For hus med 2 leiligheter:
   20 % av kjellerarealet fordeles på leiligheten i 2. etasje.
   80 % av loftsarealet fordeles på leiligheten i 2. etasje.
   20 % av loftsarealet fordeles på leiligheten i 1. etasje.
   80 % av kjellerarealet fordeles på leiligheten i 1. etasje.

3. Før en kan innlemme fellesareal i eget boareal skal det settes opp en avtale som forklarer fordelingen. Avtalen skal være skriftlig, og være underskrevet av de berørte parter. Avtalen skal forelegges styret for godkjenning. Avtalen skal redegjøre for hvordan de berørte andeler har tilgang til hovedstoppekran og eventuelle andre felles installasjoner plassert i en andels boareal.

4. Andelshaverne kan komme fram til en annen fordeling og avtalefeste denne. Alle direkte berørte parter i huset/adressen må da være enige om den nye fordelingen.

5. Felles installasjoner på tidligere fellesareal ryddes/fjernes dersom andel som skal innlemme arealet i sitt boareal ønsker dette. Disse installasjoner kan flyttes til hver andels areal eller til fellesareal.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger i vedtektenes punkt 4-2.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år, eller
- andelseieren er en juridisk person, eller
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, eller
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 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 boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som rør, sikringsskap fra 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. Vannskader på annen andel fra synlige rør, lekke kraner og utette bad dekkes ikke av forsikring, men av andelshaver som forårsaker skaden. Vannskader fra tette sluk på balkonger dekkes av andelen som har balkongen. Andelshaver er selv ansvarlig for innsetting av større/mindre vinduer i kjeller/loft i forbindelse med innredning av kjeller/loft. Andelseier er også ansvarlig for innsetting av større verandadør i forbindelse med rehabilitering. Endring av vinduer/verandadør skal godkjennes av styret.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som interne rørføringer, sikringsskap fra 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 og vinduer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til husets felles stamme. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Interne føringer i leiligheten er andelens ansvar, men samlestammen fra lufting over tak til gjennomføring i grunnmur er felles ansvar for huset.

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

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

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

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

(8) Andelshavers mulighet til å påvirke rehabilitering av huset er regulert gjennom den til enhver tid gjeldende rehabiliteringsplan, som fastsetter rutiner for godkjenning av tiltak samt rutiner for finansiering gjennom andelskonto.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne alene eller i fellesskap. Rehabiliteringsplanen beskriver hvordan dette ansvaret forvaltes. Styret har det overordnede ansvaret for å påse at nødvendig arbeid blir utført, men husets andelshavere i fellesskap gjennom husmøte kan organisere eget vedlikehold så fremt dette arbeidet er godkjent av styret og utføres etter plan og bygningsloven.

(2)Borettslaget har plikt til å påse at huset tar felles vedlikeholdsansvar for felles sikringsskap, rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslaget har plikt til å påse at huset tar felles vedlikeholdsansvar for all bærende konstruksjon. Dette omfatter: Takbjelker, takåser, bjelkelag i etasjeskillere, bærende innervegger og bærende yttervegger, søyler, bunnsvill, grunnmur og fundamenter under grunnmur og søyler på kjellergulv. Arbeid på etasjeskiller mellom to andeler eller mellom to etasjer andelen disponerer som begrunnes i intern oppussing er andelens egen kostnad og ansvar.

(4) Borettslaget har plikt til å påse at huset tar felles vedlikeholdsansvar for utvendig tetting. Dette omfatter: Tekking av tak, lufting av tak, takpapp, takrenner og nedløp, beslag rundt alle gjennomføringer gjennom tak, kledning, drenering av grunnmur, vinduer, verandadør og ytterdør. Om endring av vinduer og verandadør, se 5-1 (1).

(5) Borettslaget skal påse at huset i felleskap iverksetter arbeid for å etablere branncellebegrensende og lydskillende konstruksjoner mellom branncellene i boligen.

(6) Andelseieren skal gi adgang til boligen på styrets oppfordring.

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

(8) Skade på bolig eller inventar som tilhører laget skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(9) I de tilfeller skaden dekkes av borettslagets forsikring skal andelshavere som ikke har overholdt vedlikeholdsplikten betale forsikringens egenandel.

5-3 Hekker, gjerder og siktlinjer

(1) Det skal ikke settes opp gjerder/hekker som inndeler husets felles hage. En skal forespørre styret hvis husmøtet ønsker å anlegge gjerder/hekker mot nabohus i borettslaget. Styret kan vurdere å holde fellesarealer som tjener på dette åpne/uten gjerde eller hekk. Styret kan pålegge at smett/åpninger i gjerder/hekker mellom eiendommer i borettslaget opprettholdes/etableres.

(2) Det skal etableres frisikt-soner på alle borettslagets fellesarealer som ligger ut mot veikryss på følgende måte: Hekkens utside langs begge sider skal avrundes i hjørne med et bueslag radius 5 meter som starter 5 meter fra kryss fra begge sider. Dette innebærer en fri avstand 2 meter fra utside hekk til teoretisk veihjørne.

Mellom eiendommene i borettslaget og ut mot gate skal gjerde ikke være høyere enn 1,5 meter og hekk ikke høyere enn 1,8 meter.

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Endring som følge av økt gjeld på andelens andelskonto vil ikke bli varslet.

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

(3) Fordeling av felleskostnader ved rehabilitering/oppussing.

- Kostnadsfordeling på felles tiltak i huset utregnes etter boareal (BOA) i borettslagets opprinnelige kjøpekontrakt for hver andel i forhold til husets totale boareal ved borettslagets kjøp av huset (summen av andelenes BOA). Alle felleskostnader i huset skal deles på alle andeler i huset.
- Kostnadene ved alt felles vedlikehold som ikke finansieres av andelshaverne på egen hånd belastes andelene gjennom andelskonto. Unntaket er vann og avløp fra tilkoblingspunkt i kjeller til tilkoblingspunkt kommunalt anlegg. Disse kostnadene dekkes gjennom lagets felles buffer for uforutsette utgifter.
- Andelshaverne skal i fellesskap ta kostnadene med å fjerne felles installasjoner fra areal som skal innlemmes i en andelshavers andel.
- Kostnaden for å oppruste etasjeskillere og vegger til branncellebegrensende konstruksjoner skal være felles for andelshaverne.
- Kostnaden på alle tiltak som andelen selv er ansvarlig for skal tas av andelshaver selv.
- Husmøte kan lage en annen kostnadsfordeling for fordeling av kostnader dersom spesielle forhold tilsier dette. Dette må i så fall godkjennes av styret.

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

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

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

(4) Styret skal til enhver tid være representert av begge kjønn. Hvis det etter valg ikke er stemt inn personer fra begge kjønn skal den kandidaten fra det urepresenterte kjønn som har flest stemmer velges inn i styret.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

8-5 Husmøter
Alle husmøter skal skrive en årsberetning som sendes styret.

8-6 Disponering av uteareal
Før det kan settes opp terrasse, platting, utebod og lignende varige konstruksjoner på det felles utearealet, skal det fattes et vedtak om dette i husmøtet. Dette vedtaket skal deretter sendes til styret for behandling. Arbeidet kan starte dersom styret godkjenner husmøtets vedtak.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

HUSORDENSREGLER FOR LERKENDAL BORETTSLAG

1.utgave	**30.01.2002**
Revisjon A	**20.06.05**

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET!

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler. Derfor er disse husordensreglene laget.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle fremleietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - DYREHOLD - PARKERING

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og arealer som binder de ulike adressene sammen. Skader og mislighold påfører borettslaget - og dermed beboerne - unødvendige omkostninger.

La heller ikke firbente venner gjøre seg rene i hagene og på omkringliggende områder. Andelseiere som holder husdyr, må sørge for å ha kontroll over dyret tilenhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Eventuelle lovforbud mot enkelte dyr må respekteres. Andelseiere med dyr har et særskilt ansvar med hensyn til renhold i fellesarealer.

For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må husmøtet lage avtale om parkering og fordeling av garasje der det er aktuelt. Når en leilighet skifter eier skal husmøtet lage ny avtale der ny eier er representert.

Hager er borettslagets felles eie, men det naturlige er at husets andelseiere disponerer tomten huset er plassert på. Boder og andre installasjoner skal kun settes opp når det er enighet i husmøtet om dette. Disse skal ikke settes slik at de er til sjenanse for naboeiendom/nabohus.

Trær og beplantning i borettslaget bør i stor grad bevares og vedlikeholdes. Trær som inngår i en alle` eller har andre miljøkvaliteter skal ikke tas bort uten å erstattes med nye. Styret skal kontaktes for godkjennig før slike trær felles. Dersom øvrige trær er til stor hinder for solinnslipp på balkonger eller i hage, utgjør mulighet for skade på bygninger, eller er i dårlig forfatning, kan disse fjernes ved samtykke fra styret. En bør plante nye trær som ikke er så hurtig/høytvoksende på mindre sjenerende steder for å erstatte de som tas bort. Ved planting og plassering av nye trær må disse være til minst mulig sjenanse for husets andelshavere og naboeiendommer samt for generell ferdsel og aktiviteter på eiendommen.

Boder og uthus skal ikke settes opp på fellesareal uten samtykke fra styret.

RENHOLD

Utfør renhold av trapper, ganger og boder samt snømaking og gressklipping etter oppsatt turnusliste. Andelseiere innen hvert enkelt hus har ansvar for å sette opp turnuslister for dette.

KILDESORTERING - AVFALL

Restavfall, papp/papir, glass/metall, miljøavfall og spesialavfall sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. Den enkelte andelseier har ansvar for å benytte de forskjellige returpunkter i tråd med Renholdsverkets sorteringsliste, samt gjøre seg kjent med plasseringen av returpunktene. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek. Gjenbruksstasjoner for store mengder avfall er etablert på Hegstadmoen. Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke rotter og mus til husene og er ikke

ønskelig.

RO OG ORDEN

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger.
Virksomhet som medfører mye støy, og er til sjenanse for naboer, kan bare drives dersom styre og/eller naboene har samtykket. Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy; banking, boring, sliping m.m., utøves ut fra hensyn til naboer. Mellom kl 2300 og 0800 er adferd som medfører støy normalt ikke akseptert.
Hovedinngangsdørene skal være låst etter kl 2200. Dersom huset har callinganlegg, holdes hovedinngangsdør låst hele døgnet.

Rist ikke tøy eller gulvmatter i trapper eller ganger. Heller ikke opp i kaffekoppen til naboen (fra veranda).

Oppbevar ikke sykler, ski eller redskaper o.l. i trapperom eller oppganger uten samtykke fra de andre andelstakerne i adressen. Egne boder kan benyttes til oppbevaring av slike saker. Barnevogner tilhørende egen husstand må plasseres ut fra hensyn til andre beboere når de plasseres i fellesgangene. Av hensyn til brannsikkerhet må gangen / fluktveier under ingen omstendighet være sperret for gjennomgang. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for a unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten.

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

Ved spesielle behov, kan det gies tillatelse til oppsetting av levegger og parabolantenner.

Vær forsiktig sa det ikke oppstår brann. Utøv forsiktighet ved bruk av stearinlys, fyrstikker eller lighter i huset og på tomten forøvrig, spesielt i kjeller eller loftsboder.

VASKERIER OG TØRKEPLASSER

For bruk av vaskemaskiner er det særskilte regler. Hvert hus bestemmer slike regler i samråd med alle andelseierne i huset.

Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasketøy og til lufting. Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen.

BADEROM – WC - KRANER OG LEDNINGER

Andelseieren er ansvarlig for forsvarlig omgang med vann. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettskålen. Det kan føre til at avløpet går tett og at andelseieren får omkostninger med å stake opp.

VEGGDYRSKONTROLL

Andelseieren må straks melde fra til borettslaget hvis det merkes veggdyr, kakerlakk e.l. i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet må andelseieren for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom andelseieren ikke foretar seg det nødvendige har borettslaget anledning til a få satt desinfeksjonen i verk for andelseierens regning.

PLIKTER – MISLIGHOLD

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

For det tilfelle at noen likevel gjør seg skyldig i overtredelse av husordensreglene og eventuelle tillegg til disse, er det nødvendig å gjøre oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig mislighold av husleiekontrakten og føre til oppsigelse av andelseieren.

ENIGHET I HUSET

Dersom andelseierne i de respektive hus ikke kommer til enighet i spørsmål som gjelder hele huset (parkering, vaskelister etc.) oppfordres det til å ta skriftlig kontakt med styret.

Original

Avtale gjeldende oppdeling av fellesarealer i Hans Osnes veg 6

Fellesarealer dvs. loft og kjeller er nå besluttet delt mellom de ulike etasjer.
1. etasje får 50% (*) hver av kjellerarealet og avstår sin del av loftsareal.
2. etasje får 50% hver av loftsarealet og avstår sin del av kjellerareal.

Pr. dags dato, 21/9-2003, disponerer hver husstand 25% loft og 25% kjeller. Når en andelseier ønsker å ta i bruk sin rettslige del har de andre andelseierne 6 måneder på å flytte sine gjenstander o.l til sin andel.
Når varmtvannsbeholderne skal flyttes/fjernes fra andelseiers areal skal de andre andelseiere informers med 6 måneder varsel flytting/fjerning bekostes av andelseiere til respektive varmtvannsbeholdere.
Ved flytting av felles sikringskap i kjeller bekostes dette av samtlige andelseiere. Andelseieren hvis andel er berørt av felles sikringskap må informere de andre andelseierne 6 måneder innen planlagt flytting av denne.

(*). Andel 9 frasier seg noe av sin kjellerandel for å sikre fri adkomst til hovedvannkran og avløp. Andel 10 frasier seg noe av sin kjellerandel for å gi plass for noen hageredskaper.

Vedrørende fysisk oppdeling av kjeller- og loftsarealer se vedlagte plantegninger.
Vedleg 1. Kjeller.
Vedlegg 2. Loft.

Denne avtale er juridisk bindende og kan bare oppheves hvis samtlige andelseiere er enige om så skal skje.

Trondheim 21/9-2003

Eva Sandhaugen (Andel 10)

Ingvild Sørenssen (Andel 12)

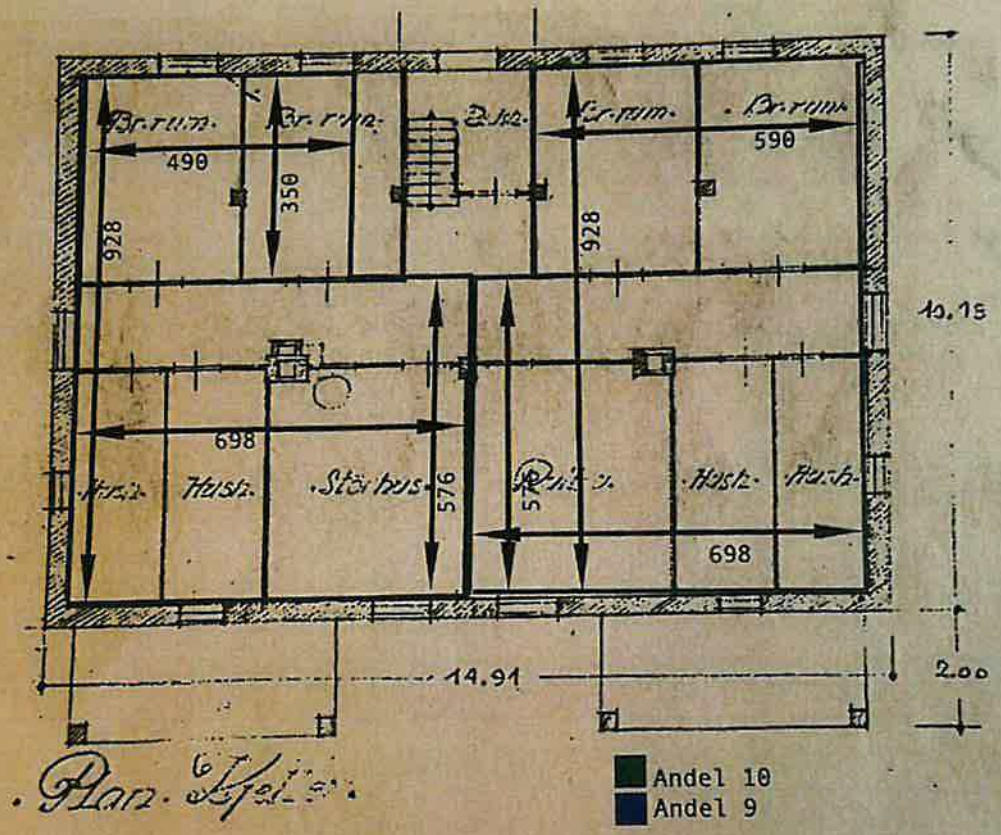
Mats Linder (Andel 9)

Fabienne Amdal (Andel 11)

Vedlegg 1. Original

Oppdeling av kjeller i Hans Osnes veg 6

Fysisk oppdeling av kjeller er som vist på plantegning.
Det er ivaretatt fri tilgang for samtlige beboere til hovedvannkran og avløp.
Målingen er foretatt av Mats Linder og Eva Sandhaugen 21/9-2003. Målingen er å regne som sirkamål.



Trondheim 21/9-2003

Mats Linder (Andel 9)

Eva Sandhaugen (Andel 10)

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7081
LERKENDAL BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LERKENDAL BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. april kl. 09:00 og lukker 3. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7081

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen.
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Låneopptak
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LERKENDAL BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Forslag til vedtak

Jørgen Algrøy er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av protokollvitner

Styrets innstilling

Hege Jacobsen og Erling Simon Vaaler.

Forslag til vedtak

Hege Beate Solberg Jacobsen og Erling Simon Vaaler er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot selskapets egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Lerkendal Borettslag - Årsregnskap 2025.pdf
2. 7081 Lerkendal Borettslag - revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

Sak 6

Låneopptak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til finansiering og låneopptak

Drenering – P.A. Munchs gate 12
Andelseierne ønsker å gjennomføre drenering av bygget. Kostnadsramme: **kr 230 957**

1. Finansiering: Felleslån

Oppussing av felles innganger – Hans Osnes' veg 14
Andelseierne ønsker å oppgradere felles inngangspartier. Kostnadsramme: **kr 158 625**

2. Finansiering: Felleslån

3. **Likviditetsbuffer / uforutsette kostnader**

Styret ønsker å disponere midler for å håndtere uforutsette utgifter.

Styrets innstilling

Styret foreslår at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp felleslån på inntil kr 900 000 for å dekke vedtatte tiltak samt sikre nødvendig likviditet til uforutsette kostnader.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp felleslån på inntil kr 900 000 for å dekke vedtatte tiltak samt sikre nødvendig likviditet til uforutsette kostnader.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Patrik Åberg

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anette Lindi
- Ann-Sylvi Olsen
- Ingrid Heggland
- Odd Håkon Byberg

Styrets årsrapport

Styrets arbeid :

Det har i 2025 blitt avholdt 12 styremøter. I denne perioden har 6 nye andelseiere blitt

godkjent av styret etter salg av andeler.

Årets vedlikehold på vinduer, piper og fasader ble finansiert med egne midler, uten behov for nye låneopptak i 2025.

Styret har hatt særlig fokus på å forebygge vannskader i borettslaget. For å redusere forsikringspremiene og egenandelen dersom det oppstår skade, har styret sørget for at det er montert pipehatter på de fleste boligene.

Styret har jobbet videre med løpende vedlikehold i borettslaget. Det er behandlet søknader

om vedlikehold av vinduer, verandaer, maling av hus med mer.

Styret bruker aktivt styrerommet.no for arkivering og saksbehandling, men ikke minst for god oversikt over økonomi, HMS, styremøter, for å kontakte andelseiere og andre oppgaver knyttet til borettslaget.

LERKENDAL BORETTSLAG
ORG.NR. 984181353, KLIENTNR. 7081

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 871 628	3 344 940	3 672 000	4 012 000
Andre inntekter	3	116 588	28 290	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 988 216**	**3 373 230**	**3 672 000**	**4 012 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 000	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	13	-25 419	-25 588	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 487	-8 775	-13 000	-13 390
Forretningsførerhonorar		-162 970	-155 525	-160 000	-167 200
Konsulenthonorar		-30 666	-9 399	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-411 437	-1 611 308	-277 000	-278 560
Forsikringer		-616 395	-538 348	-568 000	-633 880
Kommunale avgifter	8	-1 568 724	-1 475 841	-1 407 000	-1 452 240
Andre driftskostnader	9	-22 026	-20 215	-28 000	-28 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 966 224**	**-3 959 098**	**-2 577 000**	**-2 697 370**
DRIFTSRESULTAT		**1 021 993**	**-585 868**	**1 095 000**	**1 314 630**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	65 323	73 408	0	0
Finanskostnader	11	-1 188 688	-1 228 482	-1 239 000	-1 099 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 123 365**	**-1 155 074**	**-1 239 000**	**-1 099 000**
ÅRSRESULTAT		**-101 372**	**-1 740 942**	**-144 000**	**215 630**
Overføringer:					
Udekket tap:		-101 372	-1 740 942		

LERKENDAL BORETTSLAG
ORG.NR. 984181353, KLIENTNR. 7081

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	57 731 791	57 731 791
Tomt		7 438 800	7 438 800
Andre varige driftsmidler	13	52 956	78 375
SUM ANLEGGSMIDLER		**65 223 547**	**65 248 966**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 090	11 743
Forskuddsbetalte kostnader		114 249	99 045
Driftskonto OBOS-banken		52 452	148 543
Sparekonto OBOS-banken		61 842	304 059
SUM OMLØPSMIDLER		**239 633**	**563 390**
SUM EIENDELER		**65 463 180**	**65 812 356**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 77		7 700	7 700
Udekket tap	14	-10 214 028	-10 112 656
SUM EGENKAPITAL		**-10 206 328**	**-10 104 956**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	21 274 616	21 467 357
Borettsinnskudd	16	54 163 100	54 163 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		**75 437 716**	**75 630 457**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		93 135	72 967
Leverandørgjeld		132 607	207 096
Påløpte renter		6 050	6 792
SUM KORTSIKTIG GJELD		**231 792**	**286 855**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**65 463 180**	**65 812 356**
Pantstillelse	17	77 163 100	99 163 100
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 10.03.2026
Styret i Lerkendal Borettslag

Fabienne Benedicte Georgette Simon /s/ Patrik Åberg /s/ Mads Fjeld Wold /s/

Hege Sofie Ledang Follestad /s/ Bjørn Jacobsen /s/

Protokoll til årsmøte 2026 for LERKENDAL BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 984181353
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. april kl. 09:00 til 3. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

> **Forslag til vedtak:**
> Jørgen Algrøy er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av protokollvitner

Styrets innstilling
Hege Jacobsen og Erling Simon Vaaler.

> **Forslag til vedtak:**
> Hege Beate Solberg Jacobsen og Erling Simon Vaaler er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot selskapets egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Låneopptak

Forslag til finansiering og låneopptak

Drenering – P.A. Munchs gate 12
Andelseierne ønsker å gjennomføre drenering av bygget. Kostnadsramme: **kr 230 957**

1. Finansiering: Felleslån

Oppussing av felles innganger – Hans Osnes' veg 14
Andelseierne ønsker å oppgradere felles inngangspartier. Kostnadsramme: **kr 158 625**

2. Finansiering: Felleslån

3. **Likviditetsbuffer / uforutsette kostnader**
Styret ønsker å disponere midler for å håndtere uforutsette utgifter.

Styrets innstilling
Styret foreslår at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp felleslån på inntil kr 900 000 for å dekke vedtatte tiltak samt sikre nødvendig likviditet til uforutsette kostnader.

> **Forslag til vedtak:**

> Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp felleslån på inntil kr 900 000 for å dekke vedtatte tiltak samt sikre nødvendig likviditet til uforutsette kostnader.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Patrik Åberg (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Patrik Åberg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Odd Håkon Byberg (19 stemmer)
Ingrid Heggland (19 stemmer)
Anette Lindi (21 stemmer)
Ann-Sylvi Olsen (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Odd Håkon Byberg
Ingrid Heggland
Anette Lindi
Ann-Sylvi Olsen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7081
LERKENDAL BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LERKENDAL BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 31. mars kl. 09:00 og lukker 3. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7081

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til endring av vedtektene.
7. Låneopptak
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LERKENDAL BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Per Broch Blomsø fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Håkon Austad Langberg og Anne Stokstad

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

1. 7081 Lerkendal Borettslag.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000 kroner.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kroner.

Sak 6

Forslag til endring av vedtektene.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Stryret foreslår å fjerne punkt 5-3 (2) som erstattes med:

"Utforming av hekk, gjerder, og lignedne skal til enhver tid være i henhold til Trondheim kommune sine krav og retningslinjer."

Siste avsnitt under 5-3 endres til:

"Hekker, gjerder og lignende mellom eiendommer i borettslaget ut mot gate, som ikke berøres av krav til frisiktsone i henhold til krav fra Trondheim kommune, skal ikke være høyere enn 1,8 meter."

Nytt punkt under 5-1

(10) Den enkelte andelseier har vedlikeholdsplikt for alt som er satt opp på utvendig fellesareal tilknyttet sitt hus, slik som utvendig bod, gjerde, hekk og lignende.

Styrets innstilling

Styrer anbefaler at endringene vedtas.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler at endringene vedtas.

Vedlegg

3. 5-3 Hekker, gjerder og siktlinjer.pdf

Sak 7

Låneopptak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å låne inntil 850 000 kroner for å dekke utgiftene:

- Ny inngangsdør, trapp og bod i Gløshaugvegen 11/13.
- Maling av enkelte hus.
- Grunnmur i Moslingsgate 2

Styrets innstilling

Styret får låne inntil 850 000 kroner for å dekke utgiftene:

- Ny inngangsdør, trapp og bod i Gløshaugvegen 11/13.
- Maling av enkelte hus.
- Grunnmur i Moslingsgate 2

Forslag til vedtak

Styret får låne inntil 850 000 kroner.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Fabienne Simon

  Jeg har bodd på Lerkendal siden 1994 med mine fire barn. Jeg ble styremedlem i 2020 og styreleder i desember 2022 og trives godt med det.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Jacobsen

  Bodd i pa munchs i 3 år, trives meget godt, føler jeg bor både i sentrum og rolig landlig samtidig, noe som jeg setter stor pris på! Jobber som rektor på Nardo skole.

- Hege Follestad

  Jeg har bodd her på Lerkendal siden 1997, hvor mine tre barn har vokst opp. Utdannet psykiatrisk sykepleier og veileder, og tar nå en doktorgrad.
  Er motivert for å ta et verv i styret i borettslaget, da jeg er glad i nabolaget mitt, liker å engasjere meg og har mer tid til rådighet fremover.

- Mads Wold

  Jeg er 32 år gammel, opprinnelig fra Sola kommune i Rogaland. Bodd i borettslaget siden 2021.

- Vemund Venn

  Jeg er 54 år og har bodd i P.A.Munchs gate 13. siden mars 2004. Har vært medlem i tre styrer.

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anette Lindi
- Ann-Sylvi Olsen
- Ingrid Heggland
- Odd Håkon Byberg

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024

Det har i 2024 blitt avholdt 15 styremøter. I denne perioden har 6 nye andelseiere blitt

godkjent av styret etter salg av andeler.

Styret har ikke tatt opp nytt lån i 2024.

Styret har jobbet videre med løpende vedlikehold i borettslaget.

Det er behandlet søknader om vedlikehold av vinduer, verandaer, maling av hus med mer. Blant annet har flere rør blitt byttet ut grunnet slitasje og elde. Boligene i Klæbuveien 69 og 73 har fått nye rør. Vi hadde en fin dialog med Trondheim kommune og fikk en god pris for arbeidet.

Vi har også brukt en arborist for å sjekke tilstanden for en del trær i området. De trærne som er undersøkt i borettslaget er i god stand.

Tobb tok kontakt med oss og vi er i dialog med dem. Styret vurderer å bytte forretningsfører.

Det ble oppdaget parkslirekne i noen hager og vi har fått støtte fra Trondheim kommune for å unngå spredning.

Styret bruker aktivt styrerommet.no for arkivering og saksbehandling, men ikke minst for god oversikt over økonomi, HMS, styremøter, for å kontakte andelseiere og andre oppgaver knyttet til borettslaget.

LERKENDAL BORETTSLAG
ORG.NR. 984 181 353, KUNDENR. 7081

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 242 674**	**593 181**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 740 942	-1 041 367
Tilbakeføring av avskrivning	14	25 588	23 975
Økning annen langsiktig gjeld		21 583 215	22 737 515
Fradrag anskaffelse anl.midler		-8 063	-119 875
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-181 590	-213 240
Red. annen langs. gjeld		-20 644 347	-20 737 515
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-966 139**	**649 493**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	19	**276 535**	**1 242 674**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		563 390	1 721 311
Kortsiktig gjeld		-286 855	-478 637
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	19	**276 535**	**1 242 674**

LERKENDAL BORETTSLAG
ORG.NR. 984 181 353, KUNDENR. 7081

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 344 940	3 098 964	3 672 000	3 672 000
Andre inntekter	3	28 290	17 430	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 373 230**	**3 116 394**	**3 672 000**	**3 672 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	14	-25 588	-23 975	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 775	-10 446	-12 500	-13 000
Forretningsførerhonorar		-155 525	-147 903	-152 300	-160 000
Konsulenthonorar	7	-9 399	-2 736	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 611 308	-1 201 340	-275 000	-277 000
Forsikringer		-538 348	-477 372	-475 694	-568 000
Kommunale avgifter	9	-1 475 841	-1 225 512	-1 287 450	-1 407 000
Energi/fyring		0	0	0	0
Andre driftskostnader	10	-20 215	-22 599	-26 500	-28 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 959 098**	**-3 225 982**	**-2 353 544**	**-2 577 000**
DRIFTSRESULTAT		**-585 868**	**-109 588**	**1 318 456**	**1 095 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	73 408	74 702	0	0
Finanskostnader	12	-1 228 482	-1 006 481	-1 177 000	-1 239 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 155 074**	**-931 779**	**-1 177 000**	**-1 239 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 740 942**	**-1 041 367**	**141 456**	**-144 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-1 740 942	-1 041 367		

LERKENDAL BORETTSLAG
ORG.NR. 984 181 353, KUNDENR. 7081

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	57 731 791	57 731 791
Tomt		7 438 800	7 438 800
Andre varige driftsmidler	14	78 375	95 900
SUM ANLEGGSMIDLER		**65 248 966**	**65 266 491**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 743	7 047
Forskuddsbetalte kostnader		99 045	475 445
Driftskonto OBOS-banken		148 543	324 602
Sparekonto OBOS-banken		304 059	914 216
SUM OMLØPSMIDLER		**563 390**	**1 721 311**
SUM EIENDELER		**65 812 356**	**66 987 802**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		7 700	7 700
Udekket tap	15	-10 112 656	-8 371 713
SUM EGENKAPITAL		**-10 104 956**	**-8 364 013**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	21 467 357	20 710 078
Borettsinnskudd	17	54 163 100	54 163 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		**75 630 457**	**74 873 178**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 967	43 999
Leverandørgjeld		207 096	317 329
Påløpte renter		6 792	103 557
Påløpte avdrag		0	13 752
SUM KORTSIKTIG GJELD		**286 855**	**478 637**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**65 812 356**	**66 987 802**
Pantstillelse	18	99 163 100	76 163 100
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 20.02.2025
Styret i Lerkendal Borettslag

Fabienne B.G. Simon/S/ Patrik Åberg/S/ Solveig Berthung/S/

Mads Fjeld Wold/S/

Protokoll til årsmøte 2025 for LERKENDAL BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 984181353
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 31. mars kl. 09:00 til 3. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Per Broch Blomsø fra OBOS er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Håkon Austad Langberg og Anne Stokstad
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000 kroner.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kroner.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag til endring av vedtektene.

Stryret foreslår å fjerne punkt 5-3 (2) som erstattes med:

"Utforming av hekk, gjerder, og lignedne skal til enhver tid være i henhold til Trondheim kommune sine krav og retningslinjer."

Siste avsnitt under 5-3 endres til:

"Hekker, gjerder og lignende mellom eiendommer i borettslaget ut mot gate, som ikke berøres av krav til frisiktsone i henhold til krav fra Trondheim kommune, skal ikke være høyere enn 1,8 meter."

Nytt punkt under 5-1

(10) Den enkelte andelseier har vedlikeholdsplikt for alt som er satt opp på utvendig fellesareal tilknyttet sitt hus, slik som utvendig bod, gjerde, hekk og lignende.

Styrets innstilling
Styrer anbefaler at endringene vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Låneopptak

Styret ønsker å låne inntil 850 000 kroner for å dekke utgiftene:

- Ny inngangsdør, trapp og bod i Gløshaugvegen 11/13.
- Maling av enkelte hus.
- Grunnmur i Moslingsgate 2

Styrets innstilling
Styret får låne inntil 850 000 kroner for å dekke utgiftene:

- Ny inngangsdør, trapp og bod i Gløshaugvegen 11/13.
- Maling av enkelte hus.
- Grunnmur i Moslingsgate 2

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får låne inntil 850 000 kroner.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Fabienne Simon (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Fabienne Simon

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Hege Follestad (30 stemmer)
Bjørn Jacobsen (28 stemmer)
Mads Wold (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hege Follestad
Bjørn Jacobsen
Vemund Venn
Mads Wold

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Odd Håkon Byberg (25 stemmer)
Ingrid Heggland (27 stemmer)
Anette Lindi (26 stemmer)
Ann-Sylvi Olsen (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Odd Håkon Byberg
Ingrid Heggland
Anette Lindi
Ann-Sylvi Olsen

Protokollvitne: Håkon Austad Langberg/S/
Protokollvitne: Anne Stokstad/S/
Møteleder: Per Broch Blomsø/S/

Strinda Bygningsvesen

Attest nr. 930

Byg.jnr. 160/1937

Bruksattest.

Herved bevidnes at det for herr Aksel Hermes

utførte bygningsarbeide på Nardsveien nr. 6.

nemlig 2 etg. firemannsbolig av tre

er lovmedholdelig utført og kan tas ibruk overensstemmende med den meddelte byggetillatelse

Strinda Bygningschefkontor den 28/3-1938

for bygningschef

Gebyr betalt den: 25/11-37

Erklæring fra Helserådets formann den 28/3-38

AKTIETRYKKERIET I TRONDHJEM

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	05/29448	22.09.2005

MELDING OM FERDIGSTILT ARBEID

20 FEB 2008

Vår ref.: 05/29448
oppgis ved alle henvendelser

D043U/21840330 Geomatikk
05/29448-7 H1 Hans Osnes` veg 6, m

Byggested: **Hans Osnes` veg 6** Gnr.: **62** Bnr.: **323**
Tiltaksart: **§93. Arbeid som krever byggetillatelse**
Tiltakshaver: **Fabienne S. Amdal**

Iht. delingsloven og tilhørende forskrift er Trondheim kommune bl.a. pålagt å melde fra til GAB-systemet (for nasjonal statistikk) ved igangsetting av alle tiltak som er godkjent eller meldt til plan- og bygningsenheten.

På bakgrunn av dette må plan- og bygningsenheten be om at De sender oss melding om ferdigstillelse.

Det gjøres oppmerksom på at tiltakshaver i medhold av loven har plikt til å gi denne informasjonen og kan pålegges dette av kommunen.

TRONDHEIM KOMMUNE
Saksbehandler RTB | Kopi til:
20 FEB. 2008
Saksnr. 05/29448 | Dok.nr. 7 | Løpenr. 30336/08
Videres.til: | Arkivkode. L4 | U.off.§

Jeg/vi gir herved melding om at bygget er ferdigstilt den

25/6-08

Trondheim den 20/2 - 2008

Underskrift Carl F Berg
Carl Fredrik Berg

Meldingen sendes:
Trondheim kommune
Plan- og bygningsenheten
7004 Trondheim

På forhånd takk!

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	05/29448	22.09.2005

MELDING OM FERDIGSTILT ARBEID

TRONDHEIM KOMMUNE
Saksbeh.: RTB | Kopi til:
24 JUNI 2008
Saksnr.: 05/29448 | Dok.nr.: 8 | Løpenr.: 118938/08
Videres. til: | Arkivkode: L42 | U.off.§

Vår ref.: 05/29448
oppgis ved alle henvendelser

Byggested: **Hans Osnes` veg 6** Gnr.: **62** Bnr.: **323**
Tiltaksart: **§93. Arbeid som krever byggetillatelse**
Tiltakshaver: **Fabienne S. Amdal**

Iht. delingsloven og tilhørende forskrift er Trondheim kommune bl.a. pålagt å melde fra til GAB-systemet (for nasjonal statistikk) ved igangsetting av alle tiltak som er godkjent eller meldt til plan- og bygningsenheten.

På bakgrunn av dette må plan- og bygningsenheten be om at De sender oss melding om ferdigstillelse.

Det gjøres oppmerksom på at tiltakshaver i medhold av loven har plikt til å gi denne informasjonen og kan pålegges dette av kommunen.

Jeg/vi gir herved melding om at bygget er ferdigstilt den

1 Juni 2006

Trondheim den 18 Juni 2008

Underskrift Fabienne S. Amdal

Meldingen sendes:
Trondheim kommune
Plan- og bygningsenheten
7004 Trondheim

På forhånd takk!

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

DELEGASJONSSAK
NR: FBR MB 2532/05

Fabienne S. Amdal
Hans Osnes` veg 6

N-7030 TRONDHEIM

GODKJENNING

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Dagfinn M. Berg	05/29448/ oppgis ved alle henv.		22.09.2005

Hans Osnes` veg 6, melding om tiltak for innredning av loft

Byggested: **Hans Osnes` veg 6** Gnr.: **62** Bnr.: **323**
Tiltakshaver: **Fabienne S. Amdal**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningsloven § 86a, er mottatt plan- og bygningsenheten 24.08.2005.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten samme dato og 12.09.2005 ligger til grunn for behandlingen av meldingen.

Meldingen gjelder bruksendring av loft.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til det innmeldte tiltaket.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplan Elgeseter 236K, stadfestet 30.09.1999. Eiendommen er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse
Omsøkte tiltak er en bruksendring av loftet til oppholdsrom og soverom. Tiltaket vil få trapp opp fra stue i 2 etasje og i tillegg er det adgang til fellestrapp. Rømningsvei er derfor ivaretatt. Tiltaket har vært forelagt byantikvarens kontor i forbindelse med takvinduene. Plan – og bygningsenheten vil derfor oppfordre til at uttalelsen derfra blir tatt til følge.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Plan- og bygningsenheten 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	05/29448	22.09.2005

Plan- og bygningsenheten har ingen vesentlige innvendinger til det innmeldte tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID GODKJENNES

Det vises til plan- og bygningsloven § 86a.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på at tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

for Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Dagfinn M. Berg
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Byantikvarens uttalelse

16

KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE
Byantikvaren

Ingvild Kvale Sørrensen
Hans Osnes veg 6

N-7030 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Kjersti Bodin	05/24576/ oppgis ved alle henv.		28.06.2005

HANS OSNES VEG 6 - UTTALELSE ANGÅENDE NYE TAKVINDUER

Vi viser til henvendelse angående ønske om innsetting av nye takvinduer. Takvinduene ønskes insatt i forbindelse med omlegging av skifertak.

Byantikvaren kan her akseptere følgende takvinduer:
2 stk takvinduer på langfasade mot gate i størrelse 46x61cm, alternativt 55x78 cm.
2 stk takvinduer på langfasade mot baksiden og 1 stk takvindu i hver av gavl-takflatene i alternative størrelser: 55x78 cm, 55x98 cm eller 66x120 cm.

Generelt for alle takflatene gjelder det at vinduene bør plasseres mest mulig symmetrisk.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Gunnar Houen
byantikvar

Kjersti Bodin
avdelingsarkitekt

Kopi:

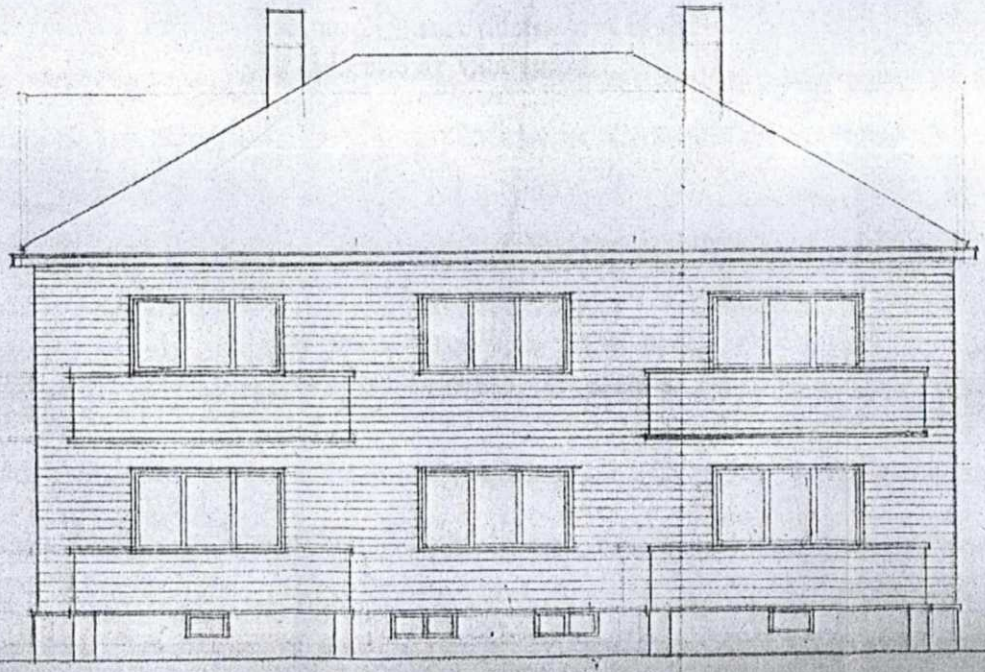
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler | Kopi til
24 AUG. 2005
Saksnr 05/29448
Videres til | Arkivkode | Lnr.off.s

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byantikvaren 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72546301
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: byantikvaren.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byantikvaren

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler | Kopi til
24 AUG. 2005
Saksnr. 05/29448 | Dok.nr | Løpenr.
Videres til | Arkivkode | Dok.gr.

9

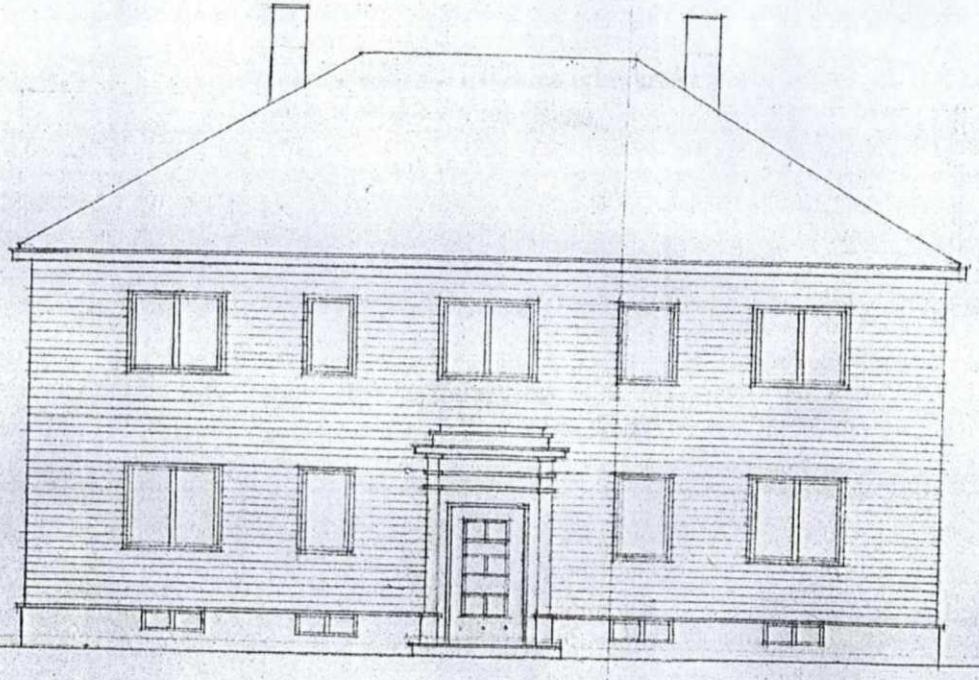
B.



Mot. Syd-Vest.

Trondh. Sept. 193

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og byggingsetaten
24 AUG. 2005
05/29448

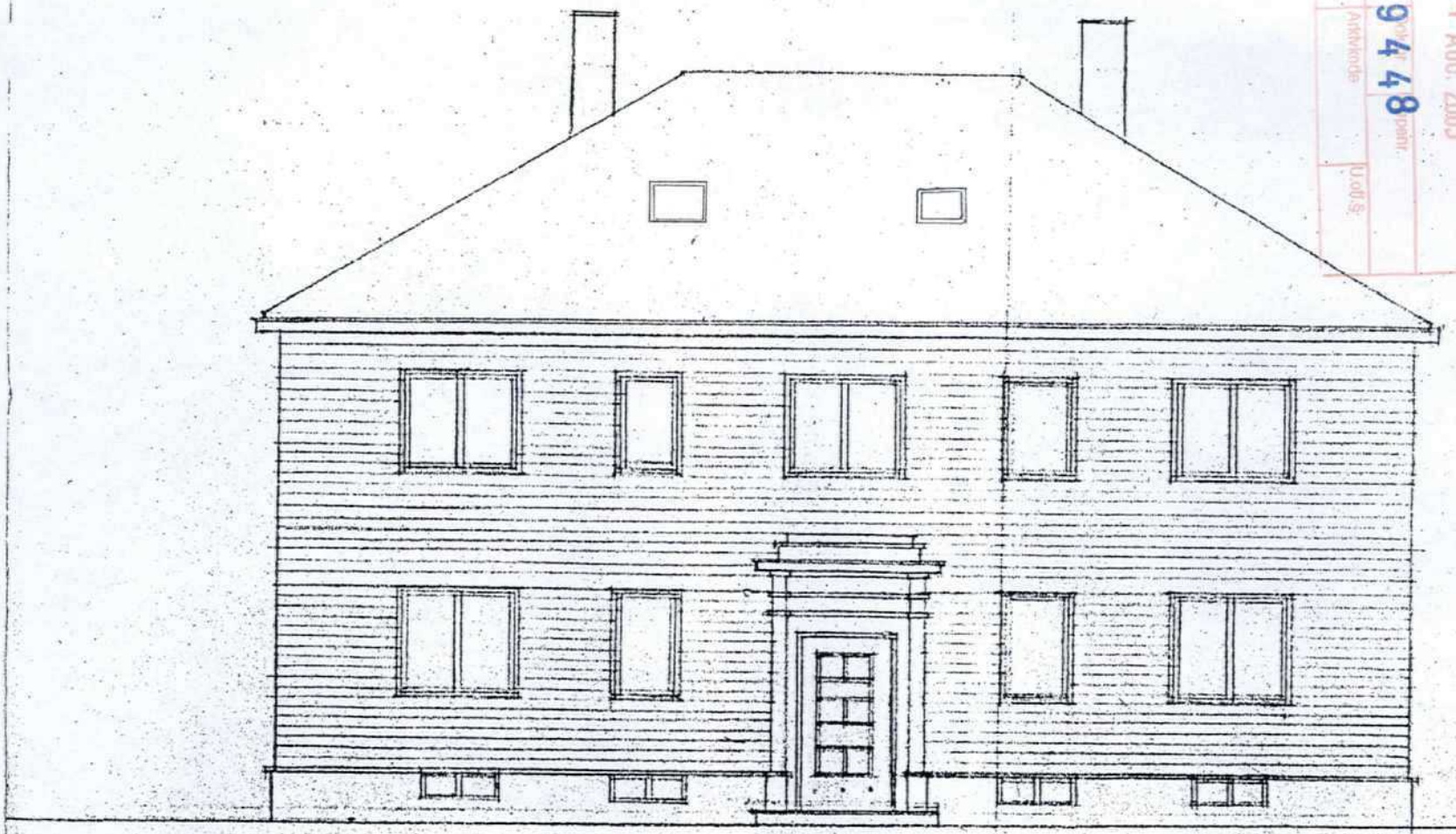


. Mot. Nord-Øst.

. Trondh. Sept. 19
K. Nilsen . Arch

Plassering av vinduer i tak,
mot gårdsplass.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler
Kopi til
24 AUG. 2005
05/29448 gnr. bnr.
Videresendt til
Arkivkode
U.off.§:

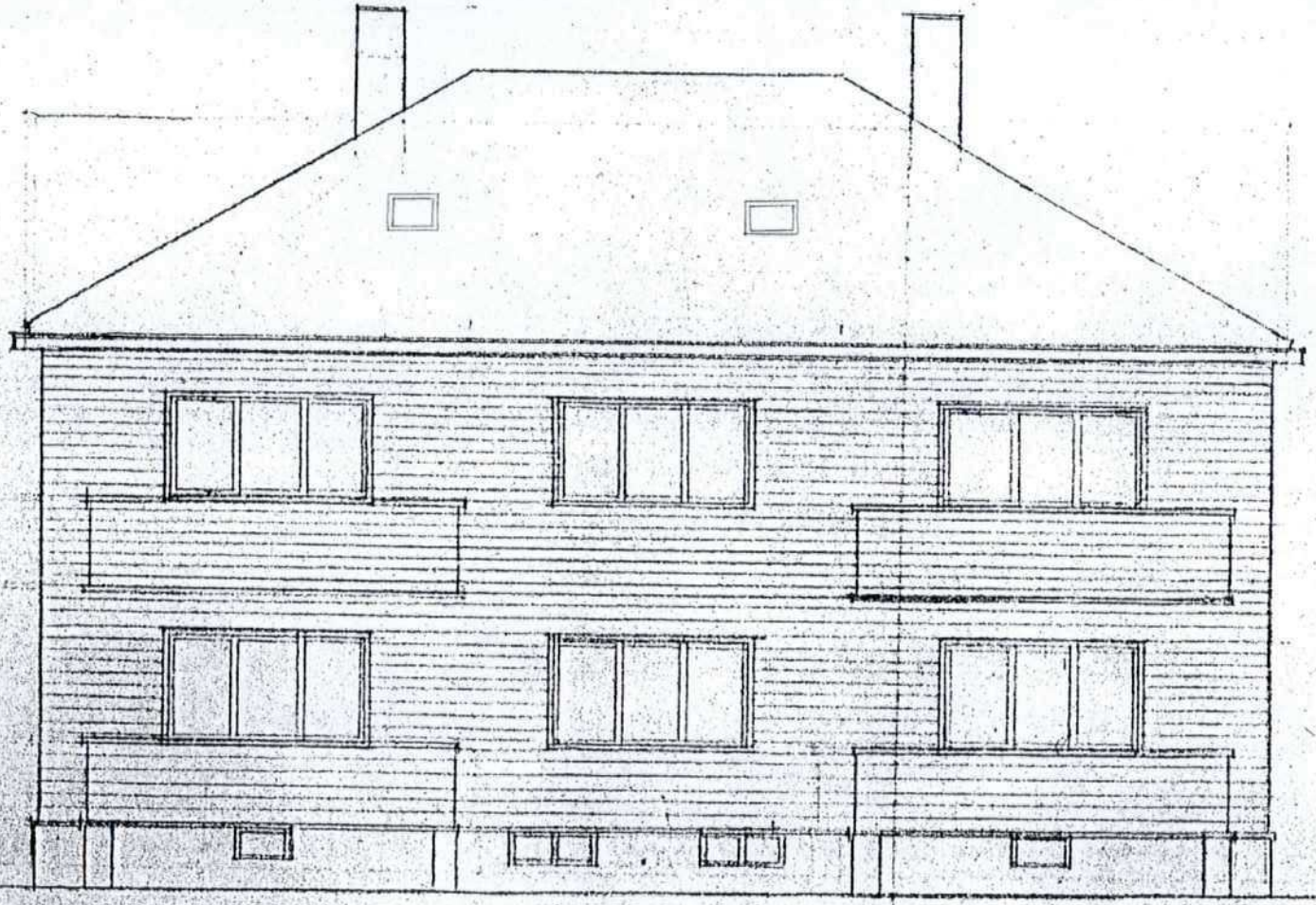


Mot Nord-Øst

Strandtk. Sent

Plassering av vinduer i tak,
mot vei.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler
Kopi til
24 AUG. 2005
Saksnr
Dok.nr
Løpenr
Vedlegg til
94481/C r



Snitt. Sydvest.

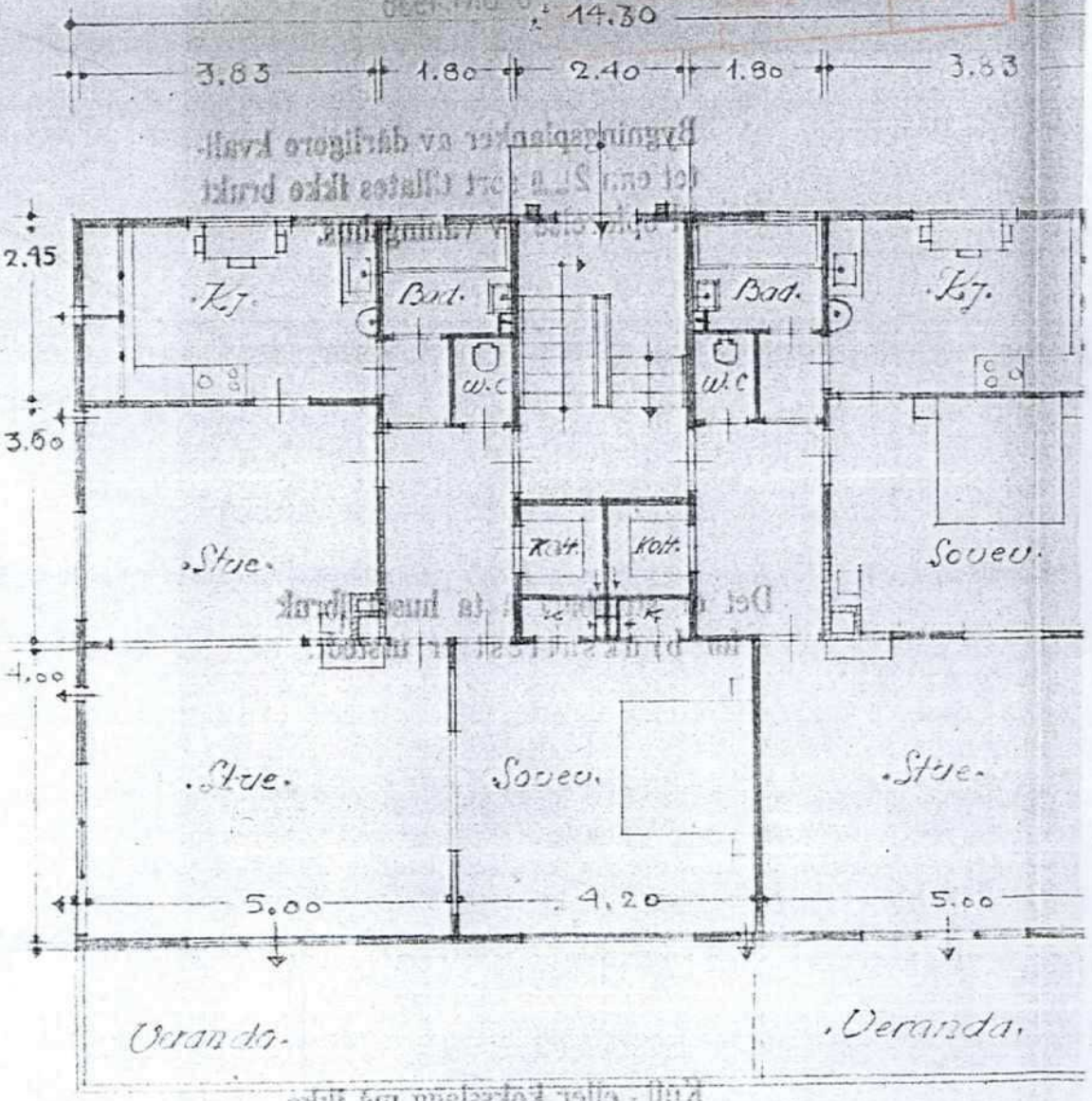
Trondh. Sept. 193

Østlyngen

· Projekter: Firmansbolig ·

· Plantegning ·

05/29448

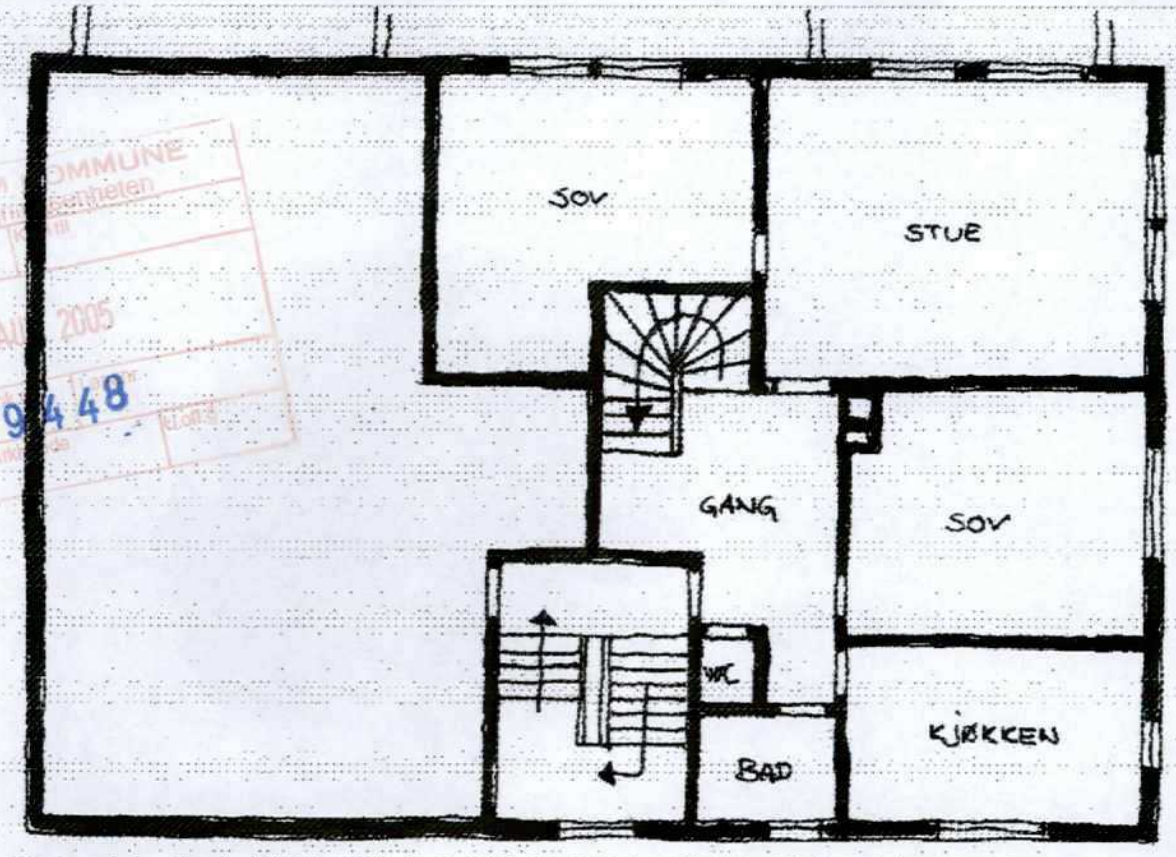


· Plan: 1. 2. Etasje.

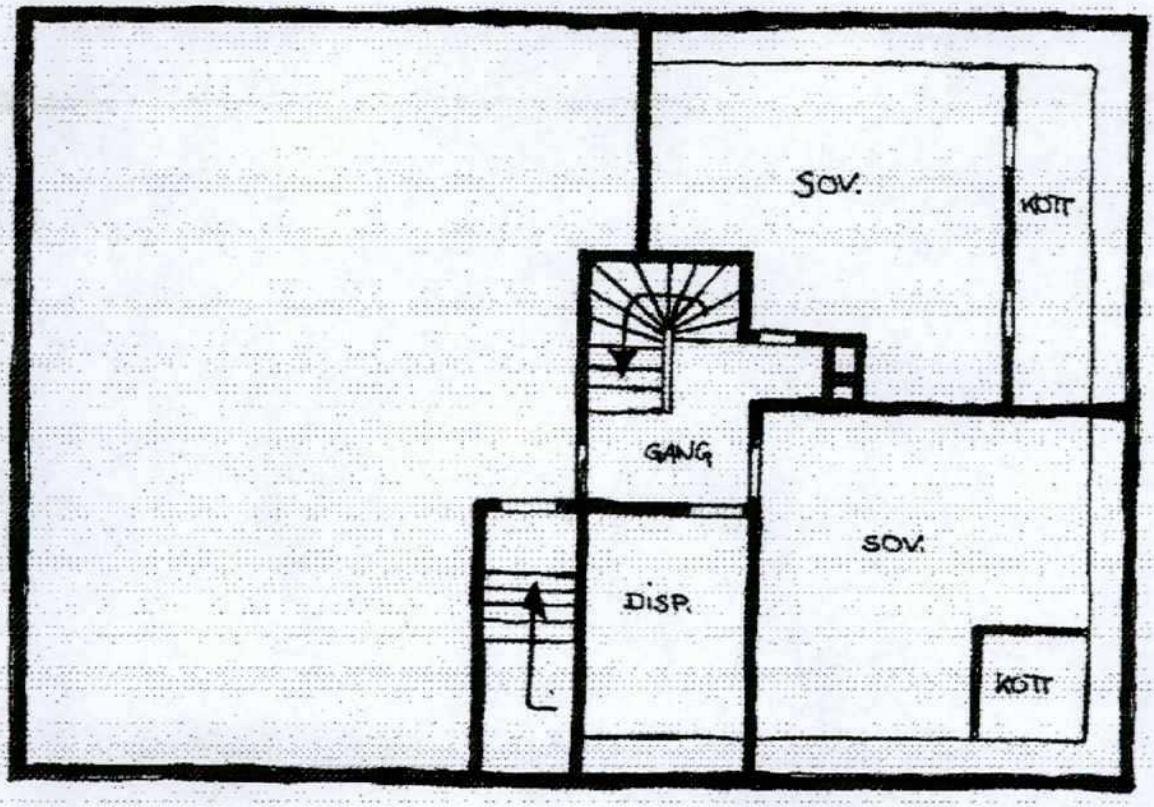
· Bebygget Areal · 150.00 m² ·

· M: 1/100

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
24 AUG 2005
05/29448



2. ETG.

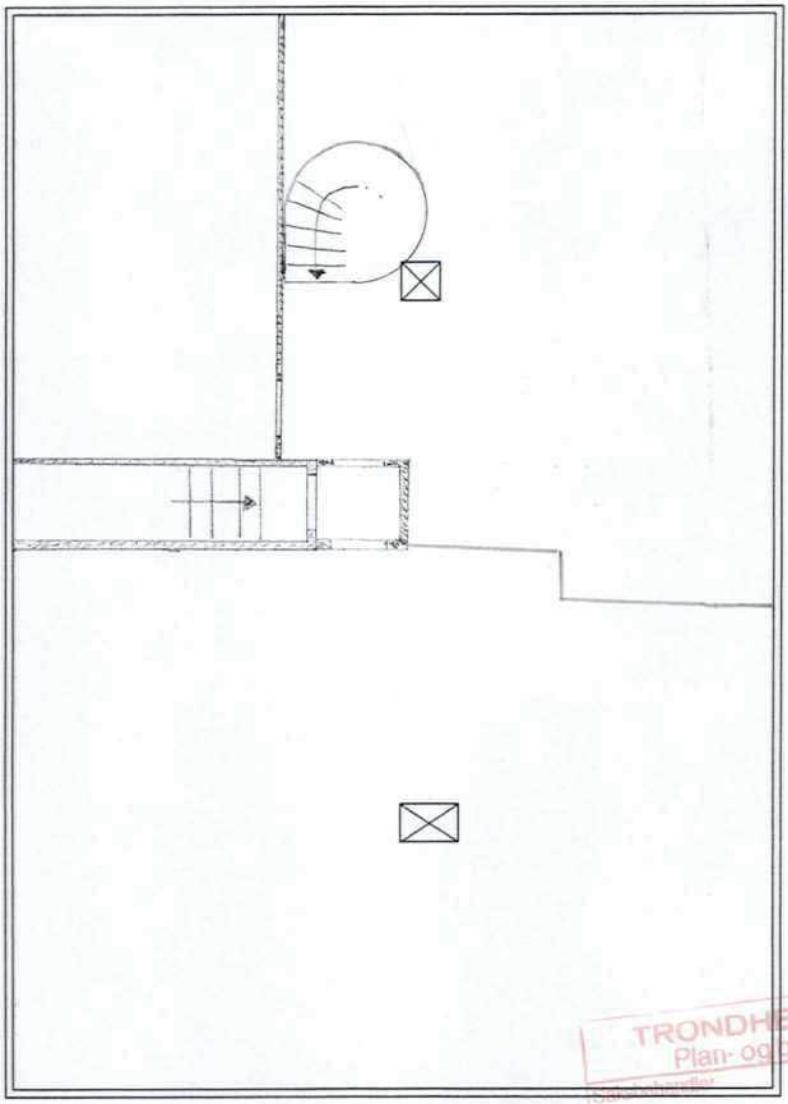


LOFT

leilighet 1

HANS OSNES VEI 6
7030 TRONDHEIM

SKISSE OMBYGGINGSPLAN
MÅLESTOKK 1:100

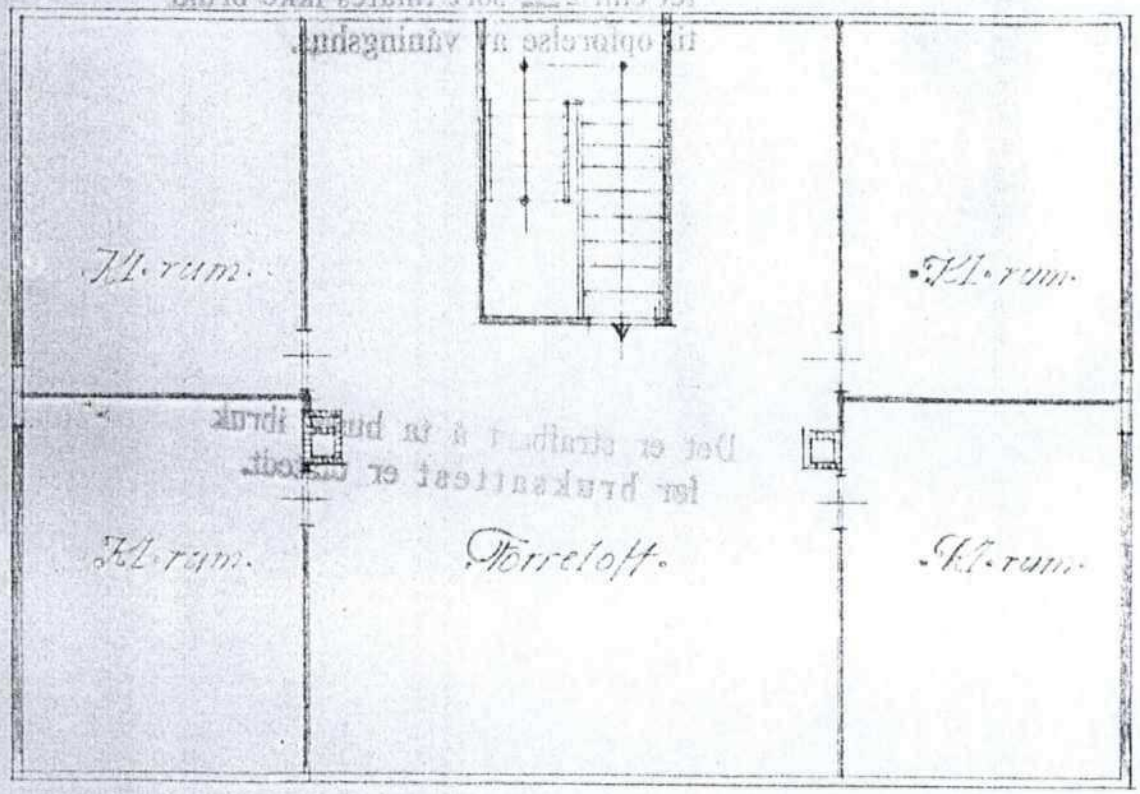


TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
24 AUG. 2005
Dok.nr
Løpenr.
05/29448
U.off.§

Leilighet 2

15

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler
Kopi
24 AUG 2005
Saksnr.
05/129448
Vedlegg nr.
Antall
Kopi



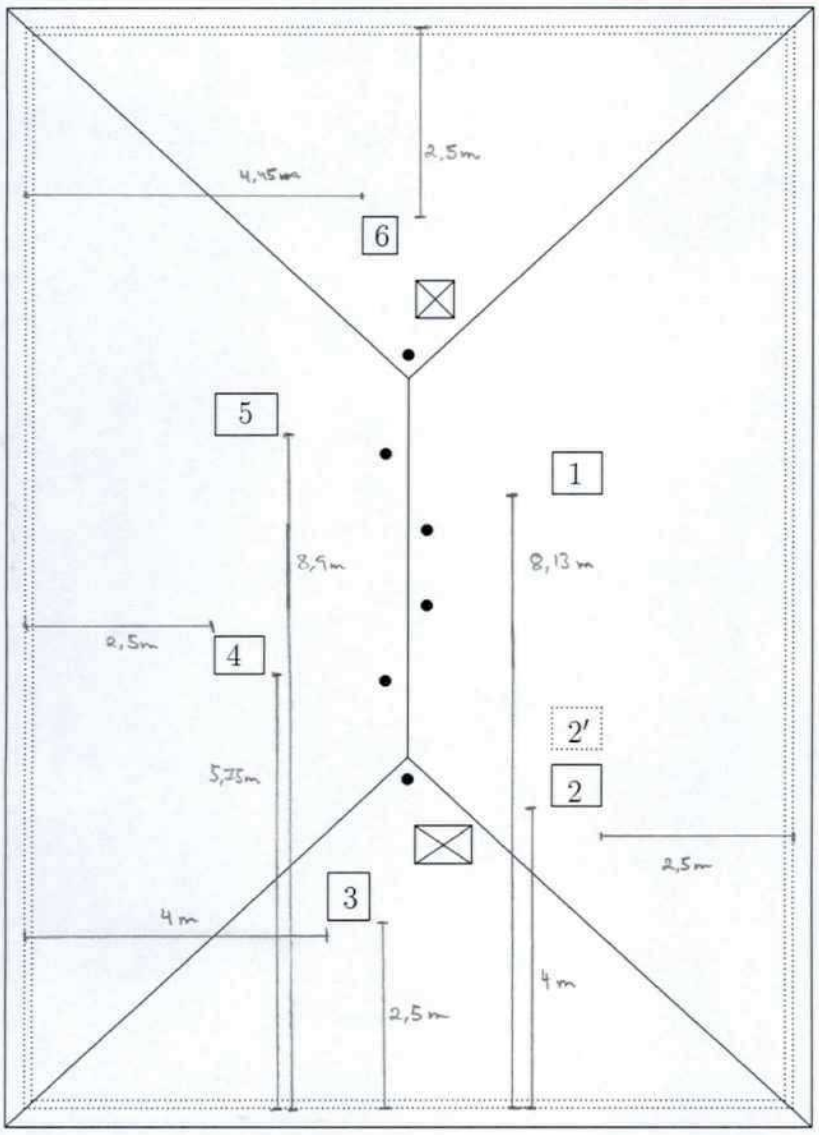
Plan - Loftenasje.

M. 1/100

Trondh. Sept. 1905

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler | Kopi til
24 AUG. 2005
Saksnr | Dok.nr | Løpenr.
Vidéres til | Arkivkode | U.off.§
05729448

6



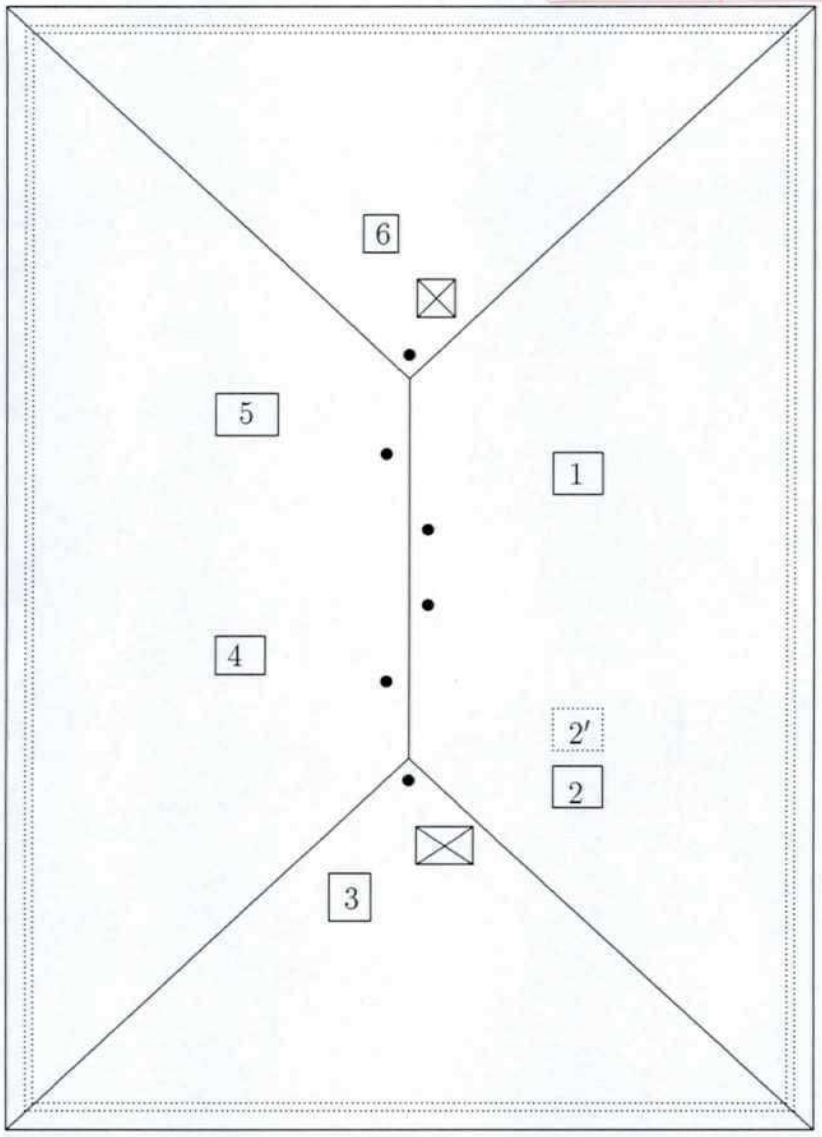
Beskrivelse av vinduer:

1: Eksisterende vindu ut mot gate (ca. 50 × 60 cm.) som byttes ut med vindu av størrelse 55 × 78 cm.
2: Nytt vindu ut mot gate av størrelse 55 × 78 cm.
2': Alternativ plassering for vindu 2. Dette gir dårligere lysforhold inne i loftetasjen, men mer symmetrisk plassering av vinduene.
3: Nytt vindu av størrelse 55 × 78 cm.
4: Eksisterende vindu mot bakgård (ca. 50 × 60 cm.) som byttes ut med vindu av størrelse 46 × 61 cm.
5: Nytt vindu mot bakgård av størrelse 55 × 98 cm.
6: Nytt vindu av størrelse 46 × 61 cm.

Symbolene • viser plassering av nye luftekanaler.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler | Kopi til
24 AUG. 2005
Saksnr | Dok.nr | Løpenr.
05 / 20448
Videresendt | Arkivkode | U.off.§

7



Beskrivelse av vinduer:

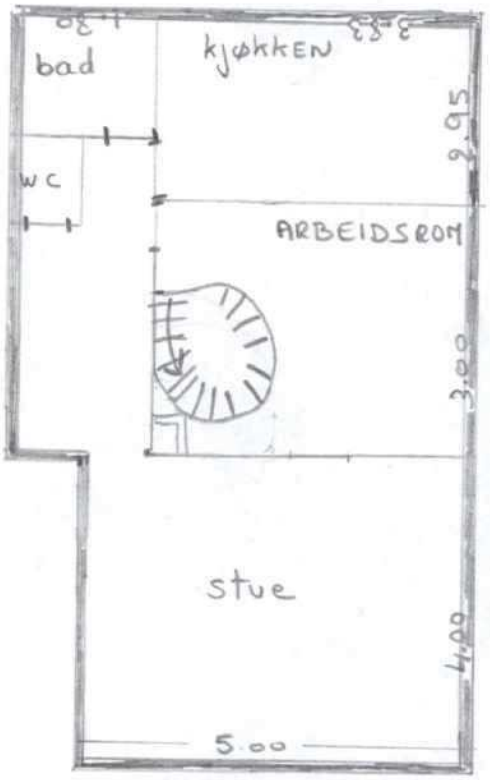
1: Eksisterende vindu ut mot gate (ca. 50×60 cm.) som byttes ut med vindu av størrelse 55×78 cm.
2: Nytt vindu ut mot gate av størrelse 55×78 cm.
2': Alternativ plassering for vindu 2. Dette gir dårligere lysforhold inne i loftetasjen, men mer symmetrisk plassering av vinduene.
3: Nytt vindu av størrelse 55×78 cm.
4: Eksisterende vindu mot bakgård (ca. 50×60 cm.) som byttes ut med vindu av størrelse 46×61 cm.
5: Nytt vindu mot bakgård av størrelse 55×98 cm.
6: Nytt vindu av størrelse 46×61 cm.

Symbolene • viser plassering av nye luftekanaler.

Ref 05/29448

Vedlegg 5

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler | Kopi til
12 SEPT. 2005
Saksnr | Dok.nr | Løpenr
05/29448
Vedtaksdato | Arkivkode | U.off.§



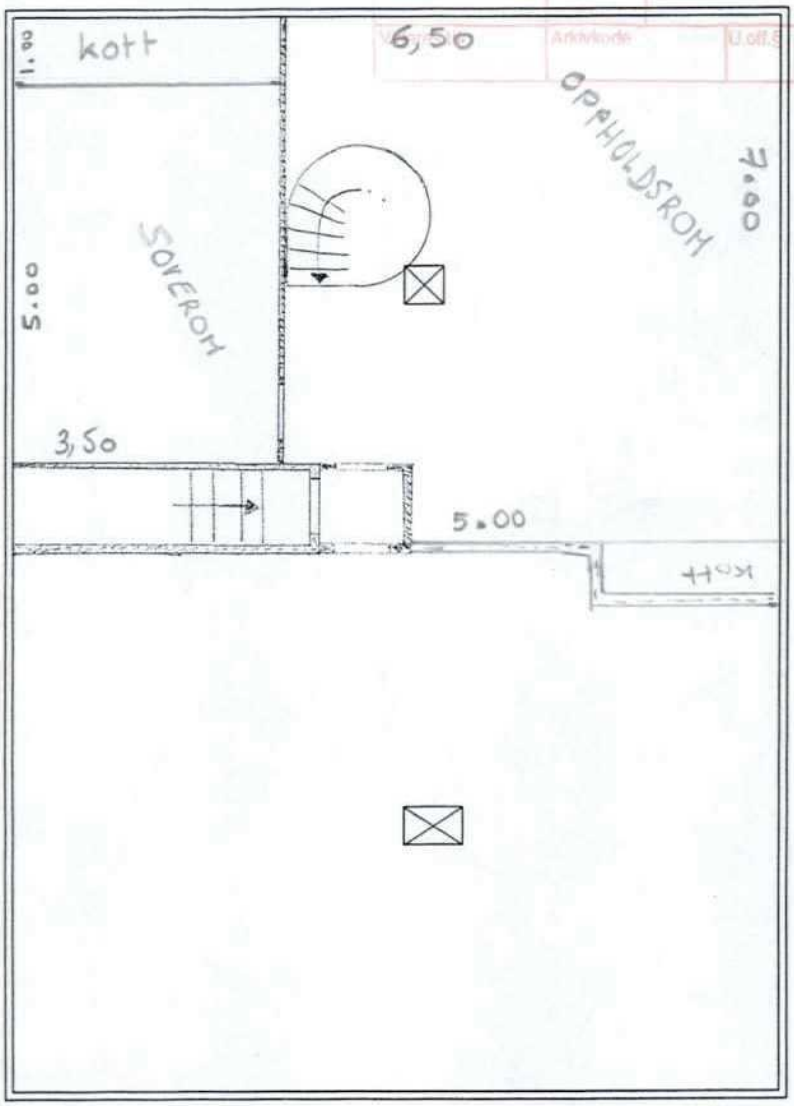
PLANTEGNING AV Leilighet 2, 2. etg. der spiraltrapp opp til loftet er inntegnet.

m 1/100 cm

rel 05/29448

Vedlegg 6

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler | Kopi til
12 SEPT. 2005
Saksnr | Dok.nr | Løpenr
Arkivkode | U.off.§
05/29448

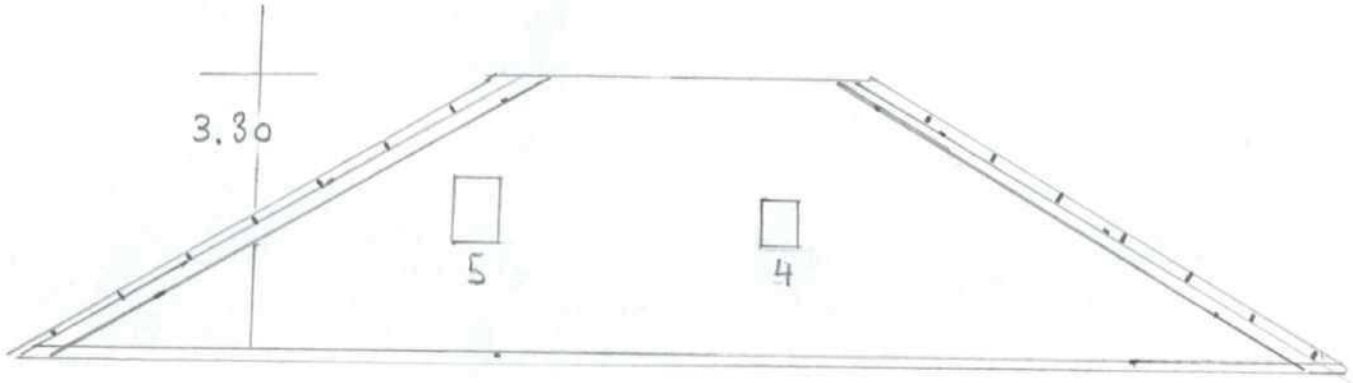


LEIGLIGHET 2 : LOFT - Plantegning som VISER HVA dette skal brukes til.

m. 1/100

rel 05/29448

Vedlegg 1



Snitt fasade NORD-ØST

05/29448
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler
Saksnr
Dok.nr
Løpenr
Arkivkode
Journ.nr
Kopi til
12. SEPT. 2005

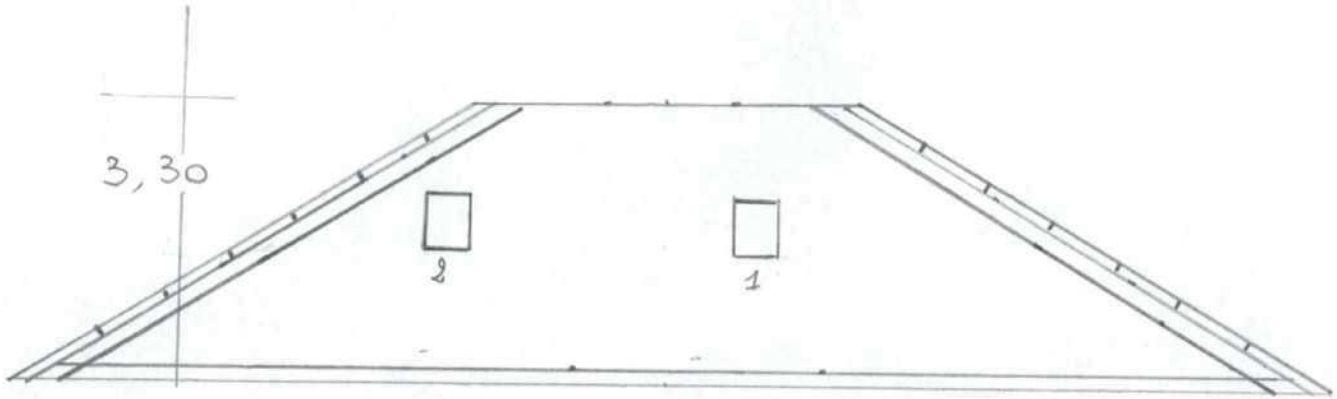
4 Eksisterende vindu (50x60cm)
byttes ut med vindu 46x61cm

5 Nytt vindu 55x98cm

m. 1/100cm

rel 05/29448

Vedlegg 2



Snitt fasade syd vest (mot gata)

① Eksisterende VINDU (50x60 cm) byttes ut med VINDU 55x78 cm

② Nytt VINDU 55x78 cm

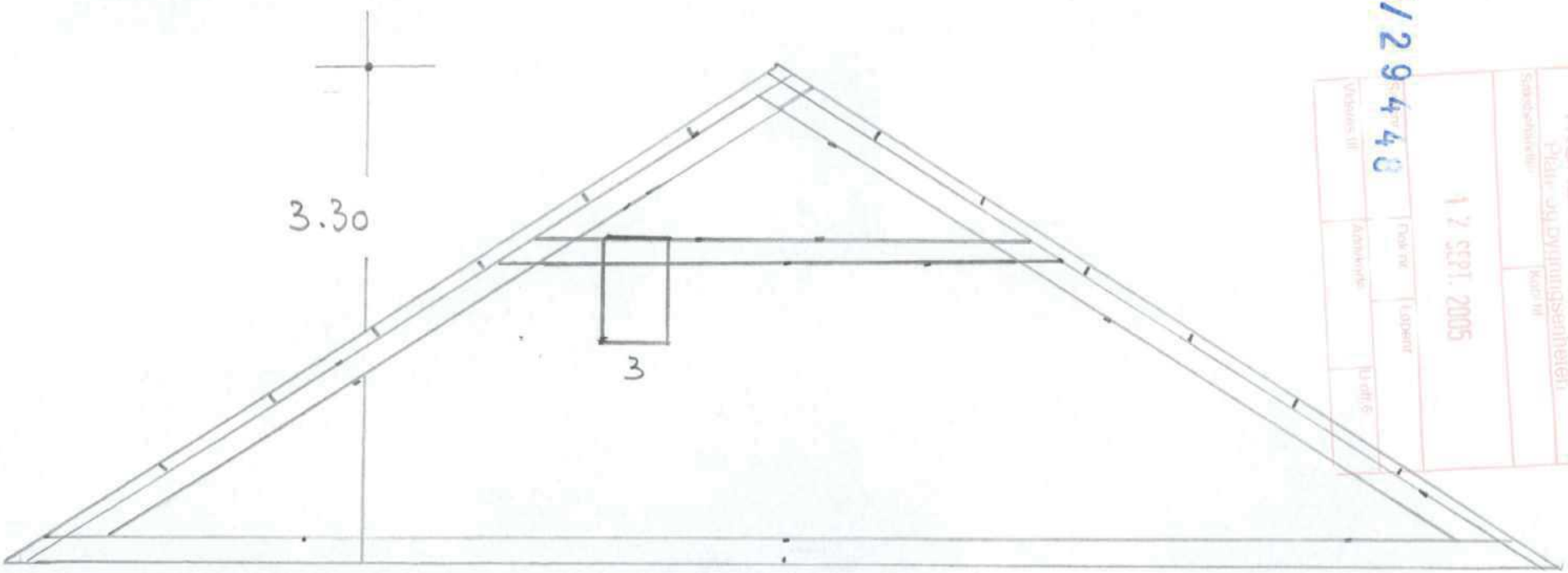
m. 1/100 cm

05/29448

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler
Kopi til
Saksnr
Dok.nr
Arkivkode
Løpenr
Utf.§
12. SEPT. 2005

r/ 05/29448

Vedlegg 3



05/29448
TRONDHEIM KOMMUNE
12. SEPT. 2005

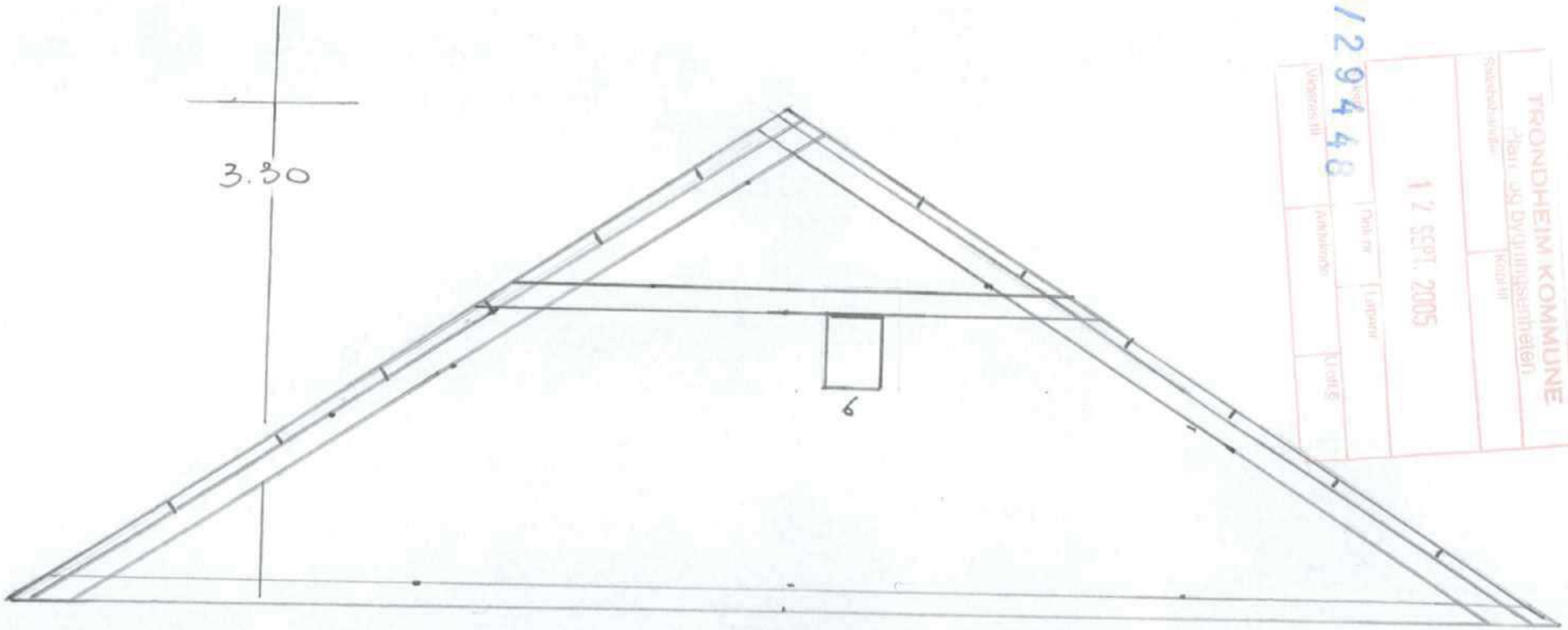
③ Nytt vindu 55x78 cm

m. 1/50 cm

Snitt loft vest

ref 05/29448

Vedlegg 4



05/29448
TRONDHEIM KOMMUNE
12 SEPT. 2005

⑥ Nytt VINDU 46 x 61 cm

m. 1/50 cm

SNITT LOFT ØST

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norges Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Eftertrykk forbudt).
(Norsk mønster nr. 5824).

Bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2. sort tillates ikke brukt til opførelse av våningshus.

Rich. Andvord. Bl. nr. 672.

J.-nr. 205
1936

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøiaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lærret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningschefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Steinkjer.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.-nr. .....
Nordoveien ~~gate~~ nr. 6 aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

Våningshus i to etasjer
Fjernanmeldelse.

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragraffer i bygningsloven gis følgende oplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges opgis:

Tomtens størrelse ..... m.²

Eldre bebyggelses areal ..... m.²

Nye bygningers areal 150,0 m.² 144,5

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: 5 bl.

Plan, snitt, fasader, situasjonsplan.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. cm.² og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. XXII).

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

§ 132, passus 1 e. Fasadenes forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges):

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til oparbeidet gate eller godkjent adkomst:

§ 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII).

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

§ 73. Arker og andre opbygg over hovedgesims:

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X).
Fyllmurer av betong.
Utv. og innv. bæreregge av 3" dobb. pløiede planker.
i 5"x5" ramme.

§ 81. Isolasjon:

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kapt. XI).
Skifer.

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
Hovedtrapp: 1.10 m. utv. vange - o = 0,18 m - i = 0.23 m.
Fyllingtrapp: 0.90 . . o = 0.20 . - i = 0.20 .

§ 99—103. Piper, trukne rør, opvarmning og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV).
1 stk. pipekanal — rökløp 9"x9" - luftløp 6"x9"
1 . . . 9"x9"

§ 104—107. Etasjehøider, rummenes gulvflate og lysareal:

§ 108. Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel:
Fellesrom i kjeller og loftsetasjen.

§ 109. Klossetter:
1 stk. for hver leilighet.

§ 148. Innhegning:

Yderligere oplysninger:

Gjeldende servitutter:

Trondh. den 3 Okt. 1936

M. Iversen.
byggherre.

A. Tellefsen
anmelder.

M. Iversen.
Ansvarshavende.

Tilbakesendes anmelderen, idet meddeles at saken blev behandlet i Strinda bygningsråds møte den 6. ds., hvor blev besluttet:

" Byggetillatelse meddeles på betingelse av at mønnehøiden "ikke overskrider 9,0 m. regnet fra terreng.

" Kjøkken, bad, kott og vannklosetter må skaffes effektiv "ventilasjon, vannklosettene gjennem egen lyre over tak.

" Varmtvannsbeholderen for badet må anbringes utenfor "karret.

" M. Iversen godtas som ansvarshavende".

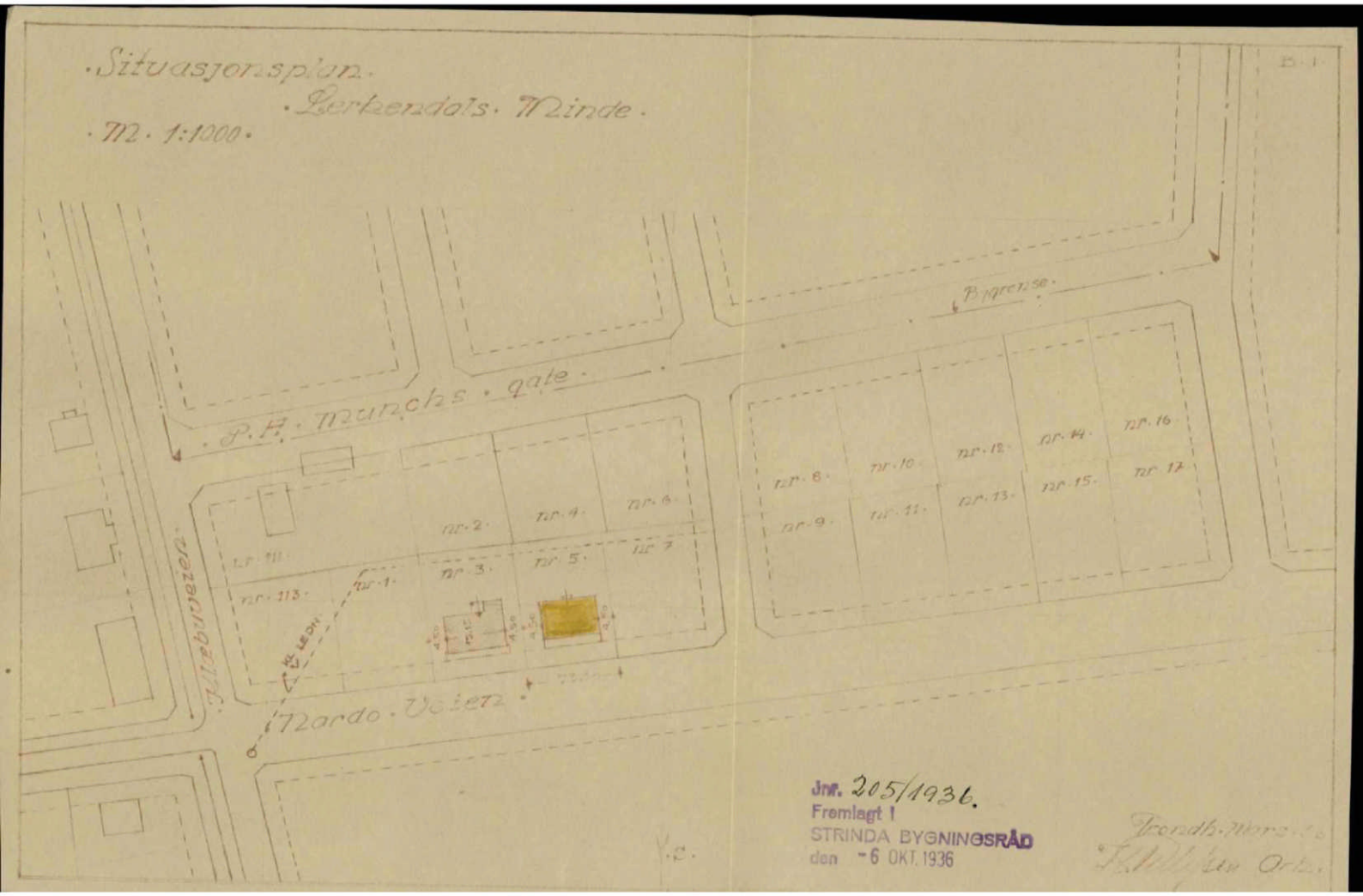
Strinda bygningscheffkontor den 8. oktober 1936.

H Holgaard

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

Det er strafbart å ta huset ibruk før bruksattest er utstedt.

Kull - eller koksslagg må ikke anvendes som fyll på strubbeloft.

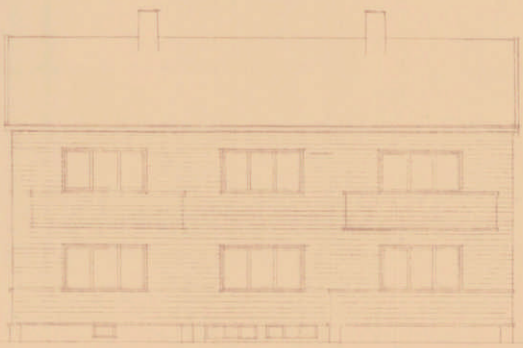

Situasjonsplan.
Lerkendals Minde.
M. 1:1000.
Grense
P. A. Munchs gate
nr. 2
nr. 4
nr. 6
nr. 8
nr. 10
nr. 12
nr. 14
nr. 16
nr. 9
nr. 11
nr. 13
nr. 15
nr. 17
nr. 111
nr. 113
nr. 1
nr. 3
nr. 5
nr. 7
Nardo Veien
Jnr. 205/1936.
Fremlagt i
STRINDA BYGNINGSRÅD
den - 6 OKT. 1936

Boston. Firemanssig.

P. 5.

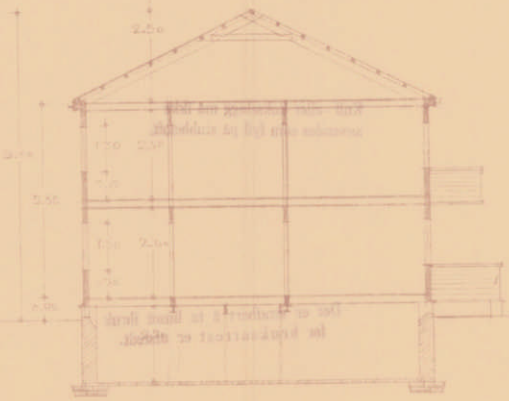


Nord. Syd. Vest.



Nord. Syd. Vest.

Nr. 4700.



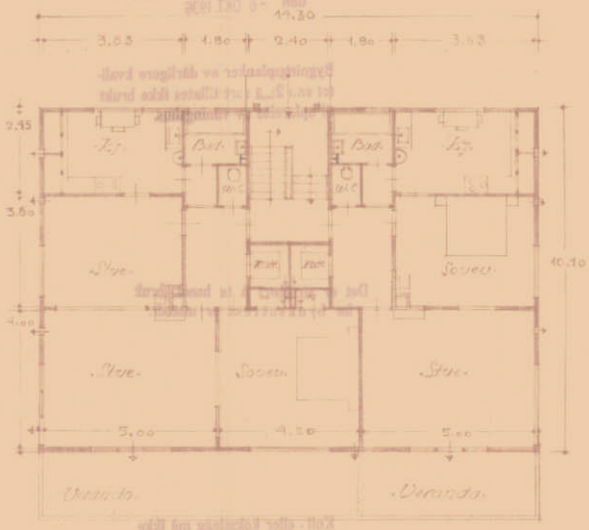
Snitt. 17-17.



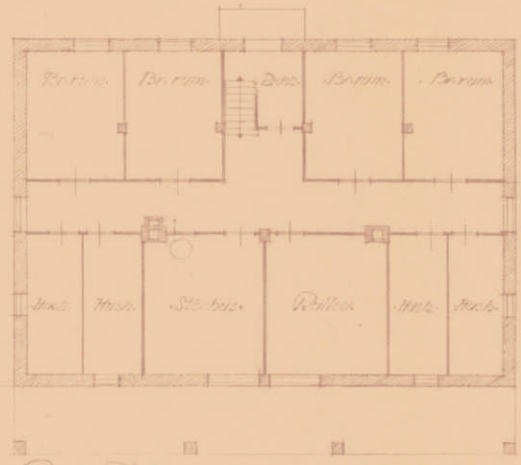
Mot. Nord-Øst.

Trondh. Sept 1900

D. 2.



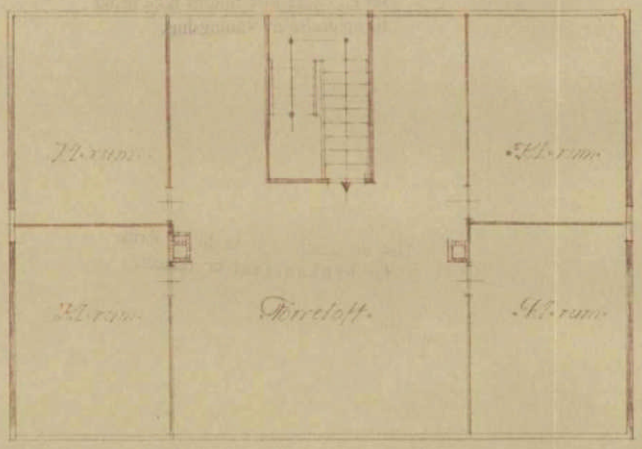
· Plan. 1:100.
· Bebygget Areal 150.00 m²



· Plan. Tofeller.

1/2" = 1'-0"

Trondh. Sept 1936.



Plan Lofterage.

1/100

Jnr. 205/1936.
Fremlagt i
STRINDA BYGNINGSRÅD
den - 6 OKT. 1936

Bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2nen sort tillates ikke brukt til opførelse av våningshus.

Det er strafbart å ta huset ibruk før bruksattest er utstedt.

Kull - eller koksslagg må ikke anvendes som fyll på stubbeloft.

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norges Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Eftertrykk forbudt).
(Norsk mønster nr. 5824).

Bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2den sort tillates ikke brukt til opførelse av våningshus.

Rich. Andvord. Bl. nr. 672.

J.-nr. 160/1937 ad 205/1936.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøiaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lærret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningschefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Strinda.

Hans Olsens veg hr 6.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.-nr. .....

Nardoveien ~~gate~~ nr. 6. aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

Aksel Hernes innsender fornyet anmeldelse på den av M. Iversen ved ark. Tellefsen projekterte 4 leiligheters bygning på Nardoveien nr. 6.

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragraffer i bygningsloven gis følgende oplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges opgis:

Tomtens størrelse ..... m.²

Eldre bebyggelses areal ..... m.²

Nye bygningers areal 149 m.²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. cm.² og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. XXII).

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

§ 132, passus 1 e. Fasadenes forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges):

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til oparbeidet gate eller godkjent adkomst:

§ 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII).

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

§ 73. Arker og andre opbygg over hovedgesims:

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X).

§ 81. Isolasjon:

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kapt. XI).

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

§ 99—103. Piper, trukne rør, opvarmning og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV).

§ 104—107. Etasjehøider, rummenes gulvflate og lysareal:

§ 108. Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel:

§ 109. Klossetter:

§ 148. Innhegning:

Yderligere oplysninger:

Gjeldende servitutter:

.....den.....19.....

....

byggherre. anmelder.

.....

Ansvarshavende.

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

Str.Byg.Jnr. 160/37 ad 205/36.

Hr. Aksel Hernes,

h e r .

Deres skrivelse av 24. f.m., hvori De innsender fornyet anmeldelse på den av M. Iversen ved arkitekt Tellefsen projekterte 4 leiligheters bygning på Nardoveien nr. 6, blev behandlet i Strinda bygningsråds møte den 7. ds., hvor blev besluttet:

" Byggetillatelsen overføres til Aksel Hernes som godtaes som "ansvarshavende.

" Den nye takform godkjennes".

Strinda bygningskontor

den 27/9. 1937.

Hjelgaard.

Trondheim 24/8 - 37.

Str. Byg. Jnr. 160/1937 gn. 205/36

Strinda Bygningsråd,

Her.

Refererende til personlig konferance med Deres hrr. ing. Braun, vil undertegnede herved meddele for Strinda Bygningsråd, å ville overta og opføre for egen regning det av M. Iversen ved ark. Tellefsen projekterte fire-leiligheters hus i Nardoveien 6.

Strinda Bygningsråd har git tillatelse til byggets opførelse i oktober 1936. De samme tegninger vil bli benyttet, untagen taket som blir forandret til vallmet tak.

Undertegnede søker også om at stå som ansvarshavende for nævnte byg.

Ærbødigst.

Aksel Iversen.

Tegninger vedlagt.

Vend.

Projektert Firemannsbolig
Nordbeien nr. 5

Nr. 5



Mot. Nord-Vest.



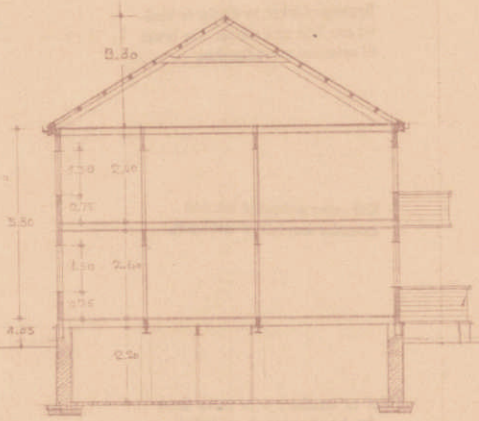
Mot. Syd-Vest.

Nr. 1/100.

Stavanger Sept. 1934
O.S.

B. 4.

Prosjektert Fremannsbolig
Nardbogeiza nr. 5



Snitt A-A



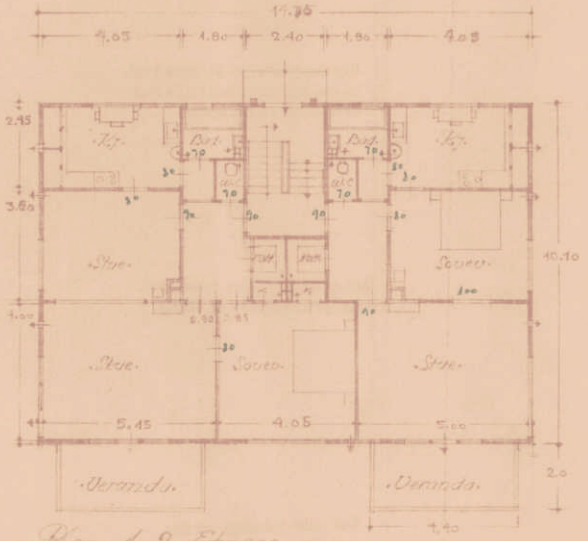
Mot Nord-Øst

M. 1:100

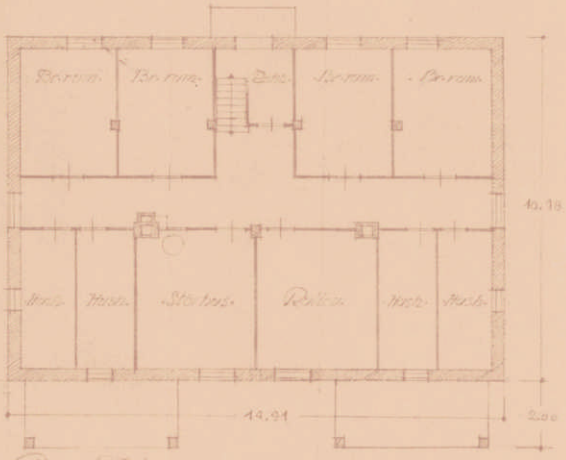
Trondh. Sept 1934
K. Stellingsø Arkt.

Boyttbrt. Firmansbolig.
Nordveien. nr 5.

D. 2.



Plan. 1. 2. Etasje.
Bebygget. Areal. 150.00 m²
Innskrevne.



Plan. Kjeller.

Nr. 1/100

Trondh. Sept 1936.

Jnr. 160/1937 ad 205/1936.
Fremlagt i
STRINDA BYGNINGSRÅD
den -7 SEP. 1937

Bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2nen sort tillates ikke brukt til opførelse av våningshus.

Det er strafbart å ta huset ibruk før bruksattest er utstedt.

Kull - eller koksslagg må ikke anvendes som fyll på stubbeloft.

J.-nr. 129
1939-

Str. F. Lp.nr. 508 p. 147.
39

Strinda kommune.
Formannskapet.
14 APR. 1939
J.nr. 792/39.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal innsendes i 2 eksemplarer, skal inneholde nøiaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningschefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Strinda.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på Hans Olsens veg nr 6
~~Gamle Trondhv~~ vei/gate nr. 6 aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

2 etg. våningshus

Strinda den 1/4 1939

Byggherre: P. O. Malvik
Adresse: N. Bøklaunet 35

Anmelder:
Adresse:

Ansvarshavende: P. O. Malvik
Adresse:

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragraffer i bygningsloven gis følgende oplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges opgis:

Tomtens størrelse ca. 1000 m.²

Eldre bebyggelses areal 0. m.²

Nye bygningers areal 140. m.²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m.², og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kapt. XXII).

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
Jf. drenering
Tangekloakken
Vann fra Vannverket

§ 132, passus 1 e. Fasadenes forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges):

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til oparbeidet gate eller godkjent adkomst:

§ 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII).

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

§ 73. Arker og andre opbygg over hovedgesims:

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(opmerksomheten henledes på at Strinda bygningsråd ikke tillater brukt bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2nen sort i våningshus. — Se forøvrig dept. forskrifter kapt. II—X).

3" planker i reisverk. Papp og panel ut- og innvendig
40 cm. lykk grunnmur av betong

§ 81. Isolasjon:

Asfaltpapp.

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kapt. XI).

Skifer

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

1.00 bred trapp
Stigning mindre enn 1:1

§ 99—103. Piper, trukne rør, opvarmning og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV).

2 piper, hver med rørløp og ventilasjonsrør

§ 104—107. Etasjehøider, rummenes gulvflate og lysareal:

2.50 m i dagrom
2.20 " i kjeller

§ 108. Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel:

Skarnis, mat- og brenselsboder i kjeller
Klabodar og fyrkelom på loftet

§ 109. Klosetter:

4 stk vannklosetter

§ 148. Innhegning:

Sprossestakitt

Yderligere oplysninger:

Gjeldende servitutter:

Str.Byg.Jnr. 129/1939.

Sendes Strinda formannskap, idet meddeles at saken ble behandlet i Strinda bygningsråds møte den 4. ds., hvor ble besluttet:

" Bygningsrådet tilrår at Formannskapet gir unntakelse fra vedtekt til/Bygningsl. § 48-1 "på betingelse av at eieren avgir tinglyst erklæring som nevnt i vedtekten.

" Under forutsetning av at en får unntakelse, meddeles byggetillatelse.

" P. O. Malvik godtas som ansvarshavende".

Strinda bygningschefkontor den 12/4 1939.

Sendes bygningsrådet idet meddeles at formannskapet i møte 27. ds. gjorde sådant vedtak:

" På de betingelser som er vedtatt av bygningsrådet meddeles " dispensasjon fra vedtekt til bygningslovens § 48 - 1 ."

Strinda formannskap, 28/4 - 1939.

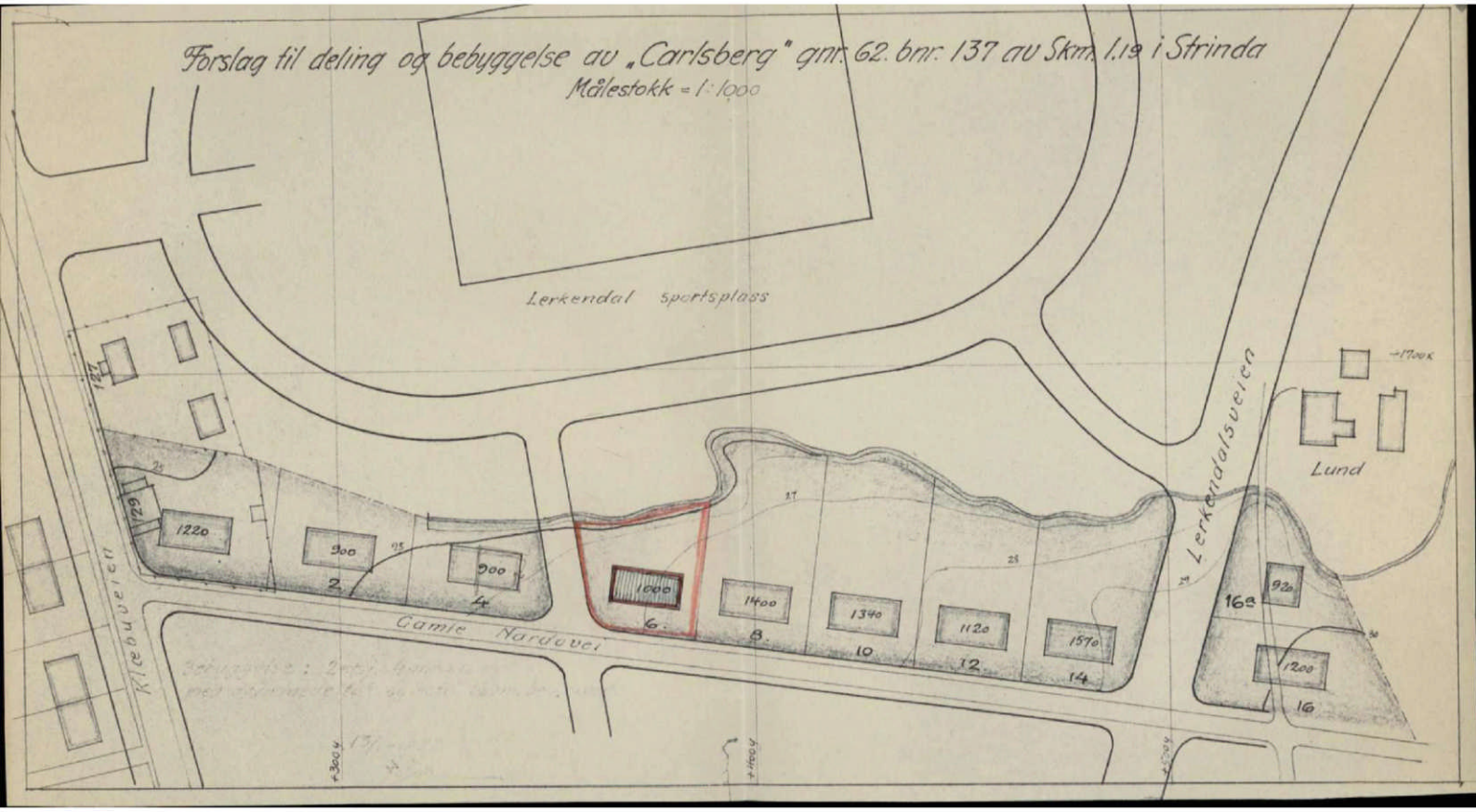
ordfører.

Sekretæren

Strinda bygningschefkontor 30/6-1939.

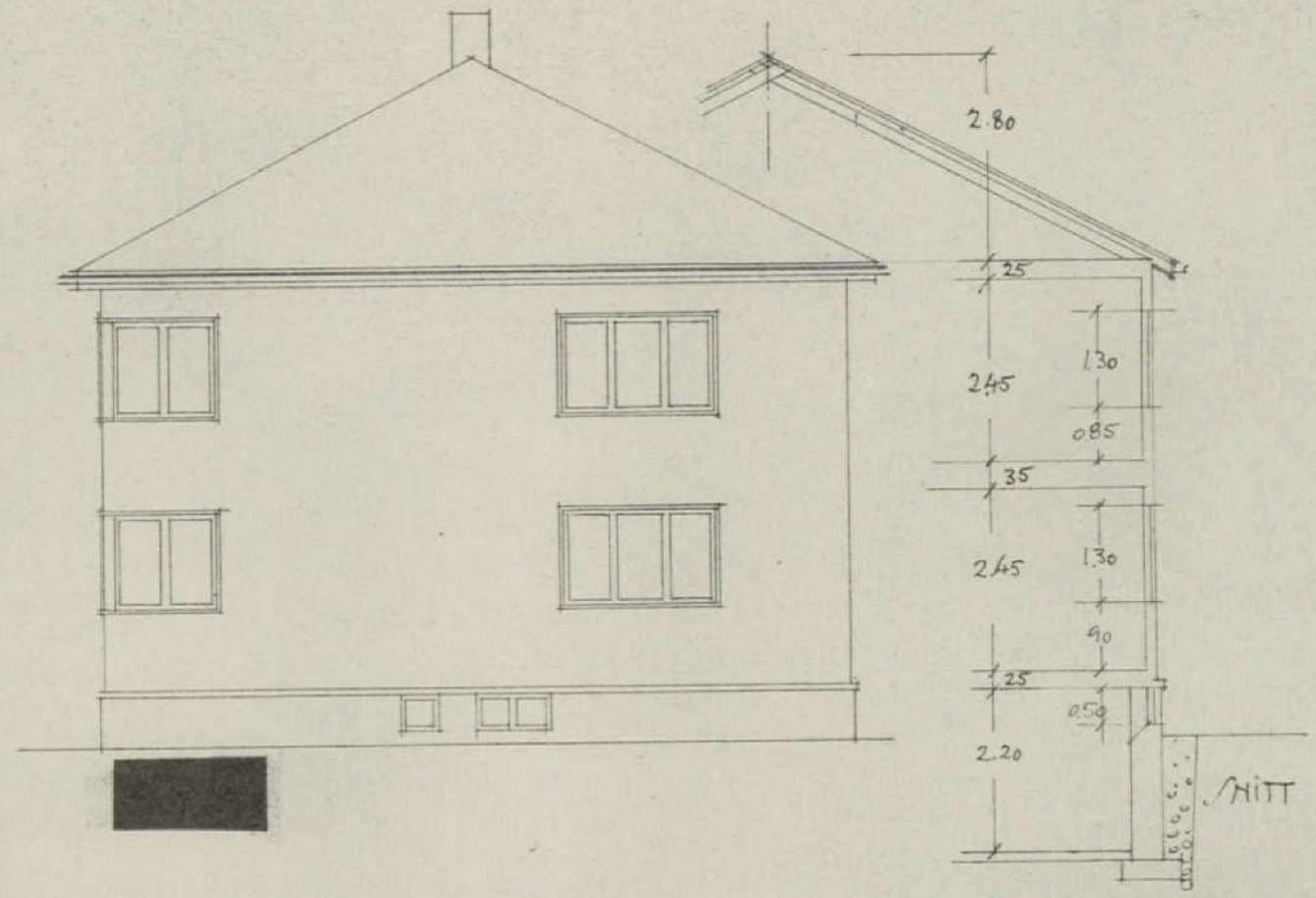
Kull - eller koksslagg må ikke anvendes som fyll på stubbeloft.

Det er straffbart å ta huset ibruk før bruksattest er utstedt.

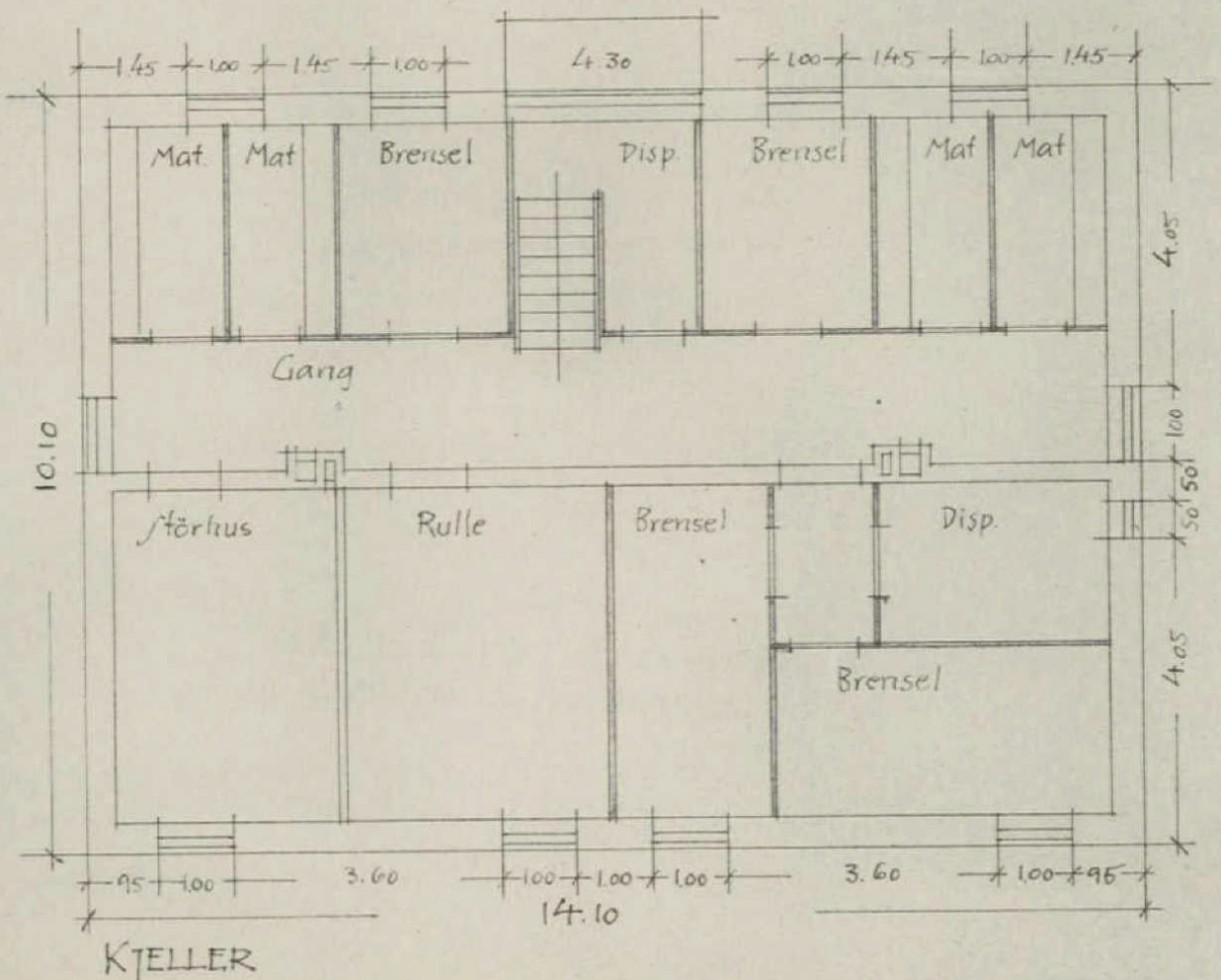

Forslag til deling og bebyggelse av „Carlsberg" gnr. 62. bnr. 137 av Skm. 1.19 i Strinda
Målestokk = 1:1000
Lerkendal sportsplass
Lerkendalsveien
Lund
Gamle Hardevei
Kirkeveien
1220
900
900
1000
1400
1340
1120
1570
920
1200
2
4
6
8
10
12
14
16
16a

[redacted]

M.St. = 1:100



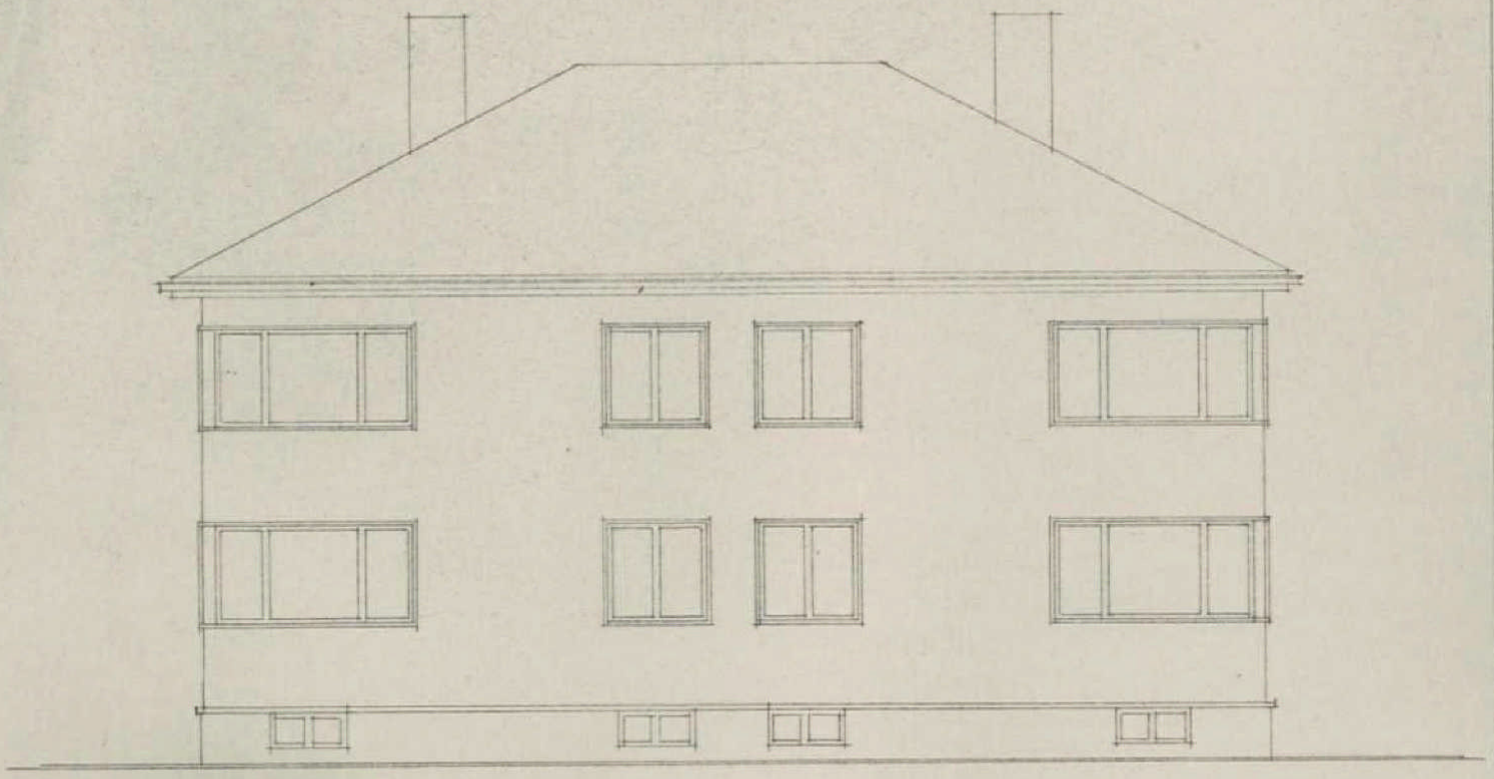
[redacted]



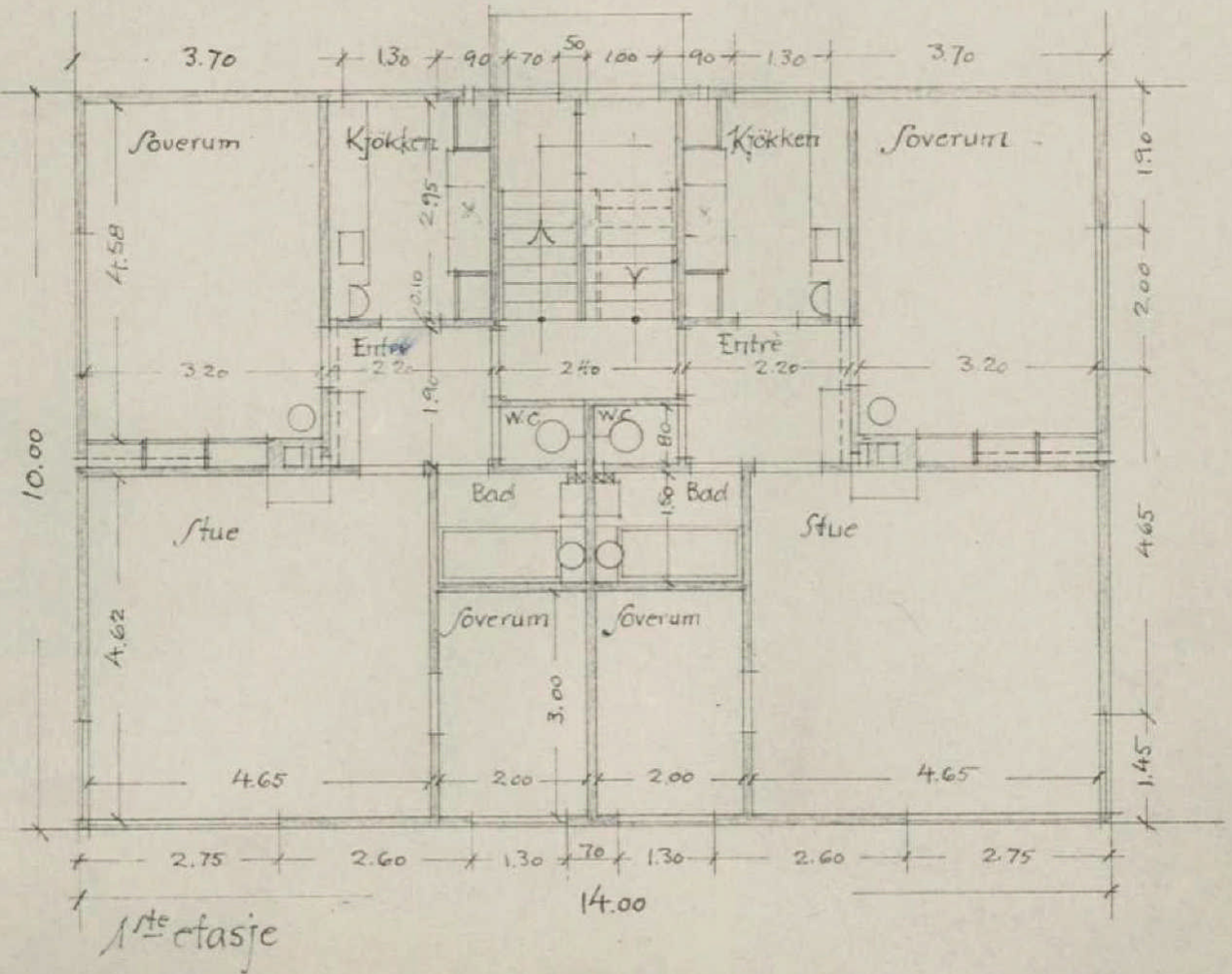
[redacted]

M/T = 1:100

1.



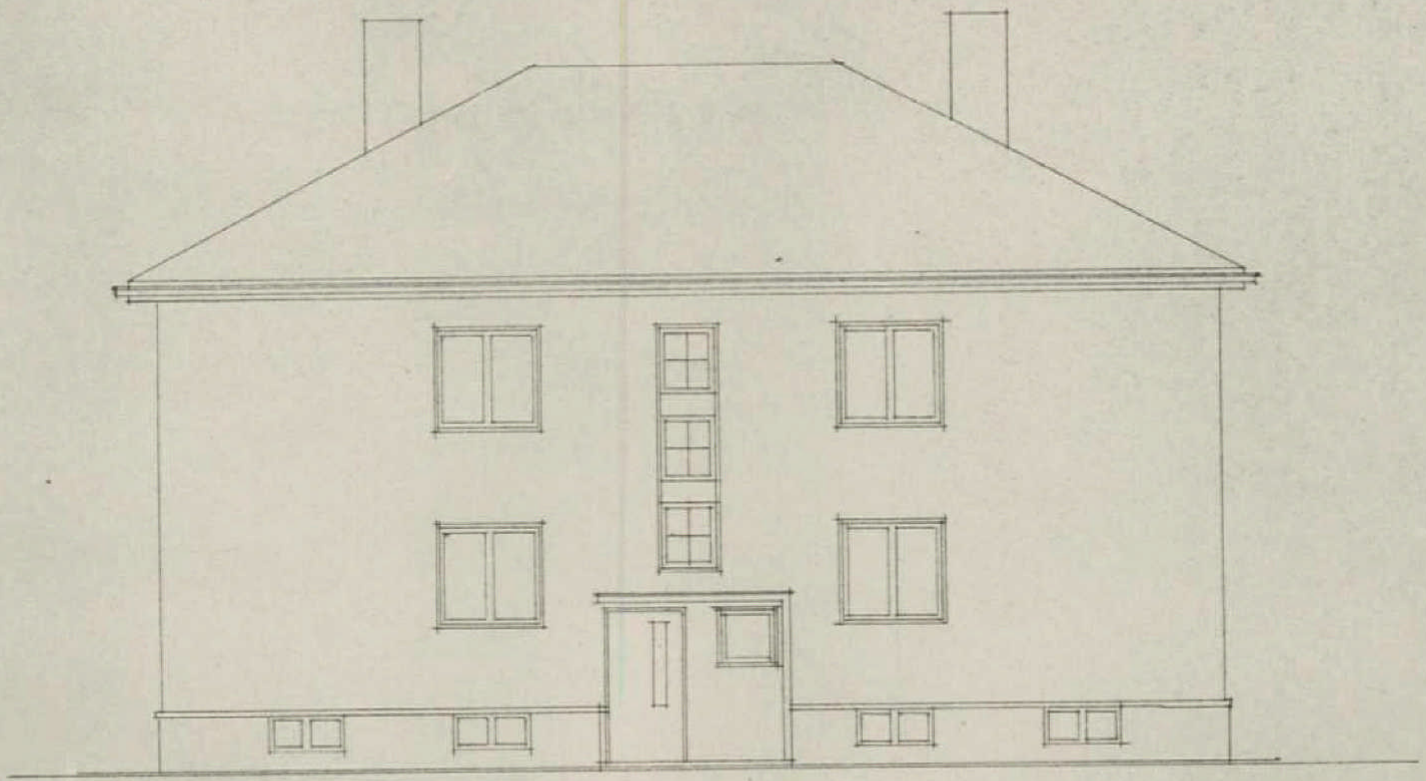
[redacted]



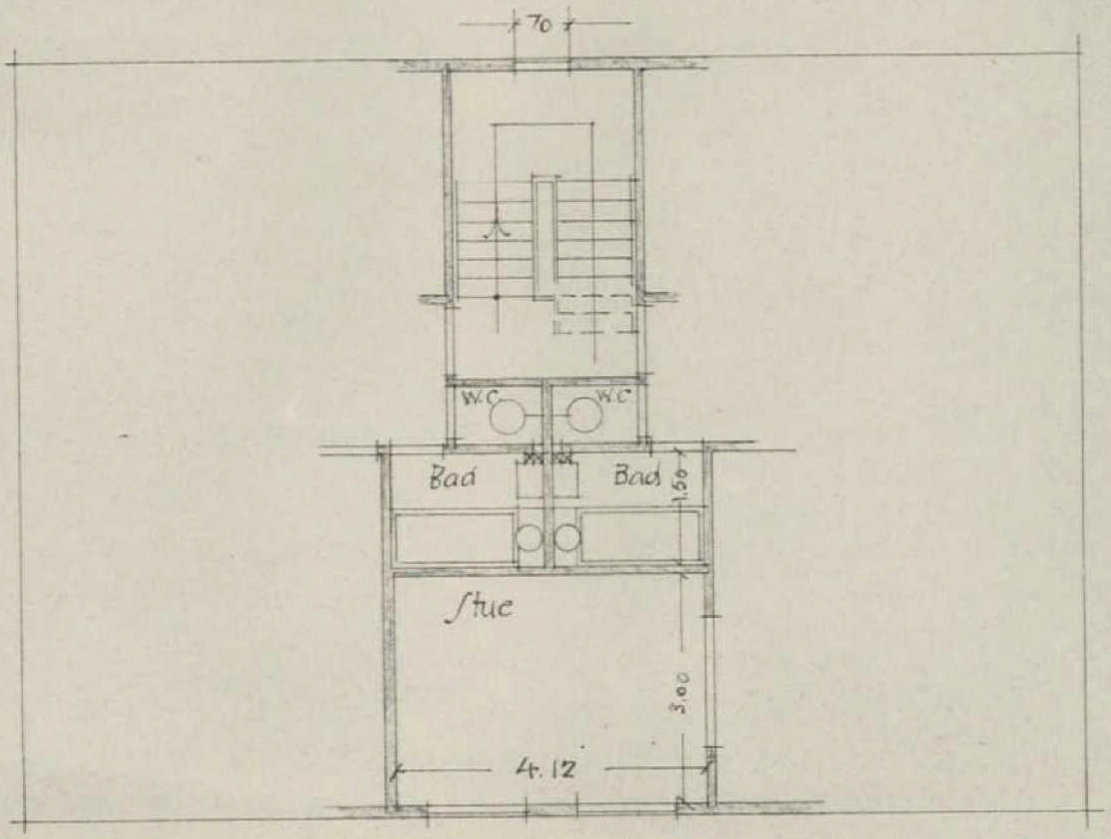
1ste etasje

[redacted]

M.St. = 1:100



[redacted]



2nen etasje Resten av etasjen som 1ste etsj.

Jnr. 129/1939.
Fremlagt i
STRINDA BYGNINGSRÅD
den 4 APR 1939

Bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2nen sort tillates ikke brukt til opførelse av våningshus.

Kull - eller koksslagg må ikke anvendes som fyll på stubbeloft.

Det er strafbart å ta huset ibruk før bruksattest er utstedt.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20180044
Arkivsak:17/33142

Planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter

Dato for siste revisjon av planprogrammet: 18.02.2019
Dato for godkjenning av Bystyret: 25.04.2019

Vedtak:

1. Bystyret fastsetter planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter, merket Trondheim kommune 18.2.2019 som vist i vedlegg 1. Det vises til plan- og bygningsloven § 12-9, jfr. § 4-1.
2. Bystyret er dermed enig i at det kan igangsettes reguleringsplaner for utbygging av universitets- og campusformål i samsvar med de rammer og prinsipper som fremgår av planprogrammet. Det vises til forskrift om konsekvensutredninger § 32.
3. Planprogrammet utfordrer viktige kulturminneverdier og eksisterende grøntstruktur. Reguleringsarbeidet må vise til og vurdere reelle alternativer til riving av bevaringsverdige bygg og bygging på grøntområder, som tar hensyn til både universitetets og byens behov og mål for utbyggingen.
4. Bystyret forutsetter at målet om et nullutslippscampus følges opp i planprogrammet.

FLERTALLSMERKNAD – SV, FrP, H, R, V, Sp, Ap, MDG, KrF, PP:
Bystyret er positive til ambisjonene om et urbant campus og understreker viktigheten av studentboliger på området. Det er et sterkt ønske om at disse boligene skal eies og driftes av studentsamskipnaden.

Formål
Planprogrammet har to formål: 1) Avklare overordnede rammer for NTNUs campussamling rundt Gløshaugen og 2) sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.

Bakgrunn
Forslag til planprogram er utarbeidet i samarbeid mellom NTNU og Trondheim kommune. For begrunnelser og vurderinger vises det til saksframstillingen, planident r20180044.

Regjeringen besluttet 8.9.2015 at man ønsket å få utredet hvordan NTNU kunne samle sin virksomhet rundt Gløshaugen i Trondheim. I august 2017 sluttet regjeringen seg til anbefalingen fra NTNUs styre om utbygging i hovedsak vest for Gløshaugen, det vil si i retning mot Elgeseter gate og St. Olavs hospital. Områdene sørover fra Gløshaugen-platået ble avsatt som sekundært utbyggingsområde.

Regjeringen besluttet 19.1.2018 konsept for samling av NTNUs campus. Campus skal utvikles videre som et helhetlig og sammenhengende konsept med tverrfaglig samling av fagmiljøer rundt Gløshaugen. Staten skal finansiere nybygg på inntil 92 000 m^2 og ombygging av 45 000 m^2 av eksisterende bygg. I tillegg planlegges det for langsiktig vekst og utvikling for universitetsformål samt arealbehov for campusformål som inkluderer behovene til Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim og andre relaterte aktører.

NTNU har hovedansvaret for den høyere teknologiutdanningen i Norge og er landets fremste institusjon for utdanning av ingeniører. Universitetet har flere profesjonsutdanninger og et bredt fagtilbud innen naturvitenskap, samfunnsfag, lærerutdanning, humaniora, medisin og helsefag, økonomisk-administrative fag, arkitektur og kunstfag. Det brede fagtilbudet gir store muligheter for tverrfaglighet i studiene.

Trondheim kommune har Bycampus som en av sine hovedsatsinger. I kommuneplanens samfunnsdel er en av de fire hovedmålsettingene å være en internasjonalt anerkjent teknologi- og kunnskapsby. Trondheim skal være Nordens mest attraktive by for studenter og forskere, og rammevilkårene for byens utdannings- og forskningsmiljøer skal styrkes. Trondheim kommune har som strategi å utvikle samarbeidet med NTNU og er tett involvert i hele prosessen for utvikling av nye campusområder i Elgeseterområdet.

Visjoner og mål

Trondheim kommunes visjoner og mål

Trondheim kommune har som visjon og mål at Trondheim skal videreutvikles som en attraktiv, kreativ og ledende kunnskapsby, nasjonalt og internasjonalt. Utviklingen skal bygge på tre verdier:

- Framtidsrettet kunnskapsutvikling og næringsutvikling
- Miljøvennlig byutvikling
- Sosial bærekraft

Mål for bycampus er beskrevet i fire hovedmål:

- Utvikle et attraktivt og levende bycampus: samlokalisering av areal, realisere areal for innovasjon, formidling, relatert næringsvirksomhet, studentfrivillighet og kultur, samspill mellom bysamfunn og campus, utvikling av attraktive rammer for møter mellom mennesker, rekreasjon, byliv, kultur og andre aktiviteter, åpenhet, integrasjon og samspill mellom funksjoner og byrom, tilpasning til landskapstrekk, hensynta kulturminner, kulturmiljø, naturverdier, sikre effektive gang- og sykkelforbindelser og effektive kollektivsystem
- Skape et bærekraftig bymiljø: prioritere at persontrafikk skal skje ved gange, sykling og kollektivreise, redusere arbeidsplassparkering, forebygge flom.
- Styrke sosial bærekraft og folkehelse: trygg og attraktiv skoleveg, sikring av lekeareal, unngå økt miljøbelastning i eksisterende boligområder, frisk luft og grønne, trygge omgivelser, økt idretts- og rekreasjonsaktivitet og økt kulturaktivitet.
- Utvikle samarbeidet: tett samarbeid basert på åpenhet, kunnskapsdeling og dialog, studentperspektiv og avklaring av myndighetskrav.

NTNUs visjoner og mål for campusutvikling

NTNUs visjon er kunnskap for en bedre verden.

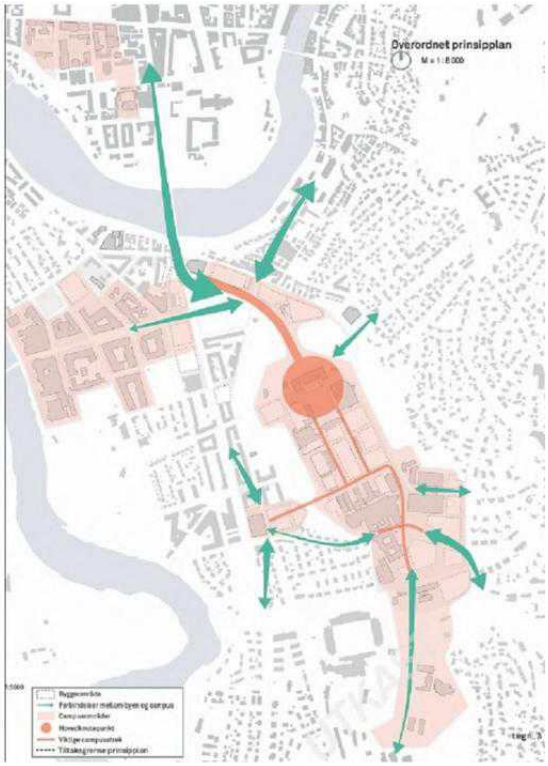
- Campus NTNU er de fysiske rammene for internasjonalt fremragende undervisning, forskning, innovasjon og formidling
- Campus NTNU tiltrekker seg de dyktigste studentene, medarbeiderne og partnerne.

NTNUs mål er beskrevet i 6 kvalitetsprinsipp som skal legges til grunn for at visjonen skal oppnås. Disse er:

- Samlende: Campus samler fagmiljø, er konsentrert og har synlige og lett tilgjengelige møteplasser
- Urban: Campus er åpen og inviterende; deler funksjoner med byen og har bymessige egenskaper
- Nettverk av knutepunkt: Campus har profilerte og utadrettede knutepunkt; har gangbare avstander mellom knutepunkt og nettverket er en del av byens øvrige gatenett og transportsystem.
- Effektiv: Campus har høy brukskvalitet, effektiv arealbruk og fleksibilitet i arealer og arealbruk.
- Bærekraftig: Campus er energieffektiv og har lavt karbonfotavtrykk; har effektiv og grønn transport og mobilitet og har god holdbarhet og miljøvennlig livsløp.
- Levende laboratorium: Campus er en eksperimentell arena; har attraktive arenaer for innovasjon, entreprenørskap og skaperglede og har lett tilgjengelig eksperimentell infrastruktur.

Beskrivelse av tiltak for universitets- og campusformål

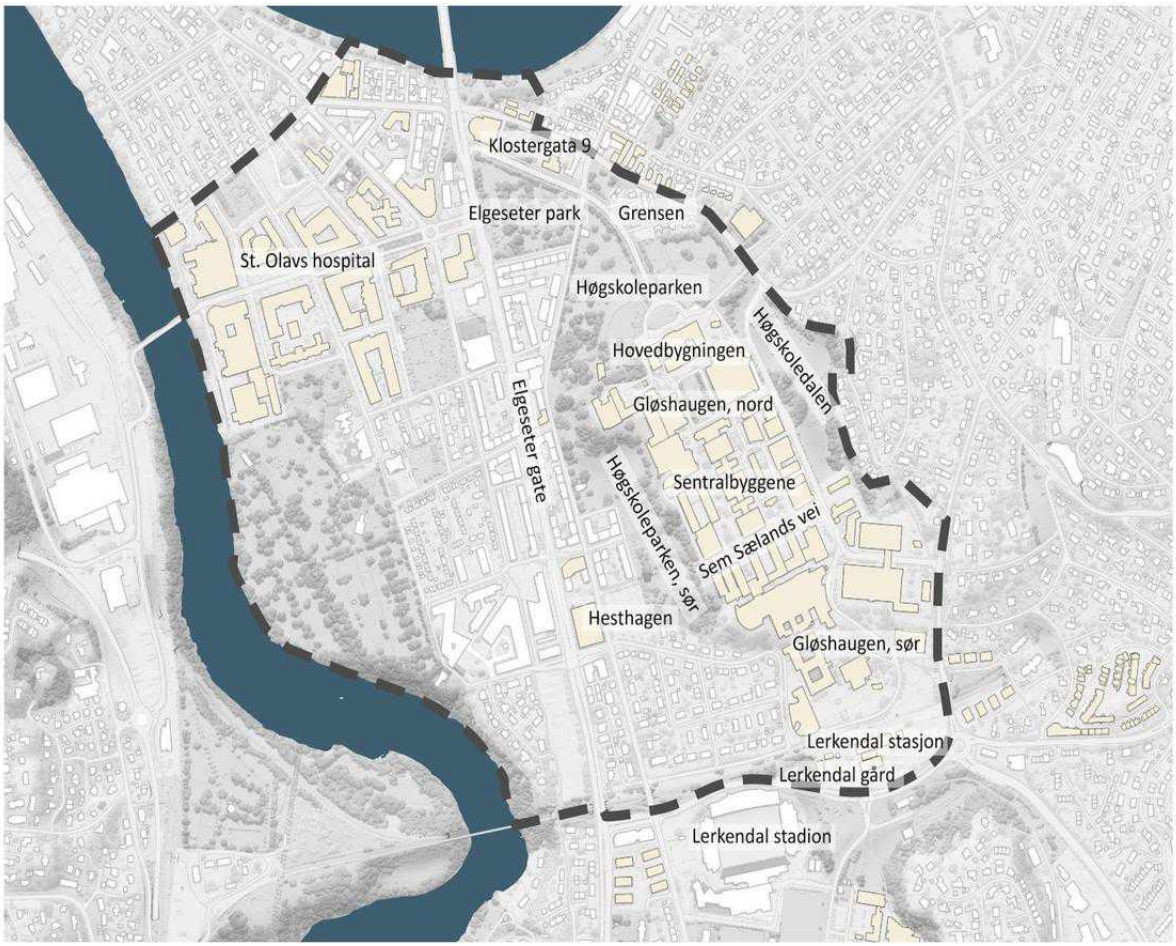
NTNUs samlede campus i Trondheim strekker seg fra Kalvskinnet til Valgrinda. På lang sikt er det også et vekstpotensial sørover mot Sluppen. Den overordnede prinsipplanen viser hvordan NTNUs campus i Trondheim skal henge sammen, både internt og med byen, på overordnet og langsiktig nivå. Figuren til høyre viser den overordnede prinsipplanen. Innenfor det som her er vist som campusområder markerer Hovedbygningen området som både funksjonelt og symbolsk skal være hovedknutepunktet og sentrum for NTNUs campus. De grønne pilene angir de viktigste adkomstene til campus. De røde linjene viser de viktigste forbindelsene/strøkene til og på campus, samt sammenhengen mellom de ulike delområdene.



Illustrasjon til høyre viser NTNUs overordnede prinsipplan.

Overordnede rammer og føringer

Området som planprogrammet gjelder for



Figur 1.

Planprogrammet gjelder for all videre reguleringsplanlegging for universitets- og campusformål innenfor planområdet vist i figur 1. Med campusformål menes formål i tilknytning til NTNUs primærvirksomhet, tilgrensende funksjoner (studentvelferd, studentboliger) og nære samarbeidspartnere. Kommunen vil i oppstartsmøte avgjøre om planinitiativ vil omfattes av disse formålene.

Planarbeid som skal være gjennomført før oppstart av reguleringsplanarbeid

- Veiledende plan for offentlige rom og forbindelser (VPOR)
- Plan for medvirkning

Planarbeid som skal foreligge til høring sammen med høring av reguleringsplan

- Hovedplan for vann og avløp med plan for overvannshåndtering
- Trafikkanalyse
- Plan for varelevering og avfallstransport
- Plan for bygge- og anleggsfasen
  Planen skal vise midlertidige transportløsninger med særlig vekt på sykling og gange og skoleveg samt tilgjengelighet til busstopp og jernbanestasjon og vurdere avbøtende tiltak for trafikksikkerhet. Den skal også beskrive støy fra anlegg og anleggstransport og avbøtende tiltak. Videre skal planen angi riggområder, massedeponi og massebalanse.

Utredningsprogram
Temaene områdestabilitet og geoteknikk, virkninger som følge av klimaendringer, samt beredskap, terror-, sabotasje- og ulykkesrisiko skal også tas inn i risiko- og sårbarhetsanalyse.

Som generelt kunnskapsgrunnlag skal i tillegg gjeldende kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel med aktuelle temakart benyttes.

Naturmangfold	
Problemstillinger	Konsekvensutredningen skal vise hvordan tiltak i planen vil virke på overordnet grønnstruktur, naturverdier og grønne forbindelser, herunder økologiske korridorer.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Stedsanalyse bycampus Temaplan for naturmiljøet i Trondheim Kommunens naturtype- og viltkart Nasjonale databaser (Naturbase, artskart m.m.)
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Vurderes når planen omfatter naturverdier eller eksisterende kartlegging er mangelfull.
Landskap	
Problemstillinger	Vurderingen av temaet landskap/ bymiljø handler om hvordan visuelle omgivelser endres som følge av et tiltak. Dette omfatter hvordan tiltaket er tilpasset omgivelsene.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Landskapsanalyse for Trondheim Temaplan for høyhus i Trondheim

Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Ved regulering av høyhus eller tiltak som bryter med viktige og karakteristiske landskapsformer i bybildet skal det beskrives i tekst og lages illustrasjoner av de visuelle virkningene fra godkjente standpunkt.
By- og friluftsliv	
Problemstillinger	By- og friluftsliv omhandler utendørs opphold og fysisk aktivitet i utbyggingsområdene, byrom, parker og friluftsområder. Analysen skal belyse planens virkning for brukere av de berørte områdene. I analysen vurderes hvordan planen svekker eller bedrer de fysiske forholdene for trivsel, samvær og fysisk aktivitet i uteområder og byrom, inkludert turstier og grønne områder.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Plan for friluftsliv og grønne områder Stedsanalyse bycampus Byromsundersøkelsene Folk i byen 2016 og 2017
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Må avklares i oppstartsmøte.
Befolkningens helse og sosial bærekraft	
Problemstillinger	Helhetlig, sammenfattende vurdering av virkninger for befolkningens helse knyttet til innendørs og utendørs opphold. Aktuelle temaer å samordne er: By- og friluftsliv, barn og unges oppvekstvilkår, universell utforming, kriminalitetsforebygging og trygghet, kulturminner og kulturmiljø, arkitektonisk og estetisk utforming, forurensing, transport og lokalklima.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Vurdering skal bygge på utredninger av øvrige temaer som har betydning for befolkningens helse.
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Må avklares i oppstartsmøte.
Barn og unges oppvekstvilkår	
Problemstillinger	Beskrive barn og unges skolevei og tilbud i og bruk av området i dag, samt framtidige utfordringer og behov. Redegjøre for planforslagets konsekvenser for barn og unges aktivitetsmuligheter og skolevei i anleggs- og driftsfase.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Barnetråkkregistrering Stedsanalyse bycampus Ungdommens campus
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Ved tiltak i områder som brukes av barn skal det vurderes eventuelt nye befaringer og registreringer, samt samråd med brukere og barnas representant i kommunen.

Universell utforming	
Problemstillinger	Beskrive hvordan fremkommelighet og orienterbarhet er ivaretatt med hensyn til adkomst til inngangsparti og forbindelser mellom målpunkt. Vurdere hvordan universell utforming av uteanlegg er ivaretatt med hensyn til fremkommelighet og orienterbarhet og aktivitetsmuligheter for alle aldersgrupper.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Universell utforming av veger og gater, Statens vegvesen Universell utforming av opparbeidete uteområder- krav og anbefalinger
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Registreringer og samråd med interessegrupper og aktuelle myndigheter. Må avklares i oppstartsmøte.
Kriminalitetsforebygging og trygghet	
Problemstillinger	Utrede hvordan tiltak forebygger kriminalitet og utrygghet gjennom hele døgnet, blant annet med sosial kontroll, aktivitet mot og i byrom, belysning og god oversiktlige byrom og forbindelser.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Tryggere nærmiljø – håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser (Kompetansesenter for kriminalitetsforebygging) Stedsanalyse Bycampus
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Må avklares i oppstartsmøte.
Kulturminner og kulturmiljø	
Problemstillinger	Vurdere tiltakets virkning for kulturminner og kulturmiljøer. Kulturminner defineres som alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter knyttet til historiske hendelser, tro eller tradisjon. Begrepet kulturmiljø er definert som et område hvor kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Riksantikvarens landsverneplaner Stedsanalyse bycampus Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer Riksantikvarens NB-register
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Ved tiltak i kulturmiljøer eller i områder med registrerte kulturminner skal det utarbeides en sakkyndig kulturminneutredning i samråd med kulturminnemyndighetene og Byantikvaren i Trondheim kommune i henhold til Riksantikvarens veileder om «Kulturminne og kulturmiljø i konsekvensutgreiingar». Det skal gjennomføres tilleggsutredninger og registreringer knyttet til kulturminnevern.
Arkitektonisk og estetisk utforming	

Problemstillinger	Beskrive konsekvensen for bybildet av planens bebyggelsesstruktur, bebyggelsens høyder, typologi og utforming.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Veileder for byform og arkitektur
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Illustrasjoner og beskrivelse i tilknytning til hver reguleringsplan i tråd med Trondheim kommunes veileder for illustrasjoner i reguleringsplaner.
Forurensing	
Problemstillinger	Utslipp til luft, forurensning av vann og grunn, samt støy både i anleggs- og driftsfase.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Aktsomhetskart for forurenset grunn Støysonekart Trafikkanalyse
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Ved tiltak ved støykilder skal det gjøres kartlegging av støy og luftkvalitet i henhold til nasjonale retningslinjer.
Transport	
Problemstillinger	Beskrive hvordan tiltaket bidrar til endring i transportmengde og valg av transportmiddel for persontransport og næringstransport. Utrede virkninger for trafikksikkerhet, fremkommelighet for utrykningskjøretøy og tilbringertjenester i både anleggs- og driftsfasen. Gi grunnlag for dimensjonering av trafikkanlegg. For dimensjonering av anlegg for gående vises det til metode beskrevet i VPOR.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Trafikkanalyse
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Supplere trafikkanalysen med tall for næringstransport. Vurdere behov for oppdatering eller mer detaljerte trafikkanalyser for delområder i samråd med Statens vegvesen og Trondheim kommune.
Klimagassutslipp	
Problemstillinger	Konsekvensutredningen skal redegjøre for virkningen av planforslaget med sikte på å nå et mål om lave klimagassutslipp i et livsløpsperspektiv.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Miljøstrategi for bygg 2018-2022 (Trondheim kommune) Trafikkanalyse Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Det skal gjennomføres beregninger av klimagassutslipp som viser planforslagets utslippskonsekvenser.

Virkninger for tiltaket som følge av klimaendringer	
Problemstillinger	Geoteknikk/grunnforhold, overvannshåndtering, lokalklima, vind, sol. Overvannshåndtering og forholdet mellom tette og permeable flater.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Geotekniske vurderinger, overordnet notat (Multiconsult, 17.08.2018) og overordnet rapport (Multiconsult, 14.11.2018) Klimaprofil for Trøndelag.
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Vurdering av alternative strategier for overvannsbehandling. Kartlegge konsekvenser av tiltaket gjennom eksisterende materiale, kontakt med relevante myndigheter.
Lokalklima	
Problemstillinger	Konsekvensutredningen skal redegjøre for planforslagets konsekvenser for lokale klima- og vindforhold. Konsekvensutredningen skal redegjøre for hvordan planforslaget tar hensyn gode solforhold på utvendige oppholdsarealer, og konsekvensene av forslaget for solforholdene for tilliggende bebyggelse.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Det skal utarbeides sol-/ skyggediagrammer som viser forholdene både i planområdet og for nabobebyggelsen. Det skal utarbeides representative diagrammer for ulike deler av året og tider av døgnet.
Områdestabilitet og geotekniske forhold	
Problemstillinger	Det skal gjøres en konsekvensutredning i forbindelse med hver reguleringsplan.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Geotekniske vurderinger, overordnet notat (Multiconsult, 7.8.2018) Overordnet rapport (Multiconsult, 14.11.2018), vedlegg 2.
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Sammenfatte eksisterende geotekniske vurderinger, eventuelt utarbeide mer detaljerte vurderinger etter behov.

Utredningsmetode

Konsekvensutredningen skal benytte anerkjent metodikk og skal:

- Redegjøre for positive og negative virkninger av planforslaget innenfor de aktuelle utredningstemaene. For noen av temaene vil det være aktuelt å sammenligne med en referansesituasjon.
- Redegjøre for aktuelle avbøtende tiltak.
- Gjøre en vurdering av behov for nærmere undersøkelser før og etter gjennomføring av planforslaget.
- Redegjøre for hvordan planforslaget vil bidra til å nå nærmere spesifiserte miljø- og samfunnsmål.
- Gi en begrunnet anbefaling av planforslaget.

Innenfor hvert fagtema skal dagens situasjon beskrives ut fra eksisterende informasjon, observasjon, eventuelt målinger og beregninger. Konsekvenser av planforslaget skal utredes gjennom faglige vurderinger og skjønn, ut fra eksisterende informasjon, målinger, beregninger, kartstudier og nye undersøkelser der dette er aktuelt. Der det er relevant, skal de negative og positive virkninger av ikke kvantifiserbare effekter graderes etter en skala. Utredningene skal beskrive anvendt metodikk, modeller og datagrunnlag samt usikkerhet i forutsetninger og sluttresultat.

Innen hvert fagtema skal det, i den grad det er hensiktsmessig og faglig forsvarlig, angis kvalitetsmål, for eksempel hva som er høy miljøstandard eller god kvalitet og komfort i byrom. Innen noen fagtemaer er det vanskelig å spesifisere og beskrive hva som er god kvalitet, og det må anvendes stor grad av faglig skjønn i både beskrivelse av hva som er status og hvordan tiltaket påvirker situasjonen.

Beskrivelse av dagens situasjon baseres på observasjoner, målinger og beregninger. Beskrivelse av framtidig situasjon baseres på predikerte endringer innen de samme temaene. Konsekvensene beskrives i forhold til om forslaget, eventuelt alternative løsninger:

- Gir negative eller positive virkninger.
- Tilfredsstiller lov- og forskriftsfestede krav.
- Bidrar til å oppnå spesifiserte miljø- og samfunnsmål.

Avbøtende tiltak vurderes løpende underveis og innarbeides i planforslaget, eventuelt som rekkefølgekrav. Der det ikke er hensiktsmessig med innarbeiding i planforslaget redegjøres det separat for forslag til avbøtende tiltak.

Konsekvensutredningen skal inneholde en beskrivelse av den nåværende miljøtilstanden og en oversikt over hvordan miljøet antas å utvikle seg hvis planen eller tiltaket ikke gjennomføres (null-alternativet). Det kan i tillegg gjøres en sammenligning av konsekvenser med gjeldende reguleringsplan som alternativ der denne foreligger.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med reguleringsplanarbeidet i tråd med Direktorat for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*.

Krav til medvirkning

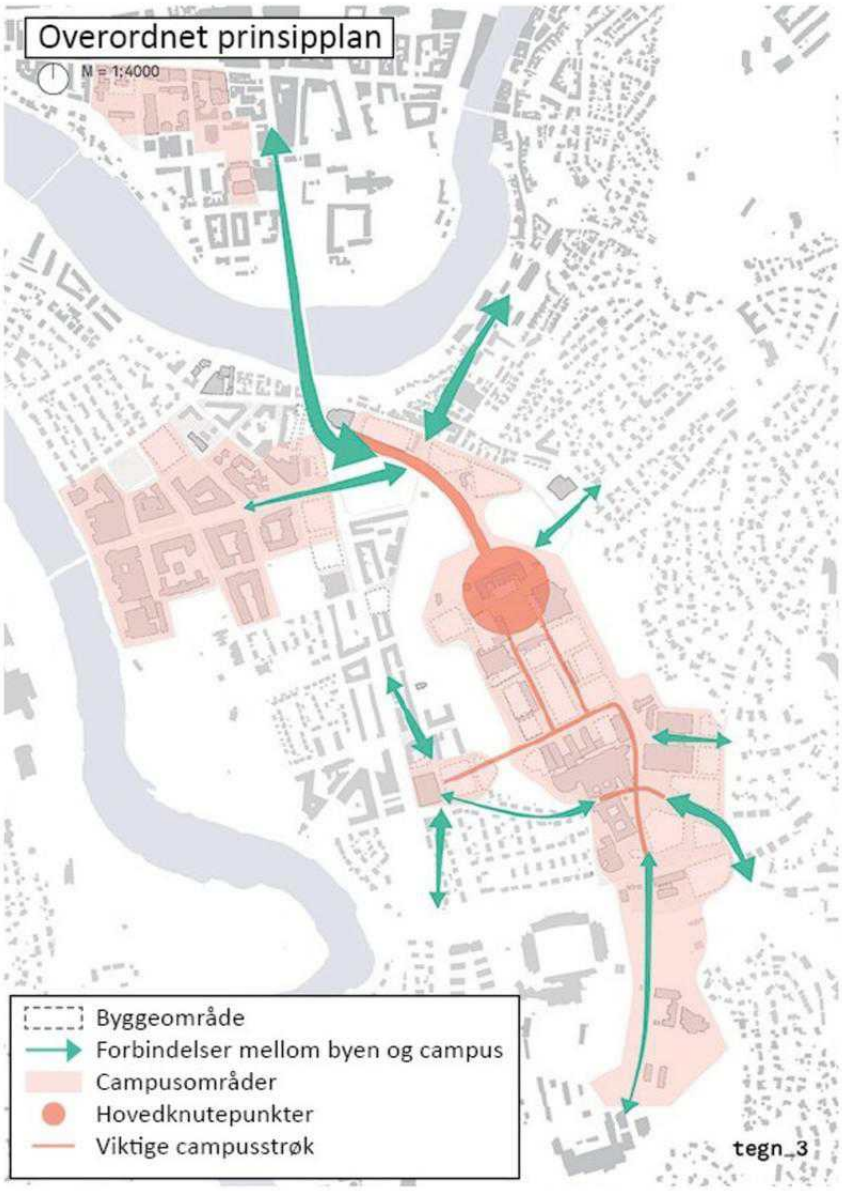
Det skal legges stor vekt på åpenhet i reguleringsplanprosessene og dokumentasjon fra alle faser skal være offentlig tilgjengelig. Det skal være medvirkning og samråd med disse partene:

- offentlige myndigheter
- organisasjoner og virksomheter som anses berørt
- naboer, gjenboere og andre berørte
- grupper med behov for særlig tilrettelegging

Ved oppstart av arbeid med reguleringsplan skal partene varsles med brev og offentligheten varsles med annonse. I annonsen og brevet skal opplegg for medvirkning og videre planprosess være beskrevet.

I planer med større utbyggingstiltak skal det i tillegg legges til rette for en bred offentlig medvirkningsprosess gjennom åpne møter og dialogmøter. Det bør legges opp til aktiv deltakelse, i særlig grad i av interesserte via bruk av nettsider, sosiale medier eller andre relevante metoder.

Der planforslaget kan få konsekvenser for barn og unge og mennesker med nedsatt funksjonsevne skal det i særlig grad legges til rette for aktiv medvirkning med dem.



Øvrige rammer og føringer for utbyggingstiltak i planområdet for universitets- og campusformål

- Innenfor planområdet og i området merket campusområde på kartet som er vist over kan det settes i gang detaljregulering for universitets- og campusformål.
- Området bør planlegges med god utnyttelse
- I områder sør for Sentralbyggene kan det utredes for høyhus, jamfør Trondheim kommunes utredning; "Høyhus i Trondheim.
- Studentboliger innenfor området vist som campusområder bør etableres i regi av Studentsamskipnaden.
- Bilparkeringsplasser som fjernes skal ikke erstattes. Det skal ikke etableres nye bilparkeringsplasser, med unntak av HC-parkering.
- Forholdet til jernbanen skal ivaretas.
- Etter oppfyllingstiltak i Høgskoledalen skal det grønne preget og naturkvalitetene reetableres.

Øvrige planprinsipper

NTNUs ni planprinsipp skal også legges til grunn for regulering av universitets- og campusformål i område Klostergata 9 - Grensen, område Hesthagen - Høgskoleparken søndre del, område Gløshaugen nord, område Gløshaugen sør. Utbygging av de tre første områdene prioriteres.

De ni planprinsippene er:

- Hovedbygningen styrkes som campus' sentrum og NTNUs viktigste ansikt utad.
- Byen og campus knyttes sammen via portaler og tydelige forbindelser.
- Kvartalsstruktur etableres og byrom oppgraderes for å gi urbane kvaliteter.
- Grøntområdene skal ha mer aktivitet og binde by og campus sammen.
- Levende campusstrøk binder delområdene sammen.
- Aktivitet konsentreres rundt trafikale knutepunkt.
- Overlapp etableres mellom ulike funksjoner og aktiviteter.
- Grønn mobilitet er premiss for transportløsninger.
- Campus' kompakthet brukes for å nå energi- og miljømål.

<u>Miljøprogram</u>

Det er enighet om at det skal utarbeides et miljøprogram. Miljøprogrammet skal foreslå overordnede miljømål som skal legges til grunn for valg av løsninger og tiltak gjennom hele livsløpet til prosjektet. Miljøprogrammet skal angi miljømål for: klimagassutslipp, energibruk- og energisystem, materialbruk i bygg og uteområder, avfall og forurenset grunn, anleggsplass og anleggstransport, klimatilpasning, biologisk mangfold, transport, herunder persontransport og varelevering. For å ivareta miljøprogrammets mål i planarbeidet, skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan før søknad om byggetillatelse sendes inn. I miljøoppfølgingsplanene skal det angis miljømål basert på føringer gitt i miljøprogrammet, samt beskrivelse av løsninger og tiltak for å følge opp miljømålene.

<u>Aktuelt kunnskapsgrunnlag</u>

NTNU har følgende utredninger som skal legges til grunn i det videre planarbeidet deres:

- Kvalitetsbeskrivelse for bygg og utomhus
- Hovedplan for vann og avløp
- Forvaltningsplan for fredede bygg
- Registreringer knyttet til universell utforming

Trondheim kommune

Saksprotokoll

Utvalg: Bystyret
Møtedato: 25.04.2019
Sak: 43/19

Tittel: **Saksprotokoll - Fastsetting av planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter**

Resultat:
Arkivsak: 17/33142

Vedtak:
1. Bystyret fastsetter planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter, merket Trondheim kommune 18.2.2019 som vist i vedlegg 1. Det vises til plan- og bygningsloven § 12-9, jfr. § 4-1.
2. Bystyret er dermed enig i at det kan igangsettes reguleringsplaner for utbygging av universitets- og campusformål i samsvar med de rammer og prinsipper som fremgår av planprogrammet. Det vises til forskrift om konsekvensutredninger § 32.
3. Planprogrammet utfordrer viktige kulturminneverdier og eksisterende grøntstruktur. Reguleringsarbeidet må vise til og vurdere reelle alternativer til riving av bevaringsverdige bygg og bygging på grøntområder, som tar hensyn til både universitetets og byens behov og mål for utbyggingen.
4. Bystyret forutsetter at målet om et nullutslippscampus følges opp i planprogrammet.

FLERTALLSMERKNAD – SV, FrP, H, R, V, Sp, Ap, MDG, KrF, PP:
Bystyret er positive til ambisjonene om et urbant campus og understreker viktigheten av studentboliger på området. Det er et sterkt ønske om at disse boligene skal eies og driftes av studentsamskipnaden.

Behandling:
Stine Hostad (H) forlot møtet under behandlingen, inhabil etter forvaltningsloven § 6, andre ledd.

Dokumenter i møtet: Notat fra rådmannen datert 11.03.2019.

Ingrid Marie Sylte Isachsen (SV) alternativt forslag pva SV, MDG, Sp, PP, R:
1. Bystyret fastsetter planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter, merket Trondheim kommune 18.2.2019 som vist i vedlegg 1, med unntak beskrevet i vedtakets punkt 3 og 4. Det vises til plan- og bygningsloven § 12-9, jfr. § 4-1.
2. Bystyret er dermed enig i at det kan igangsettes reguleringsplaner for utbygging av universitets- og campusformål i samsvar med de rammer og prinsipper som fremgår av

planprogrammet, med unntak beskrevet i vedtakets punkt 3 og 4. Det vises til forskrift om konsekvensutredninger § 32.
3. Den foreslåtte byggingen i parkarealer i Høgskoleparkens søndre del tillates ikke. Gode universelt utformede forbindelseslinjer mellom Hesthagen og Gløshaugenplatået må planlegges uten bygg. Overbygde løsninger kan vurderes.
4. Hensynssoner kulturmiljø skal hensyntas. Bystyret vil ha en svært restriktiv holdning til riving av verneverdig bebyggelse i Grensen og ved Statsarkivets arkivdel. Bystyret vil understreke at den renoverte Thingvallagården skal være en del av et historisk bygningsmiljø.
5. Miljøprogrammet skal være godkjent før reguleringsplaner legges ut på høring.

Ingrid Marie Sylte Isachsen (SV) tilleggsforslag:
Bystyret forutsetter at målet om et nullutslippscampus følges opp i planprogrammet.

Ingrid Marie Sylte Isachsen (SV) merknad pva SV:
Bystyret er positive til ambisjonene om et urbant campus og understreker viktigheten av studentboliger på området. Det er et sterkt ønske om at disse boligene skal eies og driftes av studentsamskipnaden.

Sivert Bjørnstad (FrP) merknad pva FrP:
Bystyret viser til at NTNU er landets største og viktigste universitet. Universitetet er definitivt blant de viktigste statlige institusjonene i byen. På tvers av politiske skillelinjer er man stolte av hva NTNU tilfører byen og den historiske posisjonen de har hatt og fått siden 1910. Derfor er det bekymringsfullt at det fra politisk hold over tid skapes usikkerhet rundt et prosjekt så å si alle jubler for, nemlig samling av NTNUs campuser. Bystyret oppfordrer derfor til at politiske kjepphester i denne viktige nasjonale saken i fremtiden bør legges til side, slik at prosessen ikke forsinkes ytterligere.

Votering:
Isachsens forslag pkt 1-3 pva SV, MDG, Sp, PP, R fikk 16 stemmer (1H, 5MDG, 4SV, 2PP, 2Sp, 2R) og falt.
Isachsens forslag pkt 4-5 pva SV, MDG, Sp, PP, R fikk 15 stemmer (5MDG, 4SV, 2PP, 2Sp, 2R) og falt.

Innstillingen pkt 1 og 2 ble vedtatt mot 15 stemmer (5MDG, 4SV, 2PP, 2Sp, 2R).
Innstillingen pkt 3 fikk 21 stemmer (5MDG, 4SV, 4V, 2PP, 2KrF, 2Sp, 2R) og falt.
Innstillingen pkt 4 ble vedtatt mot 4 stemmer (4FrP).
Isachsens tilleggsforslag pva SV ble vedtatt mot 8 stemmer (4FrP, 4V).
FrP, H, R, V, Sp, Ap, MDG, KrF, PP sluttet seg til merknaden fra SV.
H sluttet seg til merknaden fra FrP (mindretallsmerknad).

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 62	Bnr: 323	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hans Osnes' veg 6 7030 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

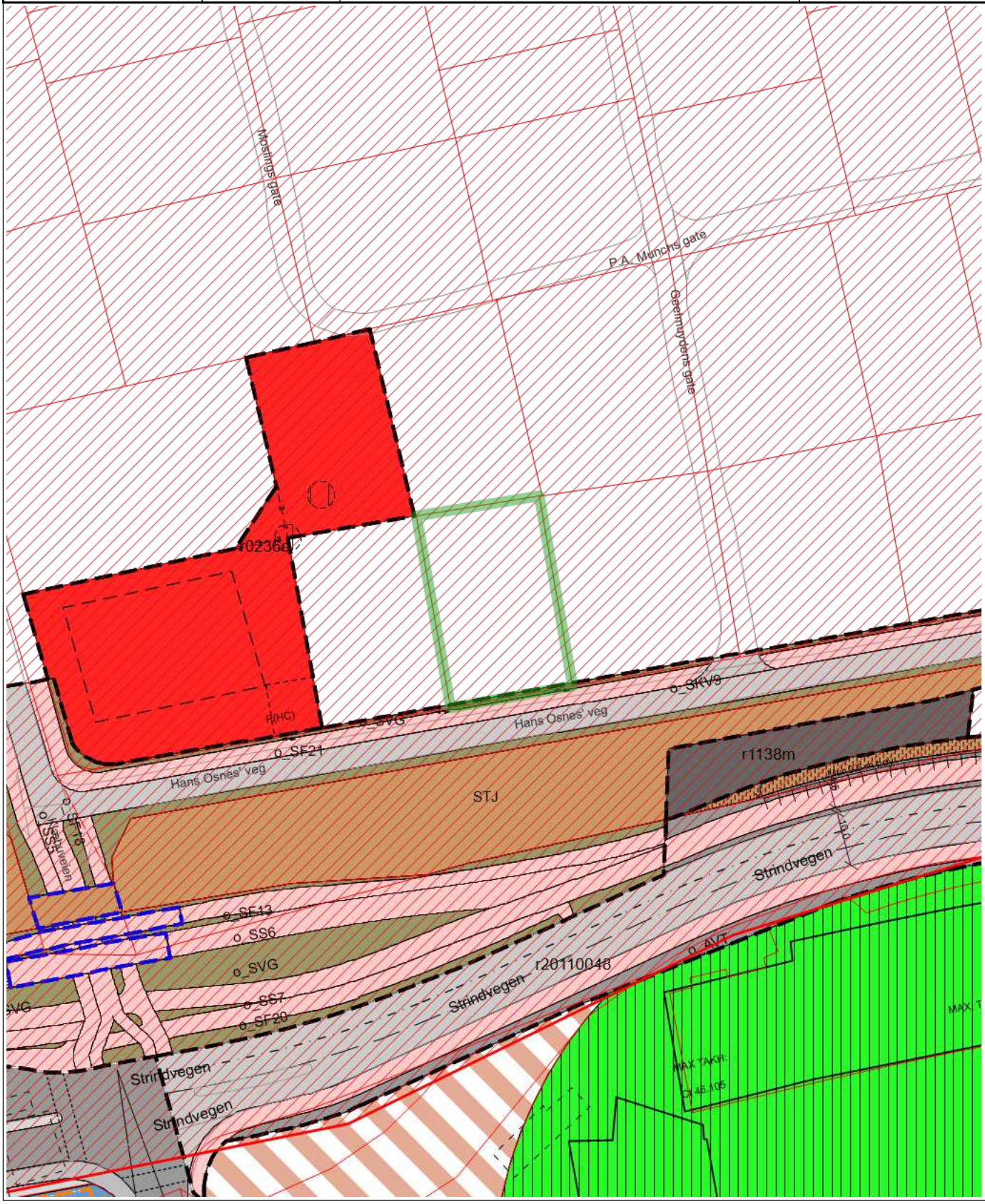
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Område med innsigelse
- Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Forbudsgrense vassdrag
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedveg bru
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Framtidig idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 62	Bnr: 323	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hans Osnes' veg 6 7030 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

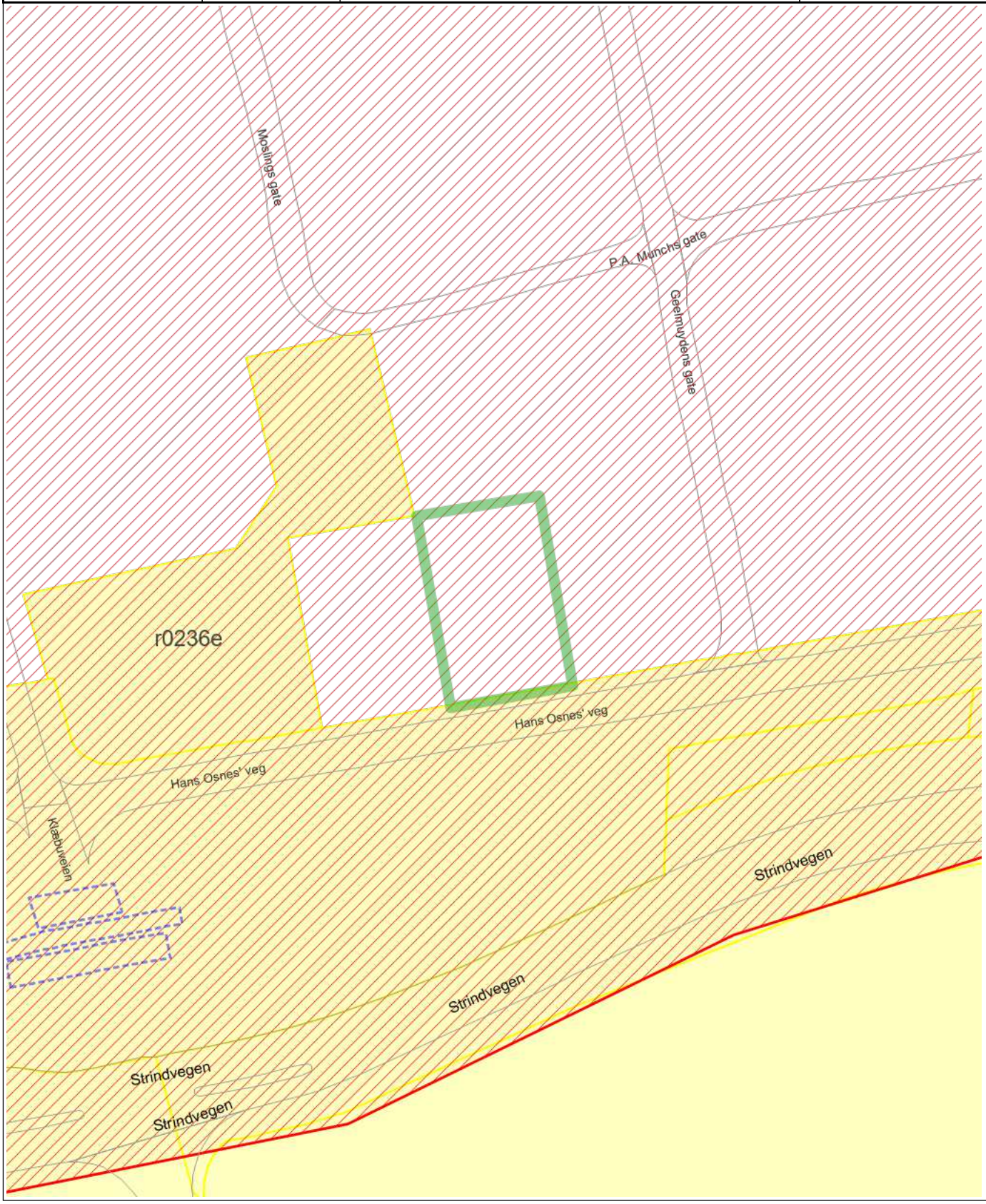
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Fortau
- Sykkelveg/-felt
- Trase for jernbane
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støttemur
- Bru
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Kontor
- Offentlig bygg - barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane
- Idrettsanl., ikke offentlig tilgjengelig
- Annet kombinert formål
- RpBestemmelseOmråde Midlertidig
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Garasjeanlegg

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 62	Bnr: 323	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hans Osnes' veg 6 7030 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

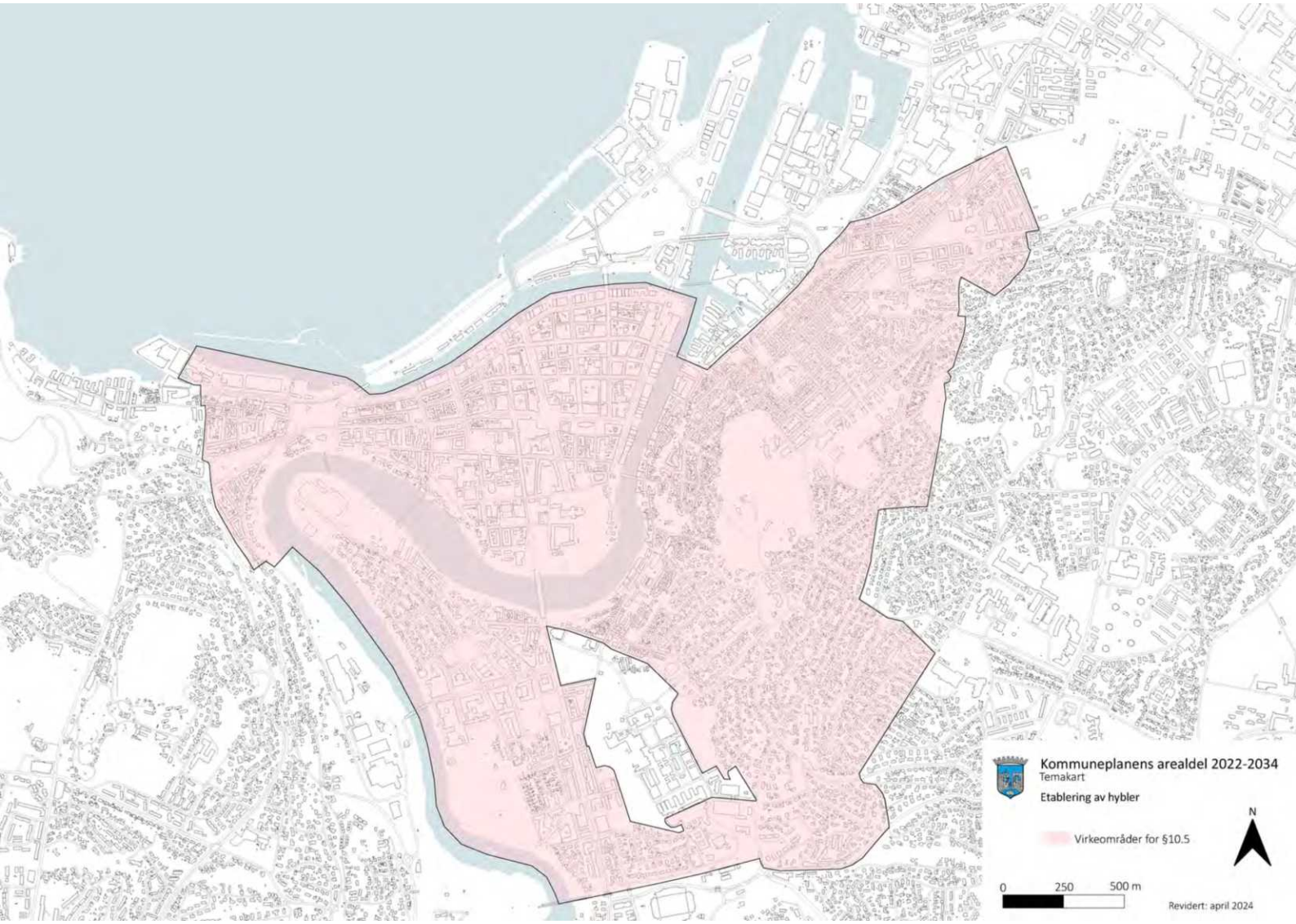


RpOmråde vedtatt - over bakkenivå



RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


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

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

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

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

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

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

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

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

TINGLYST
12 MAI 1999
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 7190

ERKLÆRING

I forbindelse med utskiftning av vann- og avløpsledning i Hans Osnes vei/ P.A. Munchs gate erklærer jeg som eier av eiendommen

Hans Osnes vei 6, Gnr. 62, Bnr. 323,

at Trondheim kommune gis rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde, skifte ut og om nødvendig skifte med ledninger av større dimensjoner, de vann- og spillvannsledninger som er planlagt over min eiendom.

Som bilag til erklæringen gjelder kart i målestokk 1:500, merket Trondheim kommune, Utbyggingskontoret, datert 21.01.99, hvor de planlagte ledningene som kommer i berøring med Deres eiendom er vist med rød farge (avløp) og blå farge (vann).

Jeg og rettsetterfølgere plikter å ta hensyn til ledningene ved bebyggelse og disponering av grunnen, bl.a. slik at ledningene ikke utsettes for frost, trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Bygninger eller andre varige konstruksjoner vil ikke bli bygd nærmere enn tre meter fra offentlige ledninger uten skriftlig tillatelse fra Trondheim Bydrift. Høytvoksende trær vil ikke bli plantet over eller nær ledningen og overfylling vil bli begrenset til maksimum 3 meter fra ledningens overkant.

Erklæringen er gitt under forutsetning av at Trondheim kommune etter at arbeidene med ledningene er ferdig, foretar nødvendig opprydding og istandsetting av anleggsområdet, og at kommunen erstatter skader som måtte oppstå som følge av anleggsarbeidet, fremtidig vedlikehold og fornyingsarbeider. Blir det ikke oppnådd enighet om erstatningsbeløpets størrelse, skal dette fastsettes ved skjønn.

Erklæringen kan tinglyses på eiendommen Gnr 62, Bnr 323.

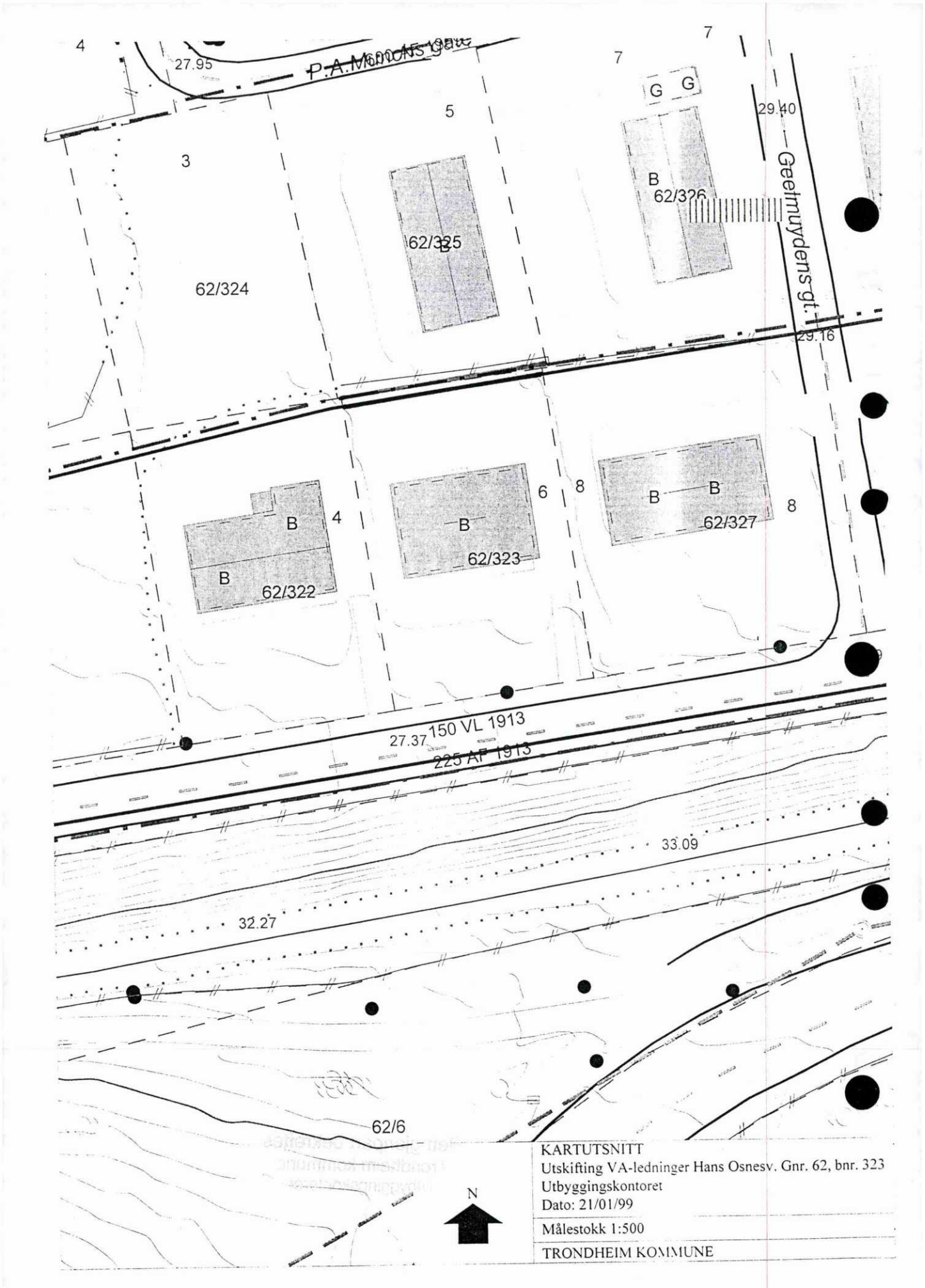
Trondheim, den 12.02.99

Sigdis Moe Skeast

Norges Teknisk- naturvitenskapelige universitet
Eier av Gnr 62, Bnr 323

Doknr: 7190 Tinglyst: 12.05.1999 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett gjenpart bekreftes
Trondheim kommune
Utbyggingskontoret
Grete S. Kaasbøll


4
27.95
P.A.Monons gate
5
7
7
G G
29.40
Geetmuydens gt.
3
B
62/326
62/325
62/324
29.16
B
4
B
62/322
6
8
B
62/323
B B
62/327
8
27.37
150 VL 1913
225 AF 1913
33.09
32.27
62/6
N
KARTUTSNITT
Utskifting VA-ledninger Hans Osnesv. Gnr. 62, bnr. 323
Utbyggingskontoret
Dato: 21/01/99
Målestokk 1:500
TRONDHEIM KOMMUNE

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hans Osnes' veg 6, 7030 Trondheim
Gnr. 62, Bnr. 323, andelsnr. 12 i LERKENDAL BORETTSLAG, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260123

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Stig Johansen

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 414 00 299

E-post: stig.johansen@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.
