PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

ULSTADLØKKVEIEN 9 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

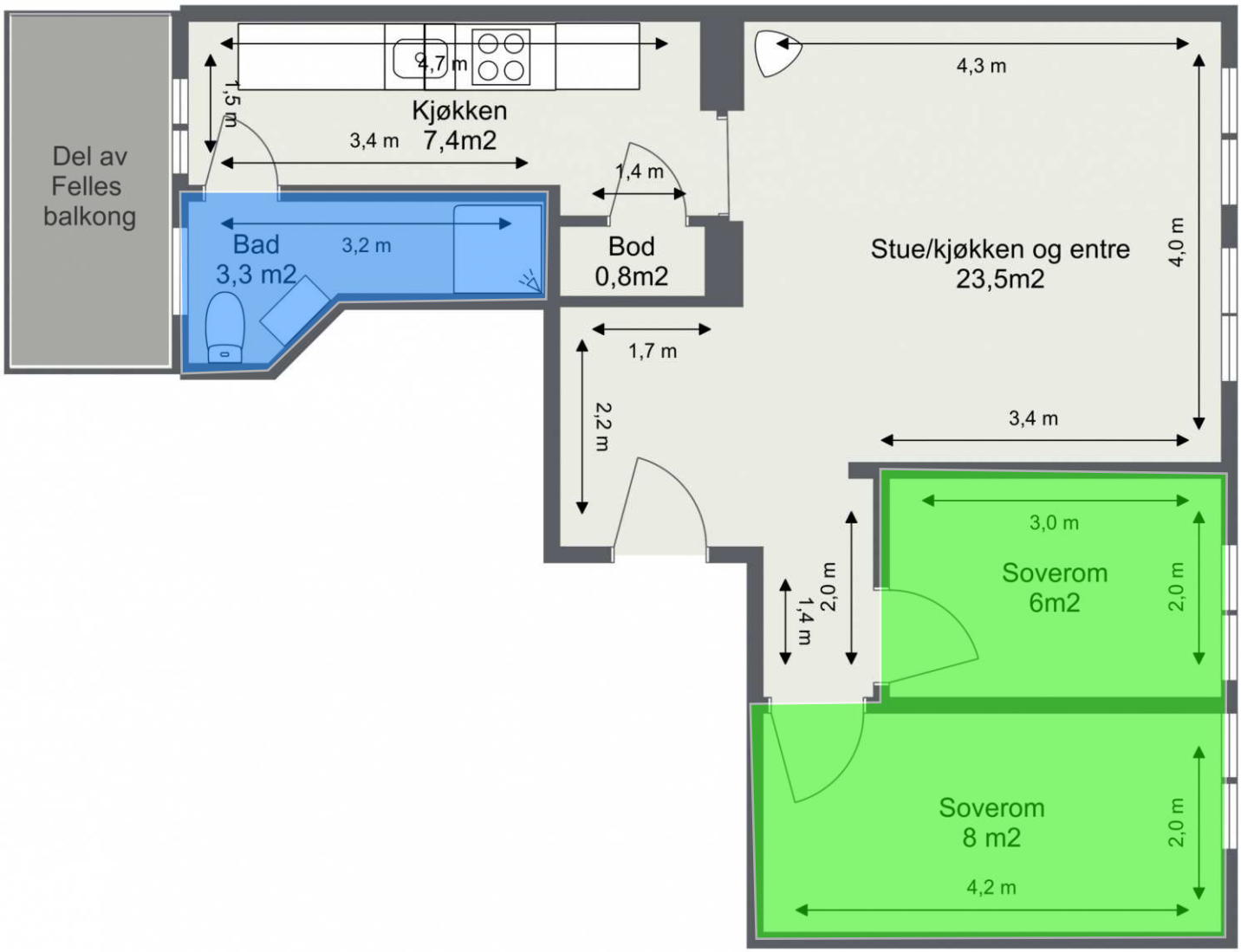
Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Ulstadløkk v 9B

2. Etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert rom er cirka areal.

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Ulstadløkkveien 9 B

7067 TRONDHEIM

5001/411/5/164/0/0

Rapportdato

12.05.2026

TG 0	1
TG 1	8
TG 2	2
TG 3	0
TG IU	0

ULSTADLØKKVEIEN 9 B - 5001/411/5/164/0/0

Befaring utført den 06.05.2026 av:



Ståle Myhren
Aktiva Eiendomstakst AS

Væretrøa 209
7055 TRONDHEIM

+4748480478
post@aktiva-takst.no

Sertifisert takstmann 25 år i faget

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.

ULSTADLØKKVEIEN 9 B - 5001/411/5/164/0/0

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.

ULSTADLØKKVEIEN 9 B - 5001/411/5/164/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

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.

ULSTADLØKKVEIEN 9 B - 5001/411/5/164/0/0

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.

ULSTADLØKKVEIEN 9 B - 5001/411/5/164/0/0

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: Ulstadløkkveien 9 B , 7067, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/411/5/164/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1911

Tomt: 620.70 m^2

Hjemmelshaver(e): Kitt Margaret Lyngsnes

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig har bygningen pusset og malt betong. Taket er et saltak tekket med Skifer. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass. Etasjen har felles terrasse hvos det er avsatt et område for hver enkelt leilighet.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

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.

2-Etasje

BRA-i	**BRA-e**	**BRA-b**	**Åpent areal (TBA)**
49 m^2	8 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entre, gang, stue, kjøkken, bod, dusj/wc og 2 soverom	Bod i kjeller, bod på loftet og en liten bod i 2 etasje		

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

BRA
57 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940 Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Arealet er en tildelt del av felles areal. Det er felles terrasser til etasjene fra 2. etg og opp. Dette arealet er ikke innregnet i boligens bruksareal da dette er et felles areal.

ULSTADLØKKVEIEN 9 B - 5001/411/5/164/0/0

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.

2 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Piper / ildsteder: Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Tg2 på grunn av alder på pipe.

Etasjeskiller: Etasjeskiller er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Tg2 fordi det er et avvik på 18mm. fordelt i et lite område på kjøkkenet.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Deler av oppgraderingen er dokumentert.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er gått igjennom med selger på befaringsdagen.

ULSTADLØKKVEIEN 9 B - 5001/411/5/164/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

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

Kommentar:
Det er ingen indikasjon på avvik i forhold til røm mningsvei, brannceller, dagslys eller andre forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet.

ULSTADLØKKVEIEN 9 B - 5001/411/5/164/0/0

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
3 lags pvc vinduer. Innadslående sidehengslet. Vinduene er fra 2013.
Vinduene på bad og kjøkken er av eldre årgang og er 2 lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdør av metall/stål.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Arbeidene er utført i 2013

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert punkterte vindusglass ved befaringen. Det ble foretatt enkel funksjonstest av vinduene i boligen. Det ble ikke skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

ULSTADLØKKVEIEN 9 B - 5001/411/5/164/0/0

4 Dusj/wc

Beskrivelse av våtrommets overflater
Det er himlingsplater i innvendig himling, malte vegger med baderomsplater i dusj sone. Det er vinylbelegg på gulvet

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Baderommet er oppgradert i 2019

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger har dokumentasjon på noe av arbeidende som er utført.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Overflatene er kontrollert visuelt, det ble ikke registrert avvik utover normal aldersmessig slitasje

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert fall mot sluk som tilfredsstiller kravet i teknisk forskrift.
Det er målt 10 mm fall fra dør til våtsone, og 20mm. i våtsone.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.

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

ULSTADLØKKVEIEN 9 B - 5001/411/5/164/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusj sonen, sluket er visuelt kontrollert.

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

Kommentar:
Gulvet er lagt riktig i sluket ved at gulvbelegg er innfestet under klemring i sluket.

Bilde



Bilde av sluk

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Baderoms plater og gulvbelegg framstår som riktig montert.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 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, avløpsrør er av plast. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor, og det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel. Dette er en god løsning

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

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

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

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot dusj sone. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier ble funnet.

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:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ULSTADLØKKVEIEN 9 B - 5001/411/5/164/0/0

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?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Tg2 på grunn av alder på pipe.

Levetid:
Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

ULSTADLØKKVEIEN 9 B - 5001/411/5/164/0/0

6 Etasjeskiller 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:
Betong

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

Kommentar:
Det er foretatt måling med kryss laser i stue, kjøkken og gang. Det registreres et avvik på 18 mm. fordelt på 1 meter på kjøkkenet. Utover dette er det målt avvik innenfor 12 millimeter lokalt innenfor et rom.
Det er ikke registrert indikasjon på svikt eller annen ustabilitet. I vurderingen tas med at bygningen er fra 1911. Det bør påregnes større avvik i så gamle bygninger.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Etasjeskiller er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Tg2 fordi det er et avvik på 18mm. fordelt i et lite område på kjøkkenet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

7 Bod med vaskemaskin TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Bod for vaskemaskin har himlingsplater, tapetsert vegger og vinylbelegg. Tilkobling for vaskemaskin med vann og avløp rommet har naturlig ventilasjon
Det er foretatt søk med fukt åler i nedkant mot Gulvbelegg, det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje skade.

ULSTADLØKKVEIEN 9 B - 5001/411/5/164/0/0

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

Kommentar:
Det er foretatt søk ed fuktmåler foran kjøkken innredningen og i benkeskap, det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er montert ventilator med utblåsing på veggen. Ventilator er funksjonsprøvet og bekreftes å fungere normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Kjøkken innredningen er fra 2019. Det er slette fronter, og laminat benkeplate. Innredningen er på enkel måte funksjonsprøvet. Avvik utover normal aldrings slitasje er ikke registrert.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Stekeovn, Platetopp, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er montert komfyrvakt og vann stopper. Det anmerkes at vannstopper ikke fungerer. Denne anbefales byttet.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i god stand med normal bruksslitasje.
Vannstopper fungerer ikke, denne bør byttes.

Levetid:

ⓘ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

ULSTADLØKKVEIEN 9 B - 5001/411/5/164/0/0

Bilde



Vannstopper fungerer ikke

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:
Det er lagt nye rør i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Vanntrykk er prøver ved at det ble tappet på to tappesteder samtidig, vanntrykk vurderes som godt.

Hvordan type oppvarming har boligen?
Boligen varmes opp ved bruk av elektrisk panel ovn, samt ved bruk av ved ovn.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder er 117 liter og fra 2014. Overløp er koblet til avløp i benkeskap.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Vannrør av kobber og avløp av plast/støpejern. Det er ingen skader
Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Det er mekanisk avtrekk på badet med spalte under dørblad for tilluft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

ⓘ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

ULSTADLØKKVEIEN 9 B - 5001/411/5/164/0/0

10 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikrings skapet er plassert i I felles gang

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det elektriske anlegget er oppgradert i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad i 2019. Det er satt inn nye sikringer.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Samsvarslerklæring foreligger og er framvist ved befaringen

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Ved enkel kontroll av det elektriske anlegget er det ikke registrert avvik.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Kommentar:
Selger opplyser at sikringer ikke løser ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Kommentar:
Selger er ikke kjent med at det har vært branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ULSTADLØKKVEIEN 9 B - 5001/411/5/164/0/0

11 Brannslukkere og røykvarslere

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

Er det brannslukkere i boligen?
Det finnes hpndholdt brannslukkingsapparat i boligen

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

Er det etablert røykvarslere?
Det er etablert røykvarsler i boligen

12 Innvendige overflater TG 1

Overflater gulv
Det er laminatparkett på innvendige gulv. Bortsett fra i bod hvor vaskemaskin er plassert.

Overflater vegg / himling
Innvendige vegger er smartpanel, tapetserte vegger og teglvegg.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Innvendige overflater er oppgradert i 2019, og framstår i god stand. Det må påregnes aldringsmessig slitasje

ULSTADLØKKVEIEN 9 B - 5001/411/5/164/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260160
Addresse	Ulstadløkkveien 9 B		
Postnr.	7067	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Kitt Margaret Lyngsnes		

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?

2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sameiets forsikring

Våtrom

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

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

Nytt gulvbelegg og plater i dusjsone, samt installering av avtrekksvifte.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Jacobsen snekkerservice var entreprenør for hele oppussingen av leiligheten og hentet inn underleverandører (bl.a. rørlegger).

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt gulvbelegg og plater i dusjsone, samt installering av avtrekksvifte.

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Skifte av varmvannstank og installasjon av oppvaskmaskin.

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:

Jacobsen snekkerservice var entreprenør for hele oppussingen av leiligheten og hentet inn underleverandører (bl.a. rørlegger). Har dokumentasjon derfra.

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

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

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

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

Nytt sikringsskap og opplegg av nye el-punkter.

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:

Jacobsen snekkerservice var entreprenør for hele oppussingen av leiligheten og hentet inn underleverandører (bl.a. Carleif elektro).

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

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 11.05.2026

Signert av *Kitt Margaret Lyngsnes*

Initialer selger:
K M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Ulstadløkkveien 9B, 7067 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **11.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294174**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182139114**
Gårdsnummer **411**	Bruksnummer **164**
Seksjonsnummer **5**	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 **1975**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
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 **175,77 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **185,74 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 522 kWh**



Ulstadløkkveien 9B, 7067 TRONDHEIM

Detaljering

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

Ulstadløkkveien 9B, 7067 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: 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 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

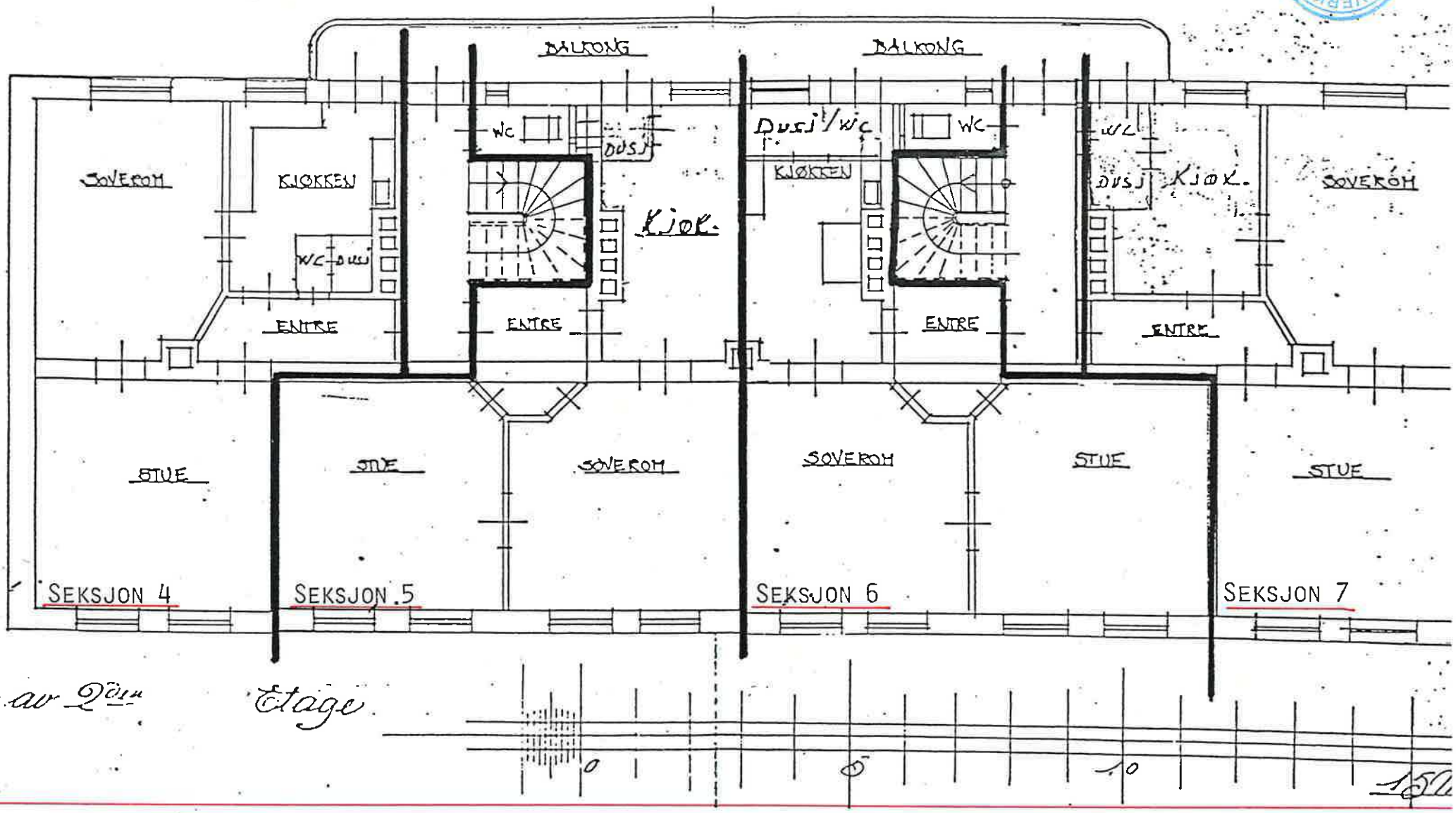
Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ULSTADLØKKVEIEN 9



Plan av 2den Etage

Riktig gjengart bekreftes

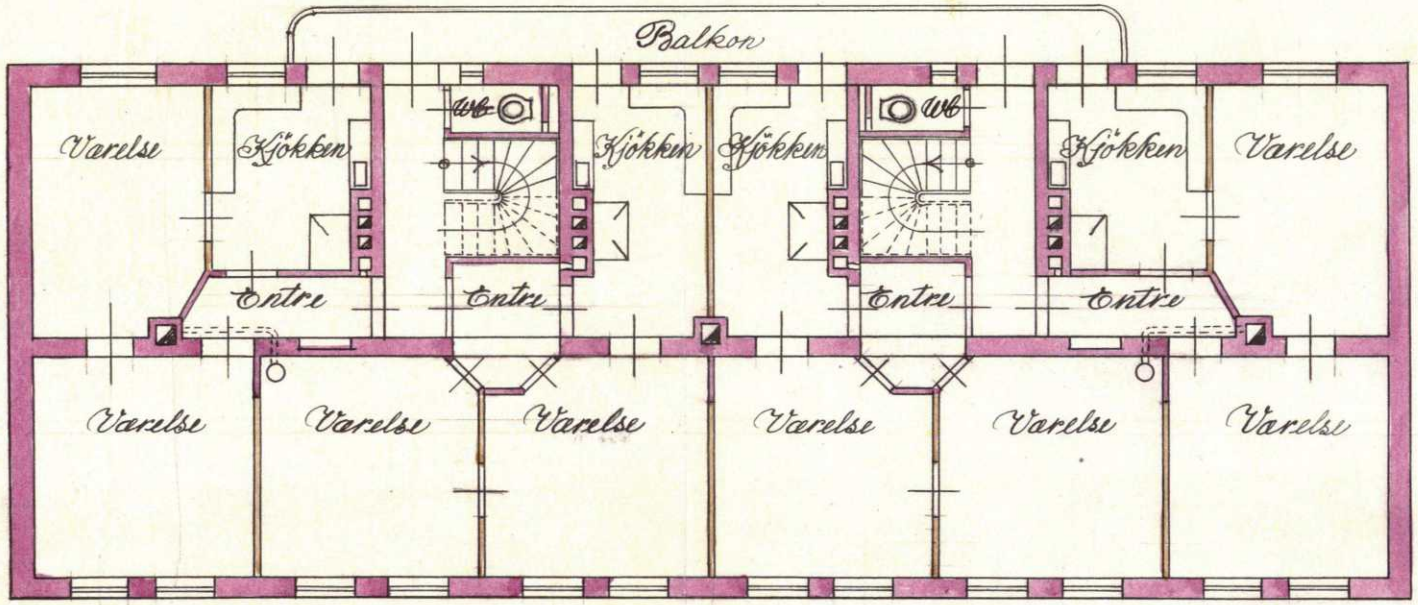
HÅKON BARLA

Statsaut. eiendomsmegler

Approberet af Bygningskommissionen den 21-2-1912

John Christensen

JOHAN OSNESS
ARKITEKT
TRONDHJEM.



Plan av 2den og 3die Etage

0 5 10 15 Meter

Projektert Bebyggelse av Matr No 113 Nedre Møllenbergsgate M 1:100

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 3UK 1556/16

Hus og Hytteplan AS
Malvikveien 1233

N-7550 HOMMELVIK

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Saksbehandler	Saksnummer	Deres ref.	Dato
Toril Nordal	16/18127 oppgis ved alle henvendelser		23.05.2016

Ulstadløkkveien 9 A og B, godkjent søknad om utvidelse av eksisterende balkonger

Gnr./Bnr.:	**411/164**
Ansvarlig søker:	**Hus og Hytteplan AS**
Tiltakshaver/byggherre:	**Sameiet Ulstadløkkveien 9**

Søknaden gjelder utvidelse av eksisterende balkonger i en eldre murgård.

Vedtak
Byggesakskontoret godkjenner søknaden og gir tillatelse til at byggeprosjektet settes i gang.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Toril Nordal
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
1. Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
2. Gebyrer og videre oppfølging
3. Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
Sameiet Ulstadløkkveien 9, Nedre Ferstadveg 15, 7023 TRONDHEIM

1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 25.04.2016. Søknaden er supplert med uttalelse fra byantikvaren 20.05.2016.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som sentrumsformål.

Eiendommen er også omfattet av R 306, *Reguleringsplan for østlige og sydlige bydeler*. Aktuell reguleringsplan er godkjent 12.06.1914. Eiendommen ligger i et område som viser bevaring av kulturmiljø.

Bygningen er antikvarisk klassifisert i klasse c, dvs. har antikvarisk verdi.

Privatrettslige forhold

Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Nødvendige privatrettslige rettigheter må partene ordne med seg selv i mellom. Dersom man ikke har de nødvendige privatrettslige avtaler som byggetiltaket krever, kan man heller ikke gjennomføre byggetiltaket.

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. Det er ikke kommet merknader til søknaden.

Byggeprosjektet

Da eiendommen ligger i hensynssone for bevaring av kulturmiljø er det innhentet uttalelse fra byantikvaren.

Byantikvaren sier følgende: *Ulstadløkkveien 9Aog B er en murgård i 4 etasjer oppført i 1912 og tegnet av arkitekt Johan Osness. Det søkes om utvidelse av eksisterende balkonger fra 1,2 meter til 2 meters dybde.*

Balkongene er i følge søker inntegnet på plantegninger fra byggeår med 1,2 meters dybde. Det er ikke funnet tegninger eller foto av rekkverk/utførelse fra denne tiden. Balkongene fungerer både som rømningsvei og for opphold.

Byantikvaren har ingen innvendinger mot at balkonger utvides som vist for å gi bedre bruksfunksjon. Balkongene er tegnet med rammer i stål og et lett rekkverk som vi forutsetter ***gis en mørk grå eller sort farge****. Det er tegnet søyler ned både ved vegg og i balkongenes ytterliv. Byantikvaren bemerker at det for denne type bygg er vanlig byggeskikk å henge balkongene på vegg, og vil her anbefale at det* ***kun føres søyler ned i ytterliv*** *som i dag.*

Søker sier at det konstruktivt er utfordrende med kun en søyleunderstøttelse i ytterlivet og ønsker derfor en løsning med understøttelse også inne ved veggen.

Byggesakskontoret er enig med byantikvaren om at en vegghengt løsning estetisk sett ville vært bedre. Byggesakskontoret synes likevel at oppgraderingen gir en utforming som er vesentlig bedre tilpasset fasaden enn den eksisterende situasjonen. Byantikvarens råd om fargesetting forutsettes fulgt.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden.

Foretak med ansvarsrett
Etter 1. januar 2016 skal ikke kommunen lenger tildele ansvarsretter i byggesaker, med noen unntak. Foretakene må selv erklære ansvarsrett før de setter i gang med arbeidet. Erklæringen kan sendes til ansvarlig søker, som sender informasjonen videre til Byggesakskontoret. Eventuelt kan erklæringen sendes rett til Byggesakskontoret med kopi til ansvarlig søker.

I denne byggesaken har vi derfor ikke tildelt ansvarsretter, og vi forutsetter at de involverte foretakene erklærer ansvarsrett før de setter i gang med arbeidet. Før et foretak kan ta på seg ansvar som prosjekterende eller utførende, må foretaket forsikre seg om at det har den formelle kompetansen på plass. Hvilke krav som stilles finnes i SAK § 11-3. Øvrig informasjon om krav til foretakene finnes i SAK kapittel 10, 11 og 12. Dersom et foretak ikke oppfyller kravene til kompetanse, er det fortsatt anledning til å søke om lokal godkjenning for ansvarsrett innenfor tiltaksklasse 1. Mer informasjon om dette står i SAK § 11-4.

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

2. GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Kontroll
Vi forutsetter at dere gjennomfører kontroll etter gjeldende krav og egne styringssystem. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og være lett tilgjengelig ved et eventuelt tilsyn.

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/bygging/ferdigattest.

3. MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Dere kan sende klagen til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, blir den sendt til bygningsrådet og behandlet der. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra dagen dere mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok brevet oppgis. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

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

Innholdet i klagen
Du/dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager på
- årsaken til at dere klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

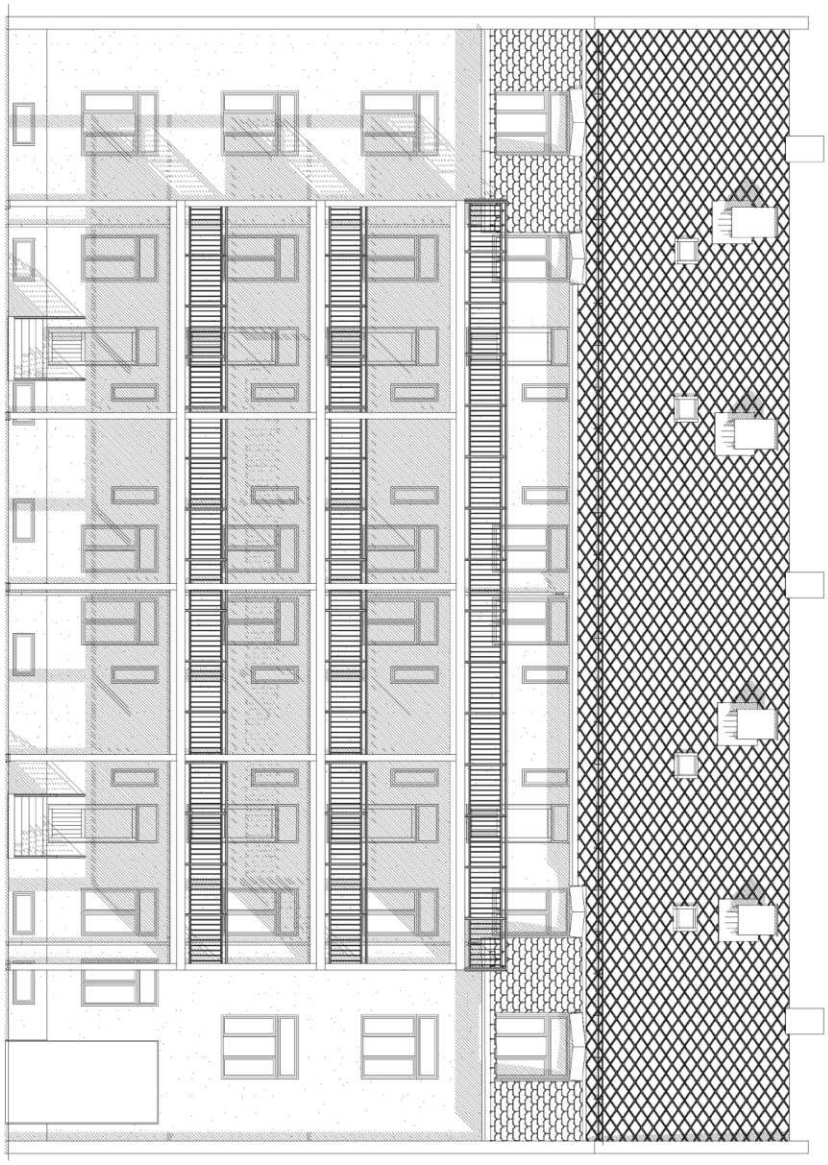
Utsettelse
Selv om dere har klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

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

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

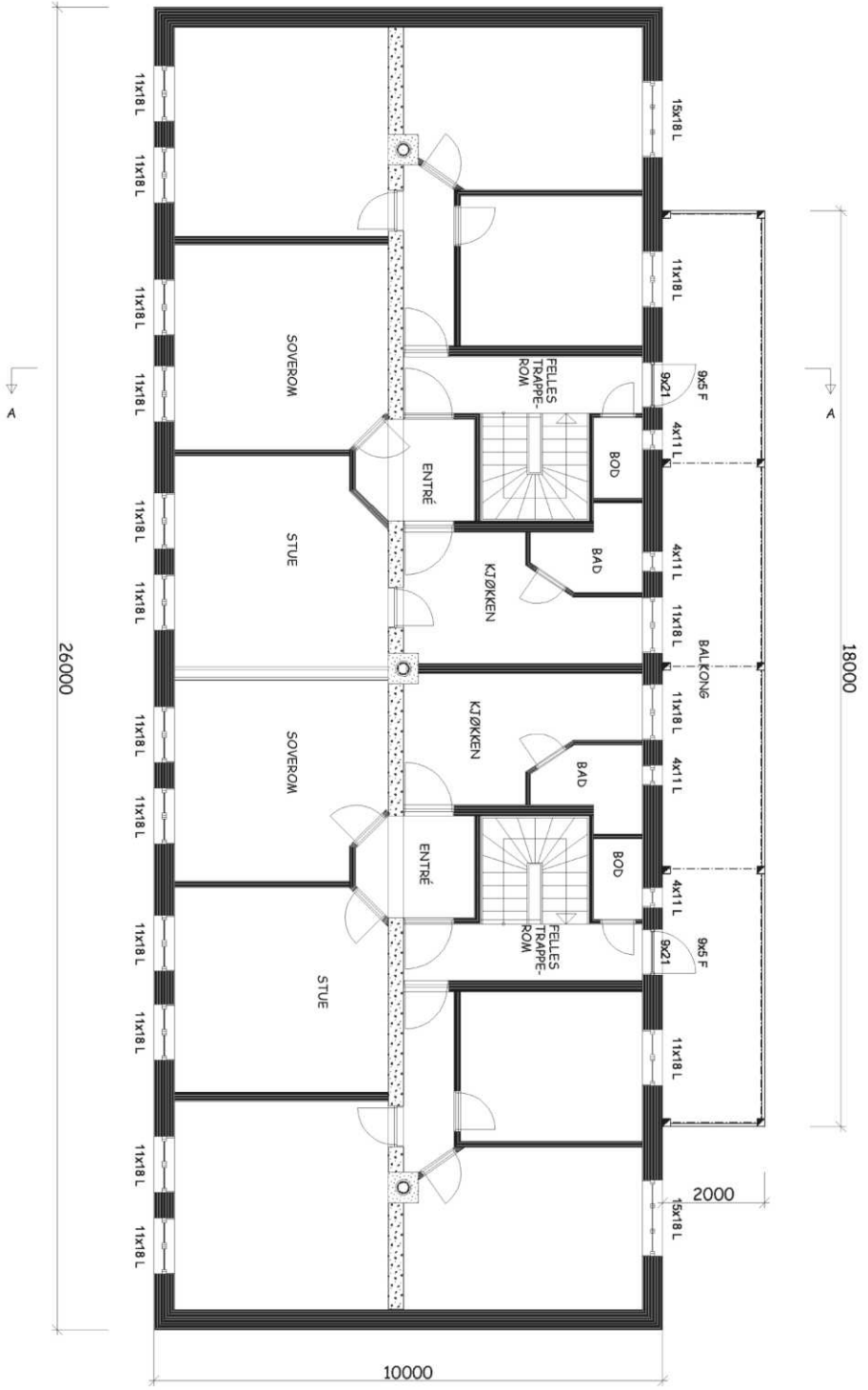
Kostnader ved klagesaken
Dere har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Byggesakskontoret kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Fasade mot Sør Øst



E-1

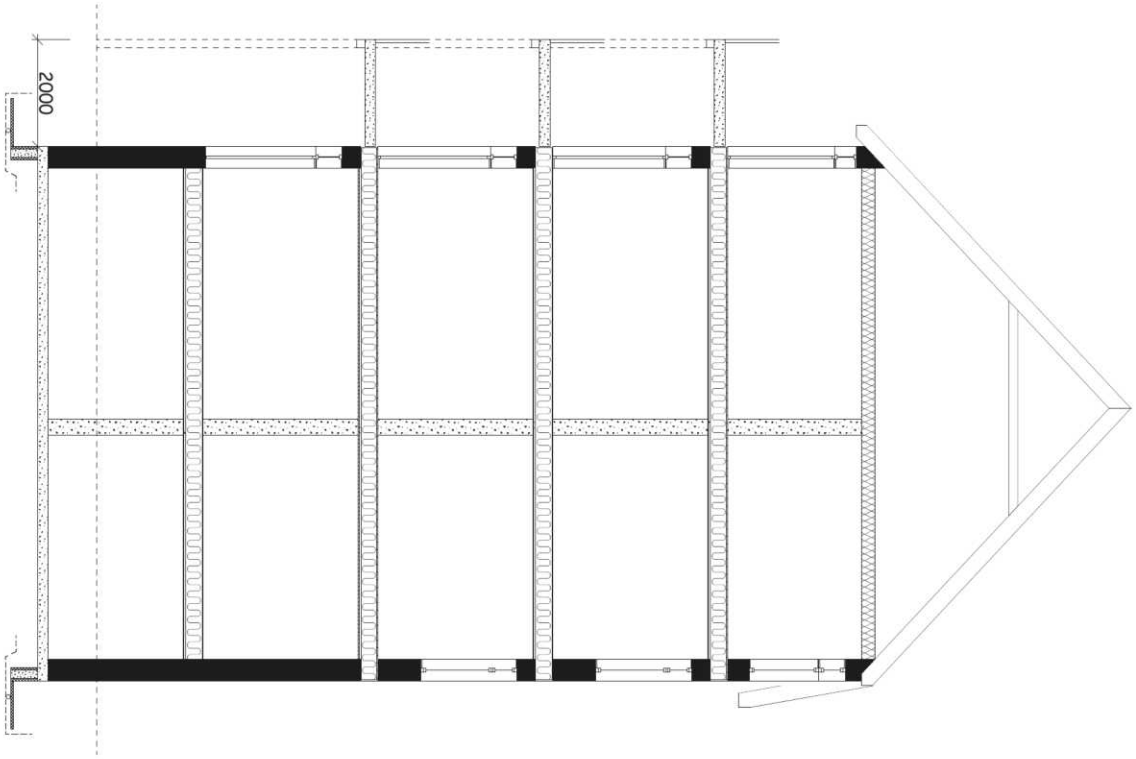
Rev.nr.	Rev.:		Tegn.:	Dato :	Kontr.:
HUS & HYTTEPLAN AS	Ansv. PRO	Tiltakshaver: Sameiet Ulstadløkkveien 9			Kontr.:
ARKFORMAT: A3	Ansv. KONTR.	Byggeplass : Ulstadløkkveien 9 A, Gnr./Bnr. - 411/164 Kommune : Trondheim			Dato:
Type Fornyelse og utvidelse av balkong	Tegning Fasader	Mål: 1 : 100	Tegn. rs	Dato: 23.03.16	Arkiv: HH1603-05	Nr. 501
		Tegningen tilhører Hus & Hytteplan AS		Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.	



E-3

Rev.nr.	Rev.:		Tegn.:	Dato :	Kontr.:
HUS & HYTTEPLAN AS	Ansv. PRO	Tiltakshaver: Sameiet Ulstadløkkveien 9			Kontr.:
ARKFORMAT: A3	Ansv. KONTR.	Byggeplass : Ulstadløkkveien 9 A, Gnr./Bnr. - 411/164 Kommune : Trondheim			Dato:
Type	Tegning	Mål: 1 : 100	Tegn. rs	Dato: 23.03.16	Arkiv: HH1603-05
Fornyelse og utvidelse av balkong	Plan 3.Etg.	Tegningen tilhører Hus & Hytteplan AS		Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.	Nr. 503

Snitt A-A



E-2

Rev.nr.	Rev.:		Tegn.:	Dato :	Kontr.:
HUS & HYTTEPLAN AS	Ansv. PRO	Tiltakshaver: Sameiet Ulstadløkkveien 9			Kontr.:
ARKFORMAT: A3	Ansv. KONTR.	Byggeplass : Ulstadløkkveien 9 A, Gnr./Bnr. - 411/164 Kommune : Trondheim			Dato:
Type: Fornyelse og utvidelse av balkong	Tegning: Snitt A-A	Mål: 1 : 100	Tegn. rs	Dato: 23.03.16	Arkiv: HH1603-05	Nr. 502
		Tegningen tilhører Hus & Hytteplan AS		Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.	

Vedtekter for Sameiet Ulstadløkkveien 9

Behandlet og vedtatt på ekstraordinært møte den 06. juli 2023

Kapittel 1 Innledende bestemmelser

§1 Definisjon

Eiendommen Ulstadløkkveien 9, gårdsnummer 411 og bruksnummer 164, i Trondheim er et sameie opprettet i henhold til lov om eierleiligheter av 4. mars 1983 nr. 7. Gården er inndelt i 15 eierseksjoner. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk i forbindelse med seksjoneringen. Areal som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesareal.

§2 Formål

Formålet med vedtektene er å regulere forholdet mellom sameierne.

§3 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Eierseksjonsloven av 16. juni 2017

Kapittel 2 Kjøp og salg

§4 Kjøp og salg

Når en andel omsettes, skal selgeren underrette styret om tidspunkt for overdragelsen, og hvem den nye eieren er. Slik underretting skal skje skriftlig.

Andeler kan ikke skilles fra sameiet. Sameiet har ikke forkjøpsrett ved salg av andeler.

Ingen kan eie mer enn 2 andeler.

Kapittel 3 Forholdet mellom sameierne

§5 Fysisk råderett

Den enkelte sameier har full disposisjonsrett over egen bruksenhet, dog begrenset av ordensregler for sameiet og de offentlige bestemmelser som til en hver tid gjelder.

Den private disposisjonsretten gjelder til og med innsiden av ytterdøren til seksjonene og bodene. Utsiden av dørene skal vedlikeholdes av den enkelte, men omfattende endringer (utskifting av dører, fargesetting og lignende) skal godkjennes av styret på forhånd.

Fellesareal i sameiet, der bruksretten ikke er tillagt en bestemt seksjon, kan fritt brukes av sameierne og eventuelle leietakere. Ved varig bruk til spesielle formål eller bruk som er til sjenanse for andre sameiere, må årsmøtet godkjenne forholdet.

Hvis en seksjon står ubrukt i mer enn ett år, kan årsmøtet pålegge eier å selge andelen. Et slikt pålegg skal gis i rekommandert sending med frist på 3 måneder. Slikt pålegg kan ikke gis så lenge oppussing eller ombygging pågår.

Dyrehold er tillatt. Men dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

§6 Bodfordeling

Det er etablert midlertidig enerett om bruk for den enkelte seksjonseier til enkelte boder i kjeller, oppgang og loft. Den nøyaktige bodfordelingen er angitt på et eget dokument som er tilsendt alle sameierne, og som også oppbevares av styret.

Den enkelte seksjonseier har vedlikeholdsplikt for sine boder.

Den midlertidige eneretten ble vedtatt på årsmøtet 20.03.2019, og er gyldig frem til 19.03.2049. Endring av eneretten krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

§7 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over egen seksjon. Seksjonen kan dog ikke brukes til forretningsdrift uten tillatelse fra styret.

Seksjoner kan fritt leies ut. Når en andel leies ut, skal eier underrette styret og forretningsfører om tidspunkt for leieavtalen, om hvem leietaker er og eventuelt om eiers nye adresse. Slik underretting skal skje skriftlig.

§8 Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne – herunder mislighold av ikke økonomisk art – kan vedkommende pålegges å selge andelen.

Mislighold skal ha vedtaket og pålegget meddelt i rekommandert brev.

§9 Fellesutgifter og fellesinntekter

Fellesutgifter er utgifter til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Slike utgifter fordeles i henhold til sameiebrøken. Normalt skal utgiftene dekkes ved månedlige innbetalinger. I motsatt fall kan styret vedta å kreve ekstra innbetalinger.

Årsmøtet kan bestemme at særlige utgifter til innkjøp og vedlikehold skal avregnes kontant. For slikt vedtak kreves to tredjedels flertall.

Fellesinntekter er inntekter på eiendommen som ikke skriver seg fra den enkelte bruksenhet. Slike inntekter fordeles i henhold til sameiebrøken.

§10 Ansvar for sameiets forpliktelser

Overfor tredje person er sameierne ansvarlig en for alle og alle for en for fellesutgiftene etter §9.

§11 Indre vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper, i tråd med eierseksjonsloven § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a. inventar
b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d. skap, benker, innvendige dører med karmer
e. listverk, skillevegger, tapet
f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g. vegg-, gulv- og himlingsplater
h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i. vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§12 Ytre vedlikehold

Ytre vedlikehold gjelder alle fellesarealer ute og inne. Disse har sameierne felles vedlikeholdsplikt for, i tråd med eierseksjonsloven § 33. Årsmøtet bestemmer om ytre vedlikehold skal settes i gang.

§13 Forsikring og egenandel

Sameiet har boligbyggforsikiring. Egenandel på skader innenfor eierseksjonens vedlikeholdsplikt skal betales av eierseksjonen. Dette er uavhengig av det faktiske vedlikeholdet, men brukes som skille mellom hva sameie og eierseksjon skal dekke egenandel på.

Kapittel 4 Sameiets organer

§14 Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets høyeste organ.

Møtet består av alle sameierne. En sameier kan være representert ved fullmektig. Gyldig fullmakt må være skriftlig og datert, og gjelder for ett møte hvis ikke annet er skrevet. Fullmakten kan trekkes tilbake når som helst, også under årsmøtet. Alle fullmakter skal godkjennes før årsmøtet kan konstitueres.

Alle husstandsmedlemmene til sameierne kan møte opp på årsmøtet med tale- og forslagsrett.

Styret kaller inn til årsmøte. Innkallingen skal skje skriftlig med frist på 14 – fjorten – dager. Innkallingen skal inneholde tid og sted for møtet, samt forslag til dagsorden og nødvendige vedlegg. Innkallingens gyldighet skal godkjennes før årsmøtet kan konstitueres.

Møtet er beslutningsdyktig når minst halvparten av andelene er representert. I motsatt fall kaller styret inn til nytt møte med samme frist og likelydende forslag til dagsorden. Dette møtet er beslutningsdyktig selv om færre enn halvparten av andelene er representert.

Årsmøtet velger en ordstyrer og en protokollfører blant de stemmeberettigede på møtet. Det skal føres protokoll over alle sakene som behandles. Alle forslag skal refereres og stemmetall skal føres inn. Protokoll leses opp før møtet heves og underskrives av styrets leder og en av sameierne.

Møtet kan bare fatte vedtak i saker som står oppført på dagsorden. Saker kan stemmes inn på dagsorden når denne skal godkjennes ved møtets begynnelse. Nye saker kan fremmes i løpet av møtet og behandles under punkt eventuelle saker, men vedtak kan ikke fattes.

Hver andel i sameiet gis rett til én stemme på årsmøtet. Møtet fatter vanligvis vedtak med alminnelig flertall, dvs. flertall av de avgitte stemmene, blanke stemmer ikke medregnet. Ved stemmelikhet har ordstyrer dobbeltstemme. Salg og bortfeste av mindre deler av eiendommen, pålegg om salg etter §5 og §8, kontantavregning av fellesutgifter etter §9 og endringer av vedtekter etter §15, krever to tredjedels flertall for å bli vedtatt.

For salg eller bortfeste av hele eller større deler av eiendommen kreves det enstemmighet fra alle sameierne.

Avstemninger skjer ved håndsopprekning med mindre en av sameierne krever skriftlig avstemning.

Det avholdes årsmøte hvert år innen april måned. Årsmøtet skal minimum behandle følgende saker:
- Styrets beretning,
- Revidert regnskap siste kalenderår,
- Styrets forslag til budsjett for inneværende kalenderår,
- Valg av styre
- Valg av revisor.

Andre saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være styret i hende senest 1. mars.

Det avholdes ekstraordinære årsmøter når styret eller 3 av sameierne krever det.

§15 Styret

Det ordinære årsmøtet velger et styre bestående av 2 medlemmer og 1 leder.

Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Valgene skal skje skriftlig dersom velgerne krever det.

Ved stemmelikhet stemmes det på nytt over dem som har likt stemmetall etter samme regler.

Styrets virketid er ett år regnet fra ett årsmøte til det neste.

Styreleder innkaller til styremøter ved behov, eller når et av styremedlemmene krever det. Innkallingen skal gis med en ukes frist, og angi tid og sted for møtet, samt forslag til dagsorden. Det skal føres protokoll over styremøtene etter samme regler som for årsmøtet.

Styremøter skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig bare når minst 2 styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Mindretallet kan imidlertid kreve å få vedtaket prøvet for årsmøte før det har gyldighet.

Styrets oppgave er å forvalte sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fra årsmøtene. Sameierne forpliktes ved underskrift av 2 styremedlemmer.

Styret ansetter og sier opp forretningsfører og eventuell vaktmester, gir nødvendige instrukser til disse og påser at de oppfyller forpliktelser overfor sameiet.

Styrets leder og ett styremedlem, utnevnt av styreleder, har i fellesskap signaturrett for sameiet, og må skriftlig dokumenters til regnskapsfirma.

Styret honoreres slik:

Leder:	12500
Styremedlemmer:	6250

Kapittel 5 Vedtektsendringer

§13 Vedtektsendringer

Bare årsmøte kan endre vedtektene.

Forslaget til vedtektsendring må følge innkallingen til møtet. Andre forslag til samme sak kan fremmes under møtet. Avstemming mellom to eller flere endringsforslag skjer ved alminnelig flertall, mens det endelige endringsforslaget krever to tredjedels flertall for å bli vedtatt.

Etter vedtektsendring skal vedtektene snarest sendes ut på e-post, og gjøres tilgjengelig digitalt til alle sameierne.

På vegne av styret i Sameiet Ulstadløkkveien 9
06.07.2023

Anders Staalø Lauritsen
Styreleder

Anders Staalø Lauritsen
Digitalt signert av Anders Staalø Lauritsen
Dato: 2023.07.06 20:11:12 +02'00'

Nils Jørgen Selbekk
Styremedlem

Nils Jørgen Selbekk
Digitalt signert av Nils Jørgen Selbekk
Dato: 2023.07.06 21:33:14 +02'00'

233 - Sameiet Ulstadløkkveien 9 - Årsregnskap 2025

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

ÅRSREGNSKAP

SAMEIET ULSTADLØKKVEIEN 9

For regnskapsåret 2025

Organisasjonsnummer: 994 205 560

Utarbeidet av:

agio FORVALTNING

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	1	604 317	1 404 261	600 196	611 247
Sum driftsinntekter		**604 317**	**1 404 261**	**600 196**	**611 247**
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar	2	25 000	25 000	26 250	26 000
Personalkostnader	2	3 525	3 525	3 701	3 666
Vedlikehold	3	4 434	40 595	20 000	26 148
Kabel-TV/Internett		94 662	88 648	93 080	106 783
Energi og brensel		10 605	6 513	6 607	11 242
Andre driftskostnader	4	11 996	15 744	13 254	12 465
Forretningsførerhonorar		40 560	39 040	40 992	42 182
Konsulenthonorar		-	8 084	11 318	-
Forsikring		41 507	50 938	71 313	35 973
Kontingenter		2 200	2 130	2 982	3 051
Sum driftskostnader		**234 489**	**280 217**	**289 497**	**267 510**
DRIFTSRESULTAT		**369 828**	**1 124 044**	**310 699**	**343 737**
FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER					
Finansinntekter		4 369	5 694	6 268	1 715
Finanskostnader	5	143 139	178 758	144 933	124 274
Netto finansposter		**-138 770**	**-173 064**	**-138 665**	**-122 559**
ÅRSRESULTAT		**231 058**	**950 980**	**172 034**	**221 178**
OVERFØRINGER					
Til annen egenkapital		231 058	950 980		
Sum overføringer		**231 058**	**950 980**		

BALANSE PR. 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	2 132 301	2 132 301
Sum varige driftsmidler		**2 132 301**	**2 132 301**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**-**	**-**
Sum anleggsmidler		**2 132 301**	**2 132 301**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		-	-
Andre kortsiktige fordringer		47 449	22 738
Sum fordringer		**47 449**	**22 738**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	355 908	315 109
Sum omløpsmidler		**403 357**	**337 847**
SUM EIENDELER		**2 535 658**	**2 470 148**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	8, 9	805 742	574 685
Sum egenkapital		**805 742**	**574 685**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 720 603	1 888 389
Sum langsiktig gjeld		**1 720 603**	**1 888 389**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-	-2 765
Annen kortsiktig gjeld	11	9 313	9 839
Sum kortsiktig gjeld		**9 313**	**7 074**
Sum gjeld		**1 729 916**	**1 895 463**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 535 658**	**2 470 148**

BALANSE PR. 31.12.2025

TRONDHEIM, 31.12.2025

Anders Lauritsen

Styreleder

Connor Michael Fabritius Boland

Styremedlem

Aslak Leheuzey

Styremedlem

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

Note 1: Driftsinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Andel felleskostnader	202 824	202 824
Kapitalinntekter IN betalinger	-	115 313
Kapitalinnntekter	308 808	302 944
Kabel-TV	88 648	96 353
Andre inntekter	4 037	686 827
Sum	**604 317**	**1 404 261**

Note 2: Styrehonorar og personalkostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Selskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Beskrivelse	2025	2024
Styrehonorar	25 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
Sum	**28 525**	**28 525**

Note 3: Vedlikehold og reparasjoner

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Beskrivelse	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygninger	-	34 111
Elektro	-	6 484
Driftsmaterialer	595	-
Kostnader dugnad	3 839	-
Sum	**4 434**	**40 595**

Note 4: Andre driftskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Leie container/søppelkjøring	315	-
Annen leiekostnad	2 929	-
Rekvisita	298	-
Øreavrunding	31	50
Bankgebyrer	2 100	5 945
Andre kostnader	6 323	9 749
Sum	**11 996**	**15 744**

Note 5: Finanskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Annen rentekostnad	-	74
Renter lån 1213.54.09799	77 316	86 745
Renter lån 1636.77.26923	63 897	90 939
Purregebyr/renter leverandører	1 926	1 000
Sum	**143 139**	**178 758**

Note 6: Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Beskrivelse	2025	2024
Bygninger	**2 132 301**	**2 132 301**

Bygninger er ikke avskrevet. Man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke tomter, bygninger og annen fast eiendom sin verdi falt under balanseført verdi.

Gnr. 411, Bnr. 164

Note 7: Bankinnskudd, kontanter o.l.

Beskrivelse	2025	2024
Driftskonto	355 908	316 718
Driftskonto	-	-2 000
Driftskonto	-	390
Sum	**355 908**	**315 109**

Note 8: Annen egenkapital

Beskrivelse	2025
Egenkapital pr 01.01.2025	574 685
Tilført fra årsresultat	231 058
Egenkapital pr 31.12.2025	**805 742**

Note 9: Disponible midler

Beskrivelse	2025
Disponible midler pr 01.01.2025	330 773
Endring egenkapital	231 057
Avdrag på lån	-167 786
Disponible midler pr 31.12.2025	**394 044**

Spesifikasjon	2025	2024
Omløpsmidler	403 357	337 847
Kortsiktig gjeld	-9 313	-7 074
Sum disponible midler	**394 044**	**330 773**

Note 10: Gjeld til kredittinstitusjoner

Sum lån	2025
Sum lån IB 01.01.2025	1 888 389
Sum avdrag	-167 786
Sum lån UB 31.12.2025	1 720 603
Sum nedbetalt i regnskapsåret	**167 786**

Boligselskapet har ikke IN-ordning.

2240 - Lån 1213.54.09799 Dnb

Type: Annuitetslån

Rentesats: 7.4%

Gjenstående løpetid: 11 år og 9 mnd

Beregnet innfridd: 2036

Opprinnelig lånebeløp: 3 675 000

Opptaksår: 2017

Spesifikasjon 2240 - Lån 1213.54.09799 Dnb	2025
IB 01.01.2025	1 031 681
Avdrag	-93 084
UB 31.12.2025	938 597
Nedbetalt i regnskapsåret	**93 084**

2241 - Lån 1636.77.26923 Dnb

Type: Annuitetslån

Rentesats: 7.4%

Gjenstående løpetid: 9 år og 5 mnd

Beregnet innfridd: 2033

Opprinnelig lånebeløp: 1 900 000

Opptaksår: 2023

Spesifikasjon 2241 - Lån 1636.77.26923 Dnb	2025
IB 01.01.2025	856 708
Avdrag	-74 702
UB 31.12.2025	782 006
Nedbetalt i regnskapsåret	**74 702**

Note 10: Gjeld til kredittinstitusjoner (forts.)

Fordeling av fellesgjeld	Beløp
233-1-001	68 891
233-1-002	137 782
233-1-003	152 060
233-1-004	219 703
233-1-006	100 544
233-1-008	128 469
233-1-009	242 117
233-1-011	219 703
233-1-012	100 544
233-1-013	219 703
233-1-014	131 086
Sum fellesgjeld	**1 720 603**

Note 11: Annen kortsiktig gjeld

Beskrivelse	2025	2024
Forskudd kunder	248	1 021
Påløpt rente	5 486	6 374
Annen påløpt kostnad	3 579	2 444
Sum	**9 313**	**9 839**

Saksliste til årsmøte i Sameiet Ulstadløkkveien 9

Tidspunkt: Søndag 12. april 2026, kl. 18:00
Sted: Digitalt – link kommer på e-post 10 minutter før møtestart.

NB: Styret må ha skriftlig fullmakt fra de eierne som ikke kan delta. For at årsmøtet skal være beslutningsdyktig må minst halvparten av eierne være til stede eller ha gitt fullmakt hvis en ikke kan møte.
Fullmakt kan gis til en annen deltaker på møtet, men bør sendes til styret på: SameietUlstadlokkveien9@styremail.no (styret ønsker kopi for å enklere godkjenne ved digitalt møte).

Stemmer for og imot vil telles ved hver sak. Vedtak fattes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet vil ordstyrer ha dobbeltstemme.

Sak 1. Godkjenning av innkalling

Alternativer:

- For
- Mot
- Blank

Sak 2. Valg av ordstyrer/møteleder, sekretær og to til å skrive under protokollen.

Styret anbefaler Anders som møteleder og Aslak vil være sekretær.
Det velges to personer til å signere protokollen.

Alternativer:

- For
- Mot
- Blank

Sak 3. Godkjenning av fullmakter.

Fullmaktene gjennomgås og godkjennes av årsmøtet.

Sak 4. Vedtak: Gjennomgang og vedtak av regnskap 2025. v/Anders

Alternativer:

- For
- Mot
- Blank

Sak 5. Vedtak: Gjennomgang og vedtak av budsjett 2026 v/Anders

Alternativer:

- For

- Mot
- Blank

Sak 6. Vedtektsendring: fordeling styrehonorar

Vedtektene er i dag ikke fleksible når det kommer til justering av honorar til styret fordi det er fastsatt i sum, og ikke i prosentandel. Lønnen til styret bør fastsettes i budsjettet og ikke i vedtektene.

Derfor foreslår styret at vedtektene endres til:
Styreleder: 50% av styrehonorar i budsjett.
Styremedlemmer: 25% av styrehonorar i budsjett.

Alternativer:
- For
- Mot
- Blank

Sak 7. Vedtak: valg av styre 2026

Anders går av som styreleder, og Connor ønsker å stille som ny styreleder. Ingen andre har meldt interesse for å stille som styremedlem eller styreleder.

Dermed er vi avhengig av at noen melder interesse og vi beholder vedtektene med 3 medlemmer i styret, eller forandrer vedtektene til krav om 2 medlemmer, eller henter inn en ekstern styreleder.

Styreleder: Connor
Styremedlem: Aslak
Styremedlem: ???

Alternativer:
- Styret består av 3 medlemmer. (Noen melder seg)
- 2 medlemmer - krever endring av vedtektene (honorar 70%/30%)
- Ekstern styreleder
- Blank

Sak 8. Vedtak: internett og TV

Sameiet betaler i dag en relativt høy kostnad for TV og internett (593 kr per seksjon) fordi det leveres via koaksialkabel, og Telia er eneste leverandør.

Derfor har styret hentet inn fire forskjellige tilbud hvor alle ønsker å oppgradere infrastrukturen til fiber.

Leverandør	Total månedlig kostnad	Totalpris utbygging	År binding infrastruktur	År binding internettavtale	Hastighet	Kanaler

Altiboks	549	135000	5	2	250/250	30
Telenor	**529**	258000	5	2	150/150	120 poeng
Telia	529	415085	5	2	50/?	50 poeng
Svorka Internett	349	0	5	5	500/500	
Svorka TV og internett	598	0	5	5	500/500	11+15 poeng

Det er flere nyanser i avtalene som ikke kommer fram i denne tabellen. Styret vil velge det beste tilbudet for sameiet, men ønsker at sameiet tar stilling til om avtalen skal inneholde kun internett med individuell mulighet for å betale mer for TV (litt dyrere for TV brukere), eller skal inkludere både TV og internett (dyrere for kun internettbrukere)

Alternativer:

- **Kun internett** (349 kr) - med ekstra kostnad for TV (249 kr)
- **TV og internett** i ett (med fleksibel løsning - TV kan velges bort for høyere hastighet) (529 kr)
- Blank

Sak 9. Orienteringssaker: gjennomgang av diverse saker fra styreleder (Anders)

- Informasjon om lekkasje i taket.
- Søppel og henstilling av private eiendeler på fellesområder.
- Ferdigattest på balkonger.
- Trappevask eller rengjøringsfirma?
- Dugnad eller gartner?
- Dugnad 2026

Sak 10. Kartlegging: oversikt over vannmålere

Styret ønsker oversikt over hvem som har vannmålere, for å velge beste løsning for å redusere kommunale avgifter for vann og avløp. Derfor ønsker vi en håndsopprekning for:

- Har individuell vannmåler
- Har IKKE individuell vannmåler
- Vet ikke

Sak 11. Vedtektsendring:

Styret ønsker å forandre noen setninger i vedtektene for å være mindre tvetydige.

1. “Det avholdes årsmøte hvert år innen april måned” til “Årsmøtet skal avholdes hvert år innen 1. mai.”
2. “Andre saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være styret i hende senest 1. mars." til “Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må være sendt til styret senest 14 dager før møtet, eller innen den fristen som eventuelt settes av styret.”

Alternativer:

- For
- Mot
- Blank

Velkommen til årsmøte!

For styret Sameiet Ulstadløkkveien 9.
Anders Staalø Lauritsen
92830225
Lillehammer, 02.04.2026

Protokoll for årsmøte i Sameiet Ulstadløkkveien 9

Tidspunkt: Søndag 12. april 2026, kl. 18:00
Sted: Digitalt

Anders gir generell informasjon om møtet. Hvordan vi stemmer over saker med digital håndsopprekning, og at mikrofonene må være mutet inntil man får ordet av ordstyrer. Vedtak fattes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet vil ordstyrer ha dobbeltstemme.

Til stede: (10)

Seksjon 2 – Øyvind Storli

Seksjon 3 – Sivanesarasa Sumathini

Seksjon 5 – Kitt M.Lyngsnes

Seksjon 7 – Leif Arne Skei

Seksjon 8 – Connor Boland

Seksjon 9 – Henrik Halsaunet Frønes

Seksjon 10 – Anders Staalø Lauritsen

Seksjon 12 – Aslak Leheuzey

Seksjon 14 – Håkon Grøtli Nygård

Seksjon 15 – Nils Jørgen Selbekk

Ikke til stede: (5)

Seksjon 1 – Maria Dahlen Tinbod

Seksjon 4 – Iselin Bjørnebye

Seksjon 6 – Jens Herman Andresen

Seksjon 11 – Håkon Mørch Johnsen

Seksjon 13 – Sigve J. Pedersen Røkenes

Sak 1. Godkjenning av innkalling

Innkallingen ble godkjent.

9 av 9 godkjente. (En seksjon var ikke inne i møtet enda.)

Vedtatt.

Sak 2. Valg av ordstyrer/møteleder, sekretær og to til å skrive under protokollen.

Anders forteller at styret har foreslått han selv som ordstyrer/møteleder og Aslak som sekretær.
Det informeres om at det trengs to for å signere protokollen.

Ordstyrer: Anders Lauritsen
Sekretær: Aslak Leheuzey
Signaturer: Nils Jørgen Selbekk & Connor Boland.

Avstemning for valg av ordstyrer, sekretær og signatur: **10 av 10.**

VEDTATT.

Sak 3. Godkjenning av fullmakter.

Fullmaktene gjennomgås og godkjennes av årsmøtet.

Avstemning for godkjenning av fullmakter: **10 av 10.**

VEDTATT.

Sak 4. Vedtak: Gjennomgang og vedtak av regnskap 2025. v/Anders

Anders gir informasjon om regnskapet fra 2025. At det driftes godt, og vi har gått en del i pluss. Dette er sendt ut på mail, og alle har blitt bedt om å se over.

Kommentarer til avgjørelsen: Ingen.

Avstemning for godkjenning av regnskapet: **10 av 10.**

VEDTATT

Sak 5. Vedtak: Gjennomgang og vedtak av budsjett 2026 v/Anders

Anders informerer om endringer i budsjettet i 2026. Blant annet økte avgifter for internett. Satt av 10 000kr for reparasjoner. Budsjettert med overskudd på 62 000kr. Ønsker også å øke styrehonoraret med 2500kr totalt. Ingen som ønsker å kommentere.

Kommentarer til avgjørelsen: Siva mener han allerede betaler store fellesutgifter. Reagerer på økning. Anders forklarer at det er lurt å ha en buffer på 400-500 000kr i sameiet.

Avstemning over godkjenning av budsjettet: **10 av 10.**

VEDTATT

Sak 6. Vedtektsendring: fordeling styrehonorar

Anders forklarer at vedtektene i dag ikke er fleksible når det kommer til justering av honorar til styret fordi det er fastsatt i sum, og ikke i prosentandel. Lønnen til styret bør fastsettes i budsjettet og ikke i vedtektene. Derfor foreslår styret at vedtektene endres til:
Styreleder: 50% av styrehonorar i budsjett.
Styremedlemmer: 25% av styrehonorar i budsjett.

Kommentarer til avgjørelsen: Ingen.

Avstemning over vedtektsendringene: **10 av 10.**

VEDTATT.

Sak 7. Vedtak: valg av styre 2026

Anders forklarer at han går av som styreleder, og at Connor ønsker å stille som ny styreleder. Leif Arne Skei har meldt seg som nytt styremedlem.

Styreleder: Connor
Styremedlem: Aslak
Styremedlem: Leif Arne Skei

Avstemning over nytt styret: **10 av 10.**

VEDTATT

Sak 8. Vedtak: internett og TV

Sameiet betaler i dag en relativt høy kostnad for TV og internett (593 kr per seksjon) fordi det leveres via koaksialkabel, og Telia er eneste leverandør. De har skrudd opp prisene de siste årene, og har hatt monopol. Nå som prisen er så høy så lønner det seg for oss å oppgradere til fiber, samt potensielt bytte leverandør.

Derfor har styret hentet inn fire forskjellige tilbud hvor alle ønsker å oppgradere infrastrukturen til fiber. Anders viser disse på skjerm, og har også sendt ut informasjon om det på mail.

Leverandør	Total månedlig kostnad	Totalpris utbygging	År binding infrastruktur	År binding internettavtale	Hastighet	Kanaler
Altiboks	549	135000	5	2	250/250	30
Telenor	**529**	258000	5	2	150/150	120 poeng
Telia	529	415085	5	2	50/?	50 poeng
Svorka Internett	349	0	5	5	500/500	
Svorka TV og internett	598	0	5	5	500/500	11+15 poeng

Det er flere nyanser i avtalene som ikke kommer fram i denne tabellen. Styret vil velge det beste tilbudet for sameiet, men ønsker at sameiet tar stilling til om avtalen skal inneholde kun internett med individuell mulighet for å betale mer for TV (litt dyrere for TV brukere), eller skal inkludere både TV og internett (dyrere for kun internettbrukere)

Alternativer:

- **Kun internett** (349 kr) - med ekstra kostnad for TV (249 kr)
- **TV og internett** i ett (med fleksibel løsning - TV kan velges bort for høyere hastighet) (529 kr)
- Blank

Kommentarer/diskusjon: Nils Jørgen spør om hvor låst man er til avtalene man eventuelt velger. Anders informerer om at hver seksjon kan være fleksible i sine individuelle avtaler. Leif Arne lurer på hvordan de faktiske installasjonene blir. Anders forklarer at hver seksjon kobles opp til fiber gjennom ledninger/rør, og at operatørene har god kontroll og nærmest garanterer for god installasjon.
Nils Jørgen kommenter at med tanke på bindingstiden så kan det være lurt å ta det billigste, så kan heller hver seksjon oppgradere på egenhånd.
Leif Arne lurer på hvorvidt vi stemmer over TV og Internett/kun Internett, og at styret så har mandat til å velge best leverandør. Anders forklarer at det er tanken.

Avstemning over å gå for kun internett, med mulighet for hver seksjon til å betale ekstra for TV: **10 av 10.**

VEDTATT

Sak 9. Orienteringssaker: gjennomgang av diverse saker fra styreleder (Anders)

Informasjon om lekkasje i taket.

- Anders forteller at det er sendt ut mail tidligere. Har vært observert lekkasje på loftet, muligens fra pipe. Ikke observert mer enn den ene gangen. Fagfolk har vært uenige (noen ville bytte hele taket/noen foreslå beslag på pipene). Styret har valgt å avvente til vi har mer informasjon, siden det er en stor avgjørelse å ta. Alle blir bedt om å si ifra hvis de observerer noe fukt når de er oppe på loftet.

Kommentarer: Nils Jørgen spør om det var i A-delen det ble observert. Anders svarer at han mener det var i både A og B.

Søppel og henstilling av private eiendeler på fellesområder.

- Det observeres gjenstander jevnt og trutt i bygget. Anders forklarer at det går fint å oppbevare ting i korte perioder, hvis man gir beskjed – men at det for ofte blir stående uanmeldt, til det må brukes krefter og ressurser til å kaste/flytte sofaer eller bord for eksempel.

Ferdigattest.

- Anders forteller at det mangler ferdigattest på balkonger. Ble solgt en leilighet i fjor, og at det ikke ligger i registeret til Trondheim Kommune. Anders forhørte seg med et firma og ba om anbud, som sa det ville koste 75 000kr. Styret var da enige om at det var en for høy sum.

Kommentarer: Siva spør om det gjelder for hele sameiet. Anders svarer at det stemmer. Nils Jørgen melder seg frivillig til å sende en søknad til Trondheim Kommune for å få ferdigattesten. Anders forteller at han har hatt problemer med det tidligere, men at det er supert at Nils Jørgen kan prøve igjen.

Trappevask

- Det fortelles at det har vært litt slapp trappevask, spesielt i B. Anders forteller at hvis det vedvarer så kan det være aktuelt å hyre inn et eksternt rengjøringsfirma. Han er nysgjerrig på hva sameiet tenker. Anders forteller at det er viktig at utleiere er litt strenge med leietakere. Fortelles også at styret fortsetter å følge opp, sende ut påminnelser, og eventuelt vurderer å starte med bøter når man ikke vasker.

Kommentarer: Nils Jørgen mener det er noe vi bør få til selv.

Dugnad

- Anders tar opp spørsmålet rundt hvorvidt sameiet skal ha dugnad, eller om vi skal hyre inn gartner? Gartner kan ende opp med å koste rundt 18 000kr i året. Anders forteller videre at det er noe vi må vurdere videre.

Dugnad 2026

- Det fortelles at det kommer mer informasjon senere.

Sak 10. Kartlegging: oversikt over vannmålere

Styret ønsker oversikt over hvem som har vannmålere, for å velge beste løsning for å redusere kommunale avgifter for vann og avløp. Det vurderes å ha en felles vannmåler. Anders forteller at dette vil være gunstig for alle, spesielt ettersom prisene for vann og kloakk har økt mye i det siste. Det tas håndsopprekning.

Har individuell vannmåler: -
Har IKKE individuell vannmåler: 8
Vet ikke: 2

Sak 11. Vedtektsendring:

Anders forteller at det kan være lurt å forandre noen setninger i vedtektene for å være mindre tvetydige.

1. “Det avholdes årsmøte hvert år innen april måned” til “Årsmøtet skal avholdes hvert år innen 1. mai.”
2. “Andre saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være styret i hende senest 1. mars." til “Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må være sendt til styret senest 14 dager før møtet, eller innen den fristen som eventuelt settes av styret.”

Avstemning over begge vedtektsendringene: **10 av 10.**

VEDTATT.

Det åpnes for spørsmål eller kommentarer til sakene i møtet, evt. andre innspill

- Anders takkes av som styreleder!
- Avslutningsvis forteller Anders at han jobber med å få presset ned lånet litt, og at han vil informere mer om det.

MØTET ER HEVET.

Connor Boland

Connor Boland

Nils Jørgen Selbekk

Nils Jørgen Selbekk

Nils Jørgen Selbekk (Apr 26, 2026 11:28:12 GMT+2)

Protokoll for årsmøte i Sameiet Ulstadløkkveien 9 - 2026

Final Audit Report 2026-04-26

Created:	2026-04-23
By:	Connor Boland (connor.boland@gmail.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAA_HprUPmGJnMi9kTAr4VfrdwY-qCloRGm

"Protokoll for årsmøte i Sameiet Ulstadløkkveien 9 - 2026" History

Document created by Connor Boland (connor.boland@gmail.com)
2026-04-23 - 1:28:42 PM GMT

Document e-signed by Connor Boland (connor.boland@gmail.com)
Signature Date: 2026-04-23 - 1:30:54 PM GMT - Time Source: server

Document emailed to njselbekk@gmail.com for signature
2026-04-23 - 1:30:57 PM GMT

Email viewed by njselbekk@gmail.com
2026-04-26 - 9:26:48 AM GMT

Signer njselbekk@gmail.com entered name at signing as Nils Jørgen Selbekk
2026-04-26 - 9:28:10 AM GMT

Document e-signed by Nils Jørgen Selbekk (njselbekk@gmail.com)
Signature Date: 2026-04-26 - 9:28:12 AM GMT - Time Source: server

Agreement completed.
2026-04-26 - 9:28:12 AM GMT

Adobe Acrobat Sign

Årsmelding 2024–2025

Sameiet Ulstadløkkveien 9

Styrets sammensetning:

Siden sameiets ordinære årsmøte i 2024 har styret bestått av følgende personer:

Styreleder: Anders Staalø Lauritsen
Styremedlem: Sigrid Leheuzey
Styremedlem: Connor Boland

Møter og informasjonsflyt

Det har i perioden vært avholdt et årsmøte (07. April 2024), og to styremøter (5. desember 2024 og 23. mars 2025).

Det meste av kommunikasjon og planlegging i styret har foregått på styret facebook-chat, Agio-sameieportal og e-post.

Informasjon til eiere og beboere er hovedsakelig sendt ut på e-post.

Sameiets e-postadresse er: SameietUlstadlokkveien9@styremail.no

Røyking forbudt-skit

Sameiet ønsket et "røyking forbudt"-skilt i bakgården, som resultat av sak tatt opp i forrige årsmøte. Da styret skulle henge opp et skilt, var det allerede noen som hadde gjort det. Sameiet har ikke mottatt tilbakemeldinger etter dette.

Enda et år med Agio

Agio sin styreportal har gjort jobben til styret enklere. Økonomi, lån og faktura skal alt igjennom styret, og det er mye enklere for styre å holde oversikt over utgifter og fakturaer. Dette gjør at det er lettere å se at fagarbeidere faktisk fakturer det de skal, og at vi ikke betaler mer. Det er enklere å se når prisen øker på f. eks. Sameiets TV og bredbåndsavtale.

De oppfører seg profesjonelle og svarer rask, og er behjelpelige hvis det skulle være noe.

Det har dog ikke blitt sendt ut regnskap og budsjett for 2024, selv om dette ble purret på 12. mars 2025. Forhåpentligvis er dette ikke langt unna.

Kontroll av elektrisk anlegg (Tensio AS)

Tensio fikk ikke dokumentasjon på ferdigstilling av arbeidet av elektriker. Dette har medført at en lang prosess hvor styreleder ble mellommann mellom fagarbeid (Elteam) og Tensio (kontrollmyndighet). Elteam var svært vanskelige når det kom til dokumentering av ferdigstilt arbeid. En erfaring er å aldri betale håndverker før dokumentasjonen er på plass. Saken ble avsluttet 04.11.2024.

Dørklokkeproblematikk

I perioden etter oppussingen, ble det rapportert om at dørklokken på A-siden ikke fungerte. Sigrid har følge opp saken og vært i kontakt med fagfolk for å få dette fikset.

Bot for mangle på fareskilt

Sameiet ble den 11. januar bøtelagt 3 000kr for brudd på Forskrift om politivedtekt, Trondheim kommune, Trøndelag for ikke å ha satt opp avvisere om takras.

Styret vil minne om at det vårt ansvar å rydde snø og strø fortauet, og sette på fareskilt for takras når det er behov for dette. Den som har vaskeuke er ansvarlig for at det blir gjort.

Styret vil begynne å bøtelegge ansvarlig for brudd på vedlikeholdsplikter iht. vedtektene.



Manglende ferdigattest på bygg av balkonger 2016

Ifm. salg av en leilighet oppdaget en megler at det aldri ble levert ferdigattest etter fullført bygg av balkongene i 2016. Styret er derfor i gang med å fullføre denne prosessen med Trondheim kommune.

Lekkasje fra taket og ned på loftet

Styret har oppdaget lekkasje to steder i taket, omtrentlig rundt to av pipene. Når det regner kraftig eller mye snø smelter, drypper det vann ned på loftet. Mengden er liten til moderat, og det ser ikke ut til at noe har tatt merkverdig skade på innsiden, men det er viktig at vi får undersøkt og utbedret dette så snart som mulig.



Styret har hatt fagperson på inspeksjon og er i ferd med å innhente tilbud.

Foreløpig vurdering er at skaden er relativt alvorlig, og kan skyldes feilkonstruksjon av undertaket. Mestertak Trondheim AS har gitt et estimat på rundt 260 000 kr + materialkostnader.

Styret er i ferd med å undersøke med eldre byggdokumentasjon, forsikring og advokathjelp, for å se om det er mulig å komme redusere kostnader for sameiet.

Dugnad

Dugnad blir gjennomført **27. April.**

Her blir det gjennomført flere opprydningsoppgaver.

Blant annet søppel og eiendeler henstilt på fellesarealet blir kastet.

Oslo, 29.03.2025

For styret Sameiet Ulstadløkkveien 9.

Anders Staalø Lauritsen

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2155/14

Solem Arkitektur AS
Erling Skakkes gate 49 B

N-7012 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Toril Nordal	14/30567 oppgis ved alle henvendelser	Roger Snustad	19.06.2014

Ulstadløkkveien 9 B, ferdigattest for boenhet

Byggested: **Ulstadløkkveien 9 B** Gnr./Bnr.: **411/164**
Ansvarlig søker: **Solem Arkitektur AS**
Tiltakshaver: **Jim Cato Lysgård og Nina Selmer Lysgård**

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 19.06.14.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR ETT 100/10.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99. Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Toril Nordal
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak
Kopi med vedlegg: Jim Cato Lysgård og Nina Selmer Lysgård, Brinken 1, 6320 ISFJORDEN

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	14/30567	19.06.2014

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Innholdet i klagen
De må presisere:
- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 1687/09

Byggmester Olav Klomsten
Klefstadbukta

N-7070 BOSBERG

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Bjørn Ådland	08/28848 oppgis ved alle henvendelser	Klomsten	28.05.2009

Ulstadløkkveien 9 A, ferdigattest for brann- og lydskille, 4 etg.

Byggested:	**Ulstadløkkveien 9 A** Gnr.: **411** Bnr.: **164**
Bygningsnummer:	**182139114**
Ansvarlig søker:	**Byggmester Olav Klomsten**
Tiltakshaver:	**Ragnhild Hagen og Pål Ulvenes**
Tiltaksart:	**§93. Arbeid som krever byggetillatelse**
Bygningstype:	**Boligbygning**

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 15.04.2009. Vi beklager lang saksbehandlingstid på Deres henvendelse.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR ETT 4123/08.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	08/28848	28.05.2009

For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Bjørn Ådland
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Ragnhild Hagen og Pål Ulvenes, Ulstadløkkveien 9, 7042 TRONDHEIM

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

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

Innholdet i klagen
De må presisere:
- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

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

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

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

Kostnader ved klagesaken
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

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

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak

R 306, s.d. 12.06.1914.

Beskrivelse

av forslag til reguleringsplan for de østlige og sydlige bydele med tilstøtende byggebelte.

Indledende bemerkninger.

Efter en mangeaarig Behandling av forskjellige Forslag til Regulering for de østlige og sydlige Bydele uten noget Resultat, nedsatte Formandskapet den 17de Januar 1907 en Komite til at avgi en Uttalelse om Byreguleringen.

Komiteen fremkom d. 13. April s. A. med en Redegjørelse — cfr. Kommuneforhandlingerne for 1907 sak No. 46 — og foreslog at der indbødes til en Konkurrence mellem Arkitekter og Ingeniører i Norge, Sverrige, Danmark og Finland om Regulering for Trondhjems ytre Strøk og Byggebelte, hvilket Forslag blev vedtat av Bystyret d. 20 Juni s. A.

Program med indbydelse til Konkurrancen blev utstedt den 21 Mars 1910, og ved Fristens Utløp den 1ste Novbr. s. A. indkom ialt 18 Projekter, av hvilke de 3 præmierede og 2 indkjøpte blev Kommunens Eiendom.

I disse Projekter fik man et værdifuldt Materiale til den videre Bearbeidelse av Opgaven, som i Henhold til Bystyrets Beslutning av 26—2—1911 paabegyndtes i Mars s. A. med Assistance av den for Anledningen engangerede Specialist *Cirilingeniør Fritz W. Berger*, Stockholm, og *Avdelingsarkitet* ved Stadskonduktørkontoret *Sverre Pedersen*.

Da man straks var klar over, at Planen for de østlige og sydlige Bydele med tilstøtende Byggebelte i alt væsentlig kunde bearbeides uavhængig av Vestbyen, har Arbeidet til Dato hovedsagelig gaat ut paa Forslaget til Plan for disse, hvor Interesserne for en endelig Ordning var av største Betydning. Denne Del av Arbeidet er nu færdig, og man tillater sig herved at forelægge *Forslag til Reguleringsplan for de østlige og sydlige Bydele med tilstøtende Byggebelte.*

Man har under Utarbeidelsen av den foreliggende Plan søkt at nyttiggjøre sig de gode Ideer som indeholdes i de ved Konkurrencen erhvervede Projekter, og idet man stadig har tat Hensyn til Økonomien, har man søkt at tilfredsstille de tekniske og æstetiske Krav paa en Maate, som skulde kunne gjøre Planen gjennemførbar. Det er imidlertid en Selvfølge, at det ikke kan opnaaes at tilveiebringe en tilfredsstillende Regulering for de ytre Bydele og Byggebeltet uten Omkostninger.

En Opgave over de Ekspropriationer og Indkjøp, som maa foretages, fremlægges imidlertid som egen Sak. For at tilfredsstille Hygienens Fordringer er som vanlig ca. 40 % av Omraadet utlagt til Gater og ubebygget Areal (Parker, Plantninger, Pladser).

Beskrivelse.

Det Omraade, som er behandlet i denne Plan, udmerker sig ved at det varierer sterkt i Form. Mellem de to store Flater Lademoen og Øen ligger et Høideparti og skiller. Da der er bygget adskillig netop der, hvor man mest trængte at ha frie hænder, har det været meget vanskelig at faa ført frem Hovedgater med saa gode Stigningsforhold som man hadde ønsket. Man har dog undgaat større Stigning end 1 : 18 og dette er ogsaa Tilfældet bare for nogle faa korte Strækninger. Idet man gaar ut fra Nord, skal disse Hovedgater her opregnes.

A. *Opfarten ved Bakaunet.* Gaar ut fra Buran med en Maksimalstigning 1 : 20 til Svingen ved Bakauunet Gaard. Derfra med en max. Stign. 1 : 18 op til „Kringsjaa". Med noget mere Sjaktning lar den sig føre helt op med max. Stign. 1 : 20.

B. *Den nye Opfart fra Bakke Bro.* Gaar i Retning av Skandsegaten, svinger saa mot nordøst forbi den nordre Del av Smaabergene op til Fæstningsgaten. Max. Stign. 1 : 20.

C. *Opfart syd om Lillegaardsparken til Sindsayer* med Fortsættelse i Jonsvandsveien. Max. Stign. 1 : 18. Med en liten Endring (vist paa Alternativt Bilag) av Pladsen paa Teglverkets Grund lar den sig føre op med 1 : 20 til Krydset med Ringveien ovenfor Sindsager.

D. *Opfart fra Vollan til Sindsaker gj.* Dalen nordom Høiskolen. Max. Stign. 1 : 20. Øvre Allé føres over den paa Bro.

E. *Opfart sønden for Høiskoleomraadet* over Hesthagen. Max. Stign. 1 : 18.

I Tilslutning til A. Buran — Bakauneopfarten, skal bemerkes, at der i Tilknytning til den er ført en Vei op fra krydset ved Kathrinelyst, som træffer Buranopfarten ved Bakaunet. Dens Max.stign. overstiger intet Sted 1 : 20.

Hovedforbindelser:

Forbindelsen mellem Øst- og Sydbyen sker ved en Gate mellem Buranopfarten og Vollanopfarten. Den staar i Forbindelse med de foran nævnte Opfartsveie naar undtages den over Hesthagen. Desuten har man planlagt Korsgaten som en anden Forbindelse for de lavereliggende Dele, idet Vollabakken kun vanskelig og med langt større Omkostninger end for Korsgatens Vedkommende lar sig omforme med brukbare Stigningsforhold. Det vil imidlertid vare længe før der kan bli Spørsmaal om en Realisation av denne Forbindelse, som er avhængig av T.hjems Aktieteglverks Flytning og Terrængets Utplanering opover mot Sindsager.

Ringgaten som gjennemløper det hele Areal utgaar inde i Østbyen fra Strandveien syd for Isidor Nilsens mek. Verksted. Den følger Bakkekammen paa Ladebækkens nordre Side, svinger i en stor Bue ned mot Jernbanelinjen, som den passerer ved Dalen Blindeskole, krydser Indherredsveien ved Kathrinelyst, skraar sig derefter op igjennem Bakkerne til Bakaunet, gaar saa op til Plateauet ovenfor Rosenborg til den træffer Fæstningsgaten, som den følger til Krydset med Tyholdtveien, fortsætter derpaa i en svak Bue ned til Jonsvandsveien, som den krydser et Stykke ovenfor Øvre Allé, gaar derpaa ned gjennem Dalen mellem Sindsaker og Gløshaugen til Elgesæter Plads. Herfra følger den Klostergaten utover Øen til den ved en Bro kommer over til Ilevolden.

En ytre Ring skiller sig ut fra Ringgaten ret ned for Kuhaugen; den følger Aassiden noget høiere oppe og svinger bak Høiskoleplateauet ned til Stavnehalvøen, som den naar ved en Bro. De vigtigste *Radialgater* er: *Strandveien, Mellemveien,* med dens Forlængelse til Lade indenfor Jernbanelinjen, *Indherredsveien, Nonnegaten* indtil den nye Ringvei. *Den nye Opfart* fra Bakke Bro m Tyholdtveien. *Den nye Opfart* over Aktieteglverket m. Jonsvandsveien, *Den nye Opfart* gjennem Dalen ved Gløshaugen, Elgesæter Gate og Klostergaten med dens Forlængelse utover Øen og dens Tverforbindelse over Klosterdalen.

Bredden mellem Byggelinjerne er for disse Hovedtrafikaarer varierende mellem 25—30 meter i aapen Bebyggelse og gjennemgaaende 20 meter i tæt-

bebygget Strøk. I Strøk, hvor der allerede er opført Huse i Tætbebyggelse, er Bredden bare undtagelsesvis mindre.

Øvre Allé er planlagt som en Promenadegate mellem Høiskolen og den nye Folkeskolebygning paa Sindsager. Dens Bredde blir 30 m. mellem Byggelinjerne og den forutsættes beplantet paa begge Sider. Likssaa er i Strøket ovenfor Rosenborg en Allè-gate lagt med den nye foreslaatte Kirke som Fond i den ene Ende og Kristiansten i den anden og med 25 m. Bredde mellem Husene. Trafikken gaar helt utenom Øvre Allé og berører blot en liten Del av den anden Allégate.

Ringveiens Plads, for Størsteparten i stetkt vekslende Terræng, og den Variation, som opstaar ved at den dels gaar gjennem tæt og dels gjennem aapen Bebyggelse og passerer flere offentlige Bygninger har man ment skulde byde Avveksling nok uten store Forandringer i Profilet. I Østbyen, hvor Terrænget er flatest, er den tænkt som en Allégate dels avbrutt av Pladse.

Langs Byens nordre Side er planlagt en Spadservei. Paa den søndre Side lar dette sig ikke gjøre, da en Række Villatomter er solgt med Grænse helt ned til Elven.

Bebyggelsen:

Tæt Bebyggelse er planlagt paa største Delen av Flaten Elgesæter-Valene samt et Stykke utover Øen for at faa Forbindelse istand med den allerede eksisterende Murbebyggelse ved Elvegaarden. Paa det sidstnævnte Sted er projekteret fuldt Kvartal med Facader mot Elven. Langs Opfarten ved Gløshaugen er tænkt sammenhængende Bebyggelse paa begge sider, dertil noget mellem Korsgaten og Vollabakken og paa Petersborg. Flaten ovenfor Rosenborg som jo egner sig godt til Tætbebyggelse, er tænkt som en Bydel for sig med nødvendige offentlige Bygninger. Kirken er foreslaat lagt paa Haugen ovenfor Kringsjaa. Indtil den nye Opfart fra Bakke Bro blir til Virkelighet, føres Trafiken ad 2 Diagonalgater ned til Nonnegaten. (Det bemerkes at man for Opfartens Vedk. i Dalen ved Gløshaugen ogsaa har tat under Overveielse aapent Bygningssæt, uten at man endnu har tat definitivt Standpunkt hertil). Inde i Østbyen er Voldsminde og Ulstadløkken samt Lilleby med de tilgrænsende Eiendomme vest for Ladeveien utlagt til Tætbebyggelse. Det bemerkes at Trafiken derinde er foreslaat ledet gjennem den gamle Undergang som utvides og forhøies saa den kan passeres av Sporvogne. Derfra deler den sig i 2 Aarer, hvorav 1 gaar til Havnen og 1 skraar sig op til Jægershvile. Ladeveien blir ikke Trafikgate og det vanskelige Spørsmaal *Planovergang* eller *Undergang* ved Krydset med Jernbanelinjen ved Lilleby Skole kommer man saaledes forbi.

Resten av Byomraadet er foreslaat utlagt til aapen Bebyggelse med Mur, 250 m² og 2½ Etg., naar undtages de Strøk, som allerede er utlagt til Træbebyggelse.

Arbeiderboliger:

Til Arbeiderboliger egner sig for Tætbebyggelse (Kaserner) Kommunens Eiendom Ulstadløkken paa begge Sider av Jernbanelinjen samt Dele av Kommunens Eiendom Rosenborg. Til villamæssig Bebyggelse og Egne-Hjem Kommunens Arealer ved Tyholdtveien, idet disse ligger i kort Avstand fra Byens Centrum. Det er dog at forutse, at det blir Østbyen som i Fremtiden hoved-

sagelig vil komme til at avgi Plads for Arbeiderbefolkningen, og ønskelig hadde det derfor været, om Kommunen hadde eiet noget mere Jord derute, end Tilfældet nu er.

Til Industriterritorium

er avsat Plads paa Jarlheimsletten, hvor Kommunen eier nogen Grund. Man er klar over at Arealet er litet, uten at man av økonomiske Hensyn tør foreslaa mere paa dette Tidspunkt. Jernbanespor bør helst inddrages til Kvartalernes Midte, saa Gaterne helt kan brukes for anden Trafik.

Plantninger:

Rundt *den tekniske Høiskole* er Gløshaugens Skraaninger tænkt parklagt. Det er greit at det vil være til stor Fordel for Anlægget at al anden Bebyggelse holdes paa nogen Avstand fra det baade av praktiske og æstetiske Grunde. Smaabergene danner naturlig den anden store Park i Øst-Sydbyen. Av Klingenbergmarken er ogsaa en større Del av de høiereliggende Partier tænkt til Plantninger, fortrinsvis Arealer som vanskelig lar sig bebygge. Naturlig hadde det været, at en større Del av Ladehammeren hadde kunnet utlægges til Park, men av økonomiske Hensyn tør man ikke foreslaa mere end den øverste Top. Mindre Pladser og Plantninger er avsat i de forskjellige Dele av Planen for at bidrage til Avveksling og for at lette Trafiken.

Elgesæter Plads ved Broens søndre Side er tænkt utformet til en Arkitekturplads, idet offentlige Bygninger, hvoriblandt en Kirke, er lagt til den. Den skulde da bli Sydbyens Færdselscentrum, likesom Eliplads med Trafikpladsen ved Buran er Østbyens. Det øvre Rosenborgplateau har en større 3-kantet Trafikplads og flere Smaapladser

Idrætspladser:

Paa Planen er foreslaat 2 større Idrætspladser, en for Sydbyen og en for Østbyen. For det Tilfælde at Statsbanerne lægger sine Verksteder paa Ringves Jord, maa en anden Tomt for Idrætsplads for Østbyen søkes.

Mindre Idrætspladser og Lekepladser er foreslaat paa flere Steder, blandt andet paa Fæstningens Omraade og i Duedalen.

Offentlige Bygninger:

Kirker er foreslaat ved Elgesæter Plads for Sydbyen, paa Fæstningens Grund overfor Skandsegaten til Erstatning for den nuværende Bakke Kirke og paa Knausen ved Rosenborg Gaard for den nye Menighet paa Øvre Rosenborg. De faar da en passende indbyrdes Avstand fra hinanden. Man har ikke villet nærmere angi Plads for offentlige Bygninger i Byggebeltet, men der er sørget for at de lar sig let og virkningsfuldt anbringe. For Folkeskolen er reserveret Pladser paa Marinevold og Lillegaarden. I Østbyen er Brandstationen lagt omtrent paa den oprindelige Tomt. Forøvrig er i Planens forskjellige Dele Pladser avmerket for ev. fremtidige offentlige Bygninger av forskjellig Slags. Til Utvidelse av Sykehuset er avsat Arealer nordenfor den nuværende Sykehustomt.

Kirkegaard:

Østbyens Kirkegaard er utvidet til vel det firedobbelte av sin tidligere Størrelse. Det bemerkes at for Syd og Vestbyen blir Begravelsesplads paa

Stavnehalvøen, som er indkjøpt delvis dertil og delvis av Hensyn til den nye Broforbindelse.

Broer:

Nye Broer er foreslaat ved Stavne og paa Spidsen av Øen. Medens en ev. Bro ved Sommerro er avhængig av Statsbanernes Bestemmelse av Pladsen for Verkstederne. Elgesæter Plads er formet saadan, at en ny Bro kan opføres uavhængig av den gamle.

Større Planeringsarbeider:

Ladebækken er lagt i kulvert paa en stor Del av sit Løp inden Planomraadet og Dalen tænkt adskillig utfyldt. Paa et kortere Stykke hvor den ligger aapen, er der projekteret Lekeplads. Omraadet nedenfor Sindsager maa bli Gjenstand for adskillig fremtidig Bearbeidelse og Tørlægning, likesaa Dalen ved Høiskolen.

Det bemerkes at der indenfor det Omraade av Byen (de indre Dele), som ikke indgaar i denne Plan for Syd- og Østbyens Regulering, foreligger adskillige Reguleringsspørsmaal, sam bør utredes. Likesaa bør der utarbeides Forslag til Forandring av Bygningsloven tilsigtende, at indføre mere ordnede Bestemmelser for Bebyggelsen og visse Paabud om Tomteinddeling.

Saken om Bygrænsens Regulering, som bør fremmes alene, uavhængig av denne Plan, vil ved Planen faa faste Holdepunkter, idet den nye Bygrænse bør lægges i de projekterte Gater og saavidt mulig undgaa at krydse Kvartaler.

Trondhjems Stadskonduktørkontor 11 Juli 1912.

Joh. Christensen.

Udskrift

av reguleringskommissionens forhandlingsprotokol forsaavidt angaar:

Forslag til reguleringsplan for de østlige og sydlige bydele med tilstøtende byggebelte.

Aar 1912 den 16de august avholdt reguleringskommissionen møte paa formandskapets komiteværelse til behandling av forslag til reguleringsplan for de østlige og sydlige bydele med tilstøtende byggebælte.

Tilstede var de herrer Loreng, Fjermstad og Sand (de av Strindens herredsstyre i henhold til bygningslovens § 107—4 opnævnte mænd).

Fremlagt blev beskrivelse av reguleringsplanen dateret 11te juli og skrivelse fra Bjerknes, Bryn og stadskonduktøren til Trondhjems magistrat og formandskap av 30te s. m. Disse dokumenter blev oplæste og planen i sine hovedtræk gjennemgaat.

Man besluttede at anmode magistraten om at foranledige planen utlagt overensstemmende med bygningslovens § 5—2 i et tidsrum av 6 uker. Hr. Fjermstad henstilled at et eksemplar av planen forsaavidt angaar beltet blir utlagt i Strindens kommunelokale.

Bauck. M. Bøckmann. Johan Bruun. A. Motzfeldt. W. Darre Jenssen, kst.

A. Sand. P. Fjermstad. E. Loreng. Johan Kirksæter. E. Brevig.

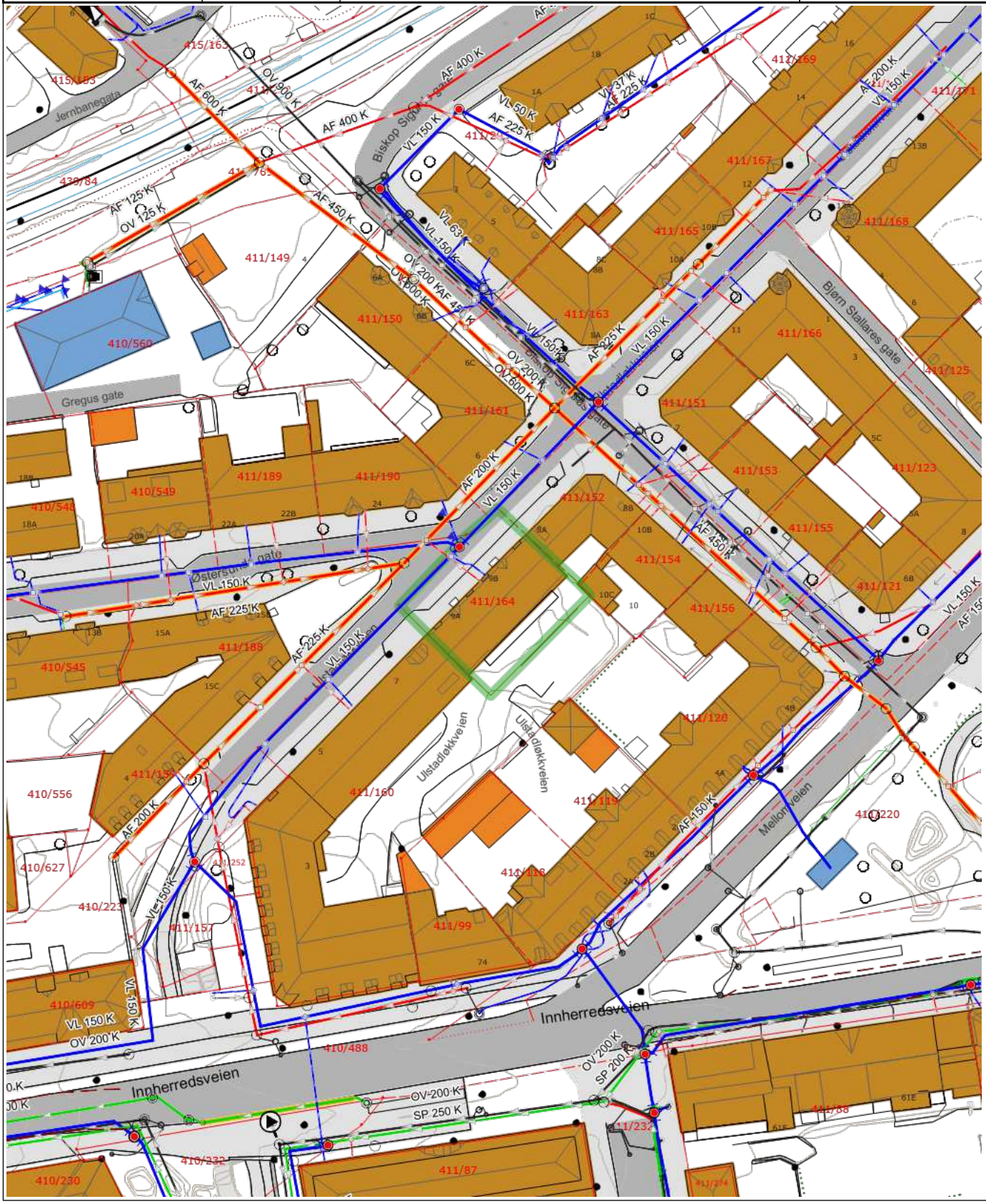
Joh. Christensen.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 164	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Ulstadløkkveien 9B 7067 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Skjerm
- Vegdekkekant
- Bolig
- Husnummer
- Midtlinje bane
- Sti
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Hekk
- Teiggrense fiktiv
- Mast
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Midtlinje bane
- Sti
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Fylkesveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Steingjerde
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Eiendomsinfo

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

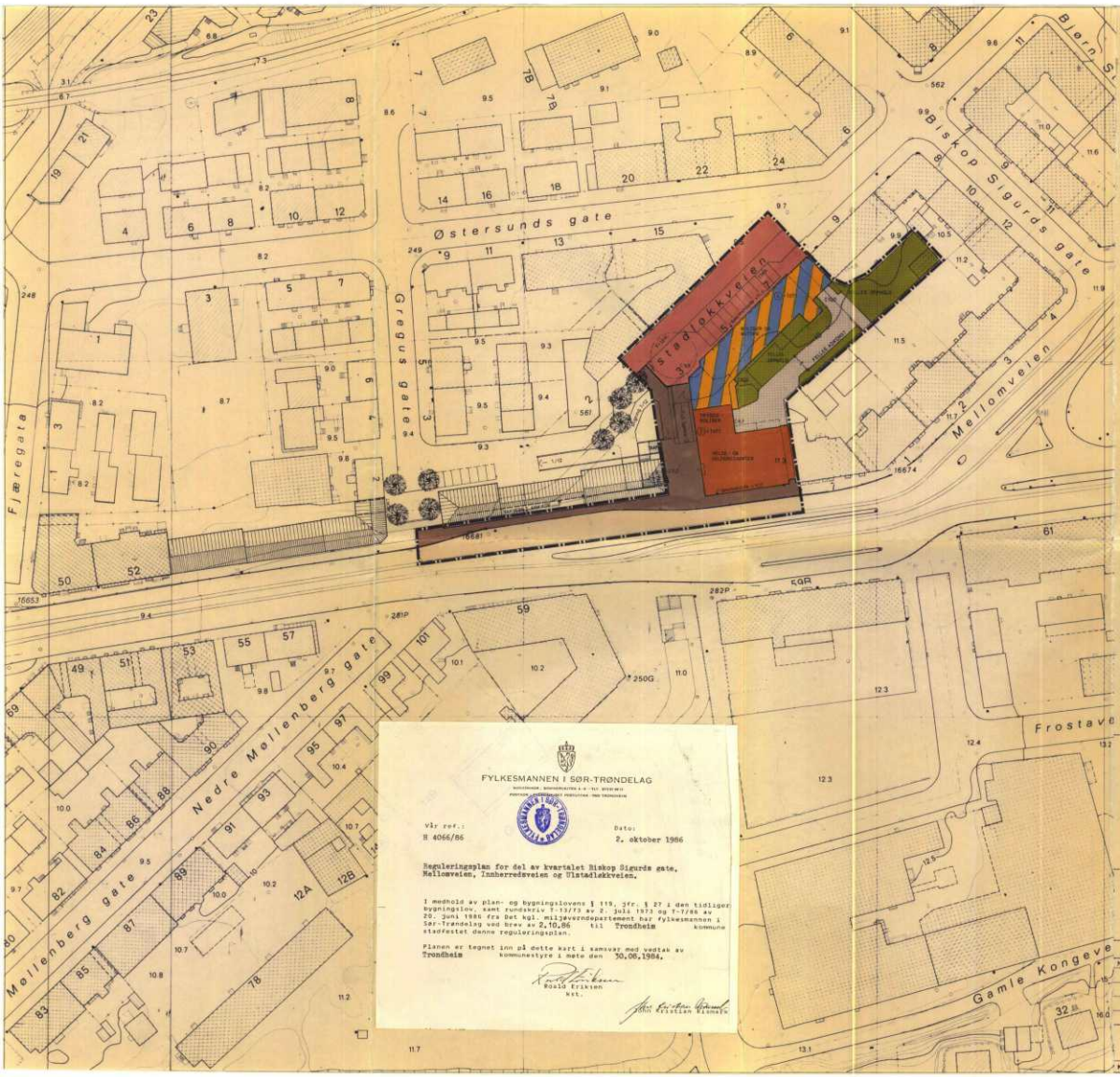
Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 164	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Ulstadløkkveien 9B 7067 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #1 Kaibasert næring
- Bestemmelsesområde #2 Byøkologisk forsøksområde
- Bestemmelsesområde #3 Mobilitetsfunksjon
- Bestemmelsesområde #4 Sjøbad Strandveikaia
- Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Havn
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Ferdsel



TEGNFORKLARING

0077 G
r1104c Psak Kar

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER U›
- BOLIGER U›
  - garasje i boligområde
- FORRETNINGER, KONTOR
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- TRYGDEBOLIGER, HELSE- OG VELFERDSSENTER
- BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL, BOLIGER, FORRETNING

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
  - areal for kjøretrafikk
  - grønnstripe, trafikkøy, skjæring / fylling
  - skulder
- GATETUN
- GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU
- JERNBANE, SPORVEG
- HAVNER

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

- HØGSPENNINGSANLEGG

6. SPESIALOMRÅDER

- FRILUFTSOMRÅDE
- BEVARINGSOMRÅDE

ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES LEKEOMRÅDE, ANNET FELLESAREAL
- FELLES AVKJØRSEL, FELLES PARKERING
- FELLES GANGVEG

STREKSYMBOLER M.V.

- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert, eksisterende tomtegrense
- senterlinje, frisiktlinje
- omriss av planlagte bygg
- omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- vann

Tillatt etasjeantall for bygninger er angitt med tall på planen

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

Vår ref.: H 4066/86

Dato: 2. oktober 1986

Reguleringsplan for del av kvartalet Biskop Sigurds gate, Mellomveien, Innherredsveien og Ulstadlökkveien.

I medhold av plan- og bygningslovens § 119, jfr. § 27 i den tidligere Bygningslov, samt rundskriv T-13/73 av 2. juli 1973 og T-7/85 av 20. juni 1986 frå Det kgl. miljøverndepartement har fylkesmannen i Sør-Trøndelag ved brev av 2.10.86 til Trondheim kommune stadfestet denne reguleringsplan.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Trondheim kommunestyre i møte den 30.06.1986.

Roald Eriksen
kst.

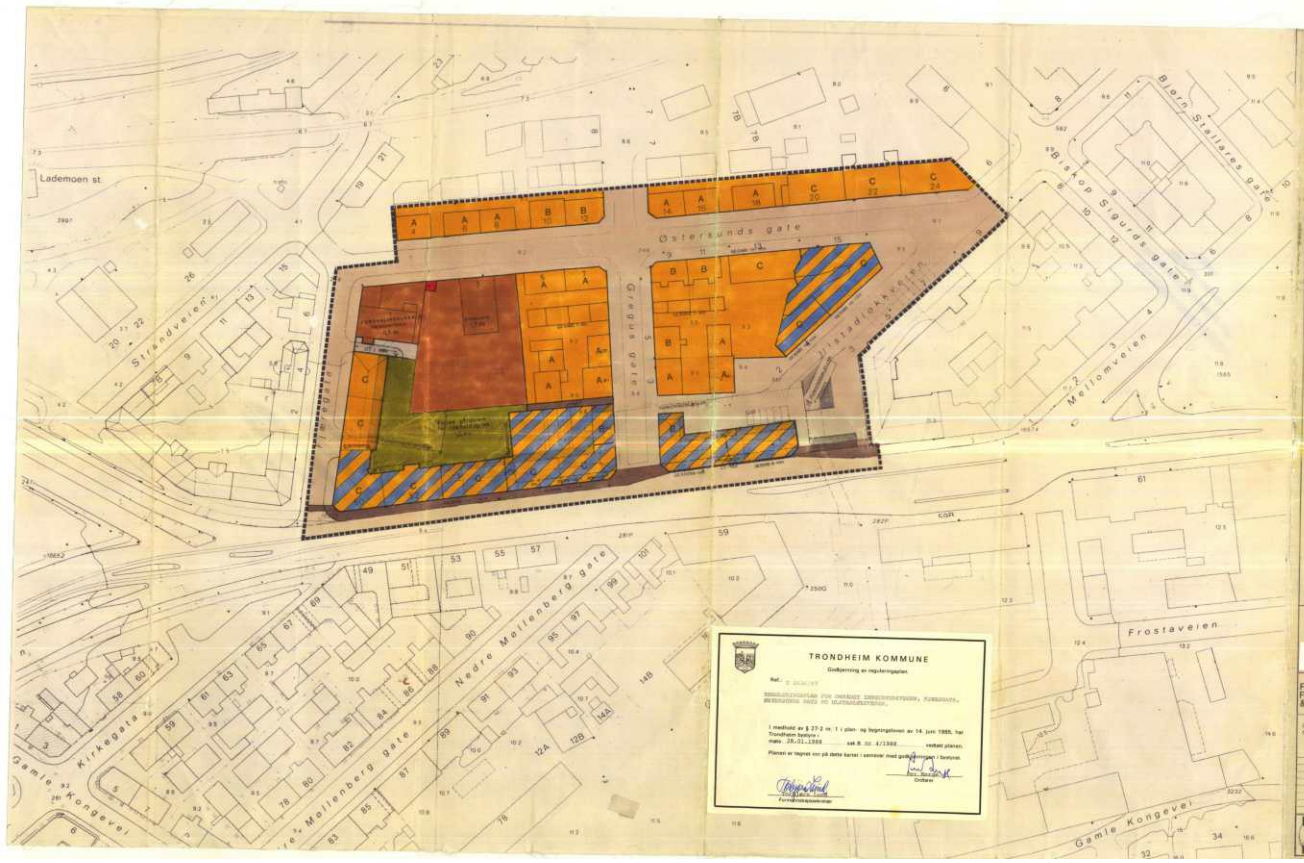
TRONDHEIM BYFORNYELSESSELSKAP A/S

Forslag til endring av reguleringsplan for del av kvartalet Biskop Sigurds gate, Mellomveien, Innherredsveien og Ulstadlökkveien

ARKIPLAN AS ARKITEKTKONTOR
KJØPMANNSGT. 8 7000 TRONDHEIM TELEF. 536699

SAKSBEHANDLING:			ENDRET:			
Nr.	Dato		Nr.	Dato	Sign.	
1	16.11.83	FORSLAG				
2	22.5.84	BEHANDLET I BYGGRÅD				
3	24.5–18.6.84	OFFENTLIG ETTERSYN				

MÅLESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr.	TEGNING nr.	Endring nr.
1:500	1104 c	07200	
Kartblad E32	Erstatning for:	Erstattet av:	


Lademoen st.
Strandveien
Østersunds gate
Grenseveien
Ulstadløkkveien
Biskop Sigurds gate
Bjørn Stallares gate
Mellomveien
Nedre Mellenberg gate
Øvre Mellenberg gate
Kirkegata
Gamle Kongevei
Frostaveien
TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref.:
I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre i møte 28.01.1988 sak B. nr. 4/1988 vedtatt planen.
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bestemt.
Ordfører
TEGNFORKLARING
JFR. PLAN – OG BYGNINGSLOVENS §25
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER U i < 0,30
BOLIGER U i > 0,20
FORRETNINGER, KONTORER
INDUSTRI, VERKSTED, LAGER
OFFENTLIGE BYGNINGER
BYGNINGER MED ALMENNYTTIG FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
JORD- OG SKOGBRUK, GARTNERIER
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
KJØREVEG
kjørebane (inkl. skulder)
trafikkøyler, snøoppleg., skjæring/fylling, annet
PARKERINGSPLASSER
GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU (inkl. skulder, snøoppleg. o.l.)
JERNBANE, SPORVEG
GATETUN
4. FRIOMRÅDER
PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEK OG SPORT
5. FAREOMRÅDER
HØGSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON
6. SPESIALOMRÅDER
BEVARINGSOMRÅDE
FRILUFTSOMRÅDE
PARKBELTE I INDUSTRIOMRÅDE
FRISIKTSONE VED VEG
7. FELLESOMRÅDER
FELLES AVKJØRSEL OG PARKERINGSPLASS
FELLES LEKEAREAL, GAVINS PLASS, ANNET
8. FORNYELSESOMRÅDER
TETTBEBYGGELSE SOM SKAL FORNYES
ANNET
VANN
B-4 PLANLAGTE BOLIGER
ANNEN PLANLAGT BEBYGGELSE
EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN
STREKSYMBOLER
reguleringsgrense
byggegrense
regulert/eksisterende tomtegrense
regulert senterlinje veg
avkjørsel
FOR OMRÅDET INNFREDDIVEIEN, FJÆRE GATA, ØSTERSUNDS GATE, & ULSTADLØKKVEIEN
306 g
E 81 / E82m
REVISJONEN
Endret/justerte for bensin-/mengehetsh./fellesareal
Oppretting til 2 gangs behandling i bygningsråd
10.4.1987 E.B
8.9.1987 E. B
BEHANDLING IFØLGE BYGNINGSLOVEN
12.5.1987
18.5. 10.1987
8.6.1987
K. SELBERG & A. SØDAL ARKITEKTER MNAL, NPA
NORDRE GT. 9 TRONDHEIM 82 55 75
82-24
9


KART
TRONDHJEM
MED BYGGEBELTE
UTGIVET VED
TRONDHJEMS STADSKONDUKTØRKONTOR
1909

Trondheim kommune

Saksframlegg

Fornying av Innherredsveien, fastsetting av planprogram

Arkivsaksnr.: 18/38198

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet fastsetter planprogram for fornying av Innherredsveien, datert 17.1.2019 og vist i vedlegg 1.

Det vises til plan- og bygningsloven § 12-9, jfr. § 4-1.

Saken gjelder
Forslag til planprogram for fornying av Innherredsveien utarbeidet av Statens vegvesen region Midt, på vegne av Miljøpakken.

Bakgrunn
Fire sentrale gater i Trondheim sentrum skal, med bakgrunn i Bymiljøavtalen av 12.2.2016 bygges om for blant annet å tilrettelegge for de tre metrobusslinjene som er ryggraden til den nye rutestrukturen fra 3. august 2019.

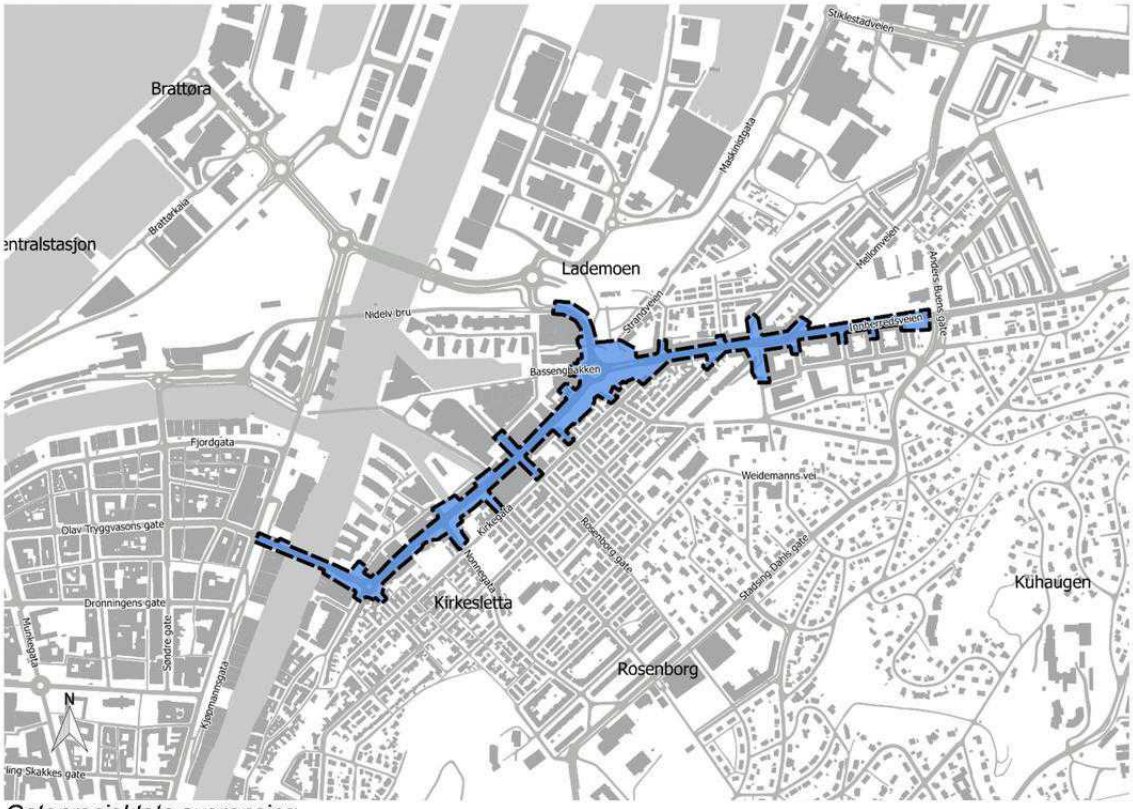
Det er uklart om prosjektet vil ende i en reguleringsplan eller byggeplan, og det fremmes derfor et planprogram for å sikre at premisser, krav til utredning, mål, prosess og medvirkning uansett skal ligge til grunn i det videre arbeidet.

Hovedhensikten med gateprosjektet er at gaten Innherredsveien bygges om til en effektiv kollektivåre med høye miljøstandarder og gode forhold for myke trafikanter som ferdes langs eller krysser gata. Det skal også legges til rette for et urbant gate- og bomiljø.

Oversikt over eiendommene som omfattes av planområdet, med adresse og gnr/bnr, er vedlagt.

Forholdet til overordnede planer
Området er i kommuneplanens arealdel (2014-2024) vist som sentrumsområde. Det er lagt inn samferdselslinjer på strekningen.

I vedtatt klimaplan for Trondheim er målet for transport en reduksjon på 85 prosent klimagassutslipp fra 1991-nivå til 2010. Et av hovedgrepene planen peker på er: *"Å redusere biltransport gjennom arealplanlegging og tilrettelegge for mer gange, sykkel og kollektivreising".*



Gateprosjektets avgrensing,

I gjeldende gatebruksplan for Midtbyen (2007) er et av hovedgrepene å bygge om Innherredsveien til en høystandard kollektivtrasé.

Reguleringsplaner i området

Pågående planer som berører tiltaket er reguleringsplanforslag for strekningen videre fra Statsingeniør Dahls gate til Saxenborg allé, som har vært på høring. Strekningen hører også til Gateprosjekt for Innherredsveien og videre arbeid med reguleringsplanen blir videreført som en del av gateprosjektet.

Reguleringsplan for Strandveiparken med tilliggende bebyggelse har regulert innkjøring fra Innherredsveien til Fjæregate. Det må i det videre arbeidet vurderes om dette kan komme i konflikt med gateprosjektet. En eventuell gjenåpning av sidegata kan komme i konflikt med målene i gateprosjektet.

Behov for utredninger

Hensikten med utredningene er å få oversikt over hvilke muligheter og virkninger en utvikling i tråd med planen gir, slik at dette er kjent både under arbeidet med og når det fattes vedtak om planen. I planprogrammet er det satt i en tabell som viser utredningstema, problemstilling, metodikk og i hvilken form utredningen skal ha. Utredningen kan finnes i egen fagrapport, i risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) eller i beskrivelse (planbeskrivelse dersom det blir reguleringsplan og beskrivelse i vedlegg dersom det blir byggeplan).

De utredningene som skal gjøres er:

- Konsekvenser for overordnet infrastruktur og byvekst, herunder byutvikling
- Konsekvenser for kulturminner, kulturmiljø og arkeologi, kulturminner og kulturmiljø over bakken og kulturminner under bakken
- Konsekvenser for byrom, herunder byliv og byrom

- Konsekvenser for trafikk, trafikkavvikling og trafikksikkerhet, herunder kollektivtrafikk, gående, syklende, trafikkavvikling, utrykningskjøretøy, trafikksikkerhet, og varelevering og renovasjon
- Konsekvenser for bymiljø, herunder støy og luftforurensning
- Konsekvenser for næringslivet, herunder tilgjengelighet for kunder, ansatte, varelevering og renovasjon.
- Konsekvenser for befolkningen, herunder nullvekstmålet, barn og unges oppvekstvilkår, universell utforming, folkehelse og samfunnssikkerhet.
- Naturrisiko, herunder klimaendringer og grunnforhold
- Konsekvenser for teknisk infrastruktur
- Konsekvenser i anleggsperioden, herunder trafikkavvikling og tilgjengelighet, støy- og støv, skader på kulturminner og kulturmiljø, massetransport, utbyggingstrinn og ulykker ved anleggsgjennomføring.

Alternativer som vil bli vurdert

Planprogrammet viser i punkt 3.4 til at vedtak fra Formannskapet sak 74/18, og likelydende i Fylkesutvalget 91/18, skal legges til grunn for det videre arbeidet på strekningen mellom Bassengbakken og Saxenborg allé. Vedtaket innebærer at systemløsningen i prøveprosjektet skal ligge til grunn for videre arbeid med utforming.

På strekningen mellom Bakke bru og Bassengbakken foreligger det to alternative løsningsforslag basert på vedtak gjort i Formannskapets sak 149/13 og tidligere vedtak: Det ene utredningsalternativet er at det skal etableres firefelts gate med midtstilte kollektivfelt, og at dette skal legges til grunn for videre planlegging.

Det andre utredningsalternativet er basert på Fylkesutvalgets vedtak i sak 171/13 som anbefaler firefelts gate med sidestilte kollektivfelt.

Prosjektets mål ligger til grunn i det videre arbeidet. Dersom det oppdages andre alternative gateutforminger som gir bedre måloppnåelse bes disse også undersøkes videre.

Planprosessen

Det foregår flere parallelle prosesser i Midtbyen og sentrum, med gateprosjektene, revisjon av gatebruksplanen fra 2007, områdeplan for nordøstre kvadrant, oppfølging av kommunedelplan for Nyhavna med ulike programmer, og områdeplan for Kjøpmannsgata. Medvirkningsarenaer som er etablert i forbindelse med disse arbeidene vil også benyttes av gateprosjektene. Resultater fra tidligere medvirkningsprosesser tas med i arbeidet videre. Opplegg for videre medvirkning i planen baserer seg på innspill som er kommet i de andre planene og i tidligere prosesser.

Høring av planprogram og varsel om planoppstart: I forbindelse med oppstart av planarbeid ble det holdt et åpent informasjonsmøte på kveldstid..

Utarbeiding av planforslag: Ved utarbeiding av løsningsforslag og vurdering av virkemidler som er beskrevet i kapittel 3 og 4 vil det bli gjennomført dialogmøter for deling av informasjon og innspill. Digital 3D-modell vil bli brukt som samhandlingsverktøy. Dialog og samhandling vil bli gjennomført uavhengig av om saken ender i byggesøknad eller reguleringsplan. Det vil jevnlig bli orientert om status i arbeidet i Miljøpakkens organisasjon og for politisk nivå i kommunen og fylkeskommunen.

Intern samhandling i Gateprosjektene: Dette vil foregå kontinuerlig gjennom felles ressursbruk og samhandling på tvers av etater og delprosjekter. På prosjektledernivå, på saksbehandlernivå og i interne faglige ressursgrupper.

Koordinering med tilgrensende prosjekter og system: Det legges opp til nært samarbeid og jevnlige felles møter for prinsippavklaring og samordning med blant andre gatebruksplan, sentrumsplanarbeid, sykkelstrategi og gåstrategi.

Samarbeid: Videre planlegging og prosjektering skal skje i dialog med offentlige og private aktører. Det er svært mange aktører og med svært ulike interesser. Medvirkningsarbeidet brytes ned til tematiske problemstillinger der aktører inviteres til eget samarbeid om konkrete løsninger, se punkt over om utarbeiding av planforslag.

Internett: Prosjektet har en egen nettside, https://miljopakken.no/prosjekter/Innherredsveien. Her legges det jevnlig ut informasjon og materiale.

Kontakt med kommunikasjonsansvarlig: Enkeltpersoner, næringslivsaktører eller grupper/organisasjoner kan underveis ta kontakt med kommunikasjonsansvarlig for prosjektet for å få svar på spørsmål og komme med innspill i planleggingen. Kontaktinformasjon står på prosjektets nettside. Planarbeidet og åpne møter vil bli annonsert på nettsiden og i Adresseavisen.

Byggestart vil tidligst skje i september 2020.

Innkomne merknader og endring av planprogrammet etter høring

Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram ble annonsert 5.11.2018 med høringsfrist 15.12.2018. Under høringen av planprogrammet kom det inn 14 innspill.

Tema for tilbakemeldingene har blant annet vært ønske om et sammenhengende nettverk av gang- og sykkelstier, trafikksikkerhet, støy, vibrasjoner, og bekymring for Midtbyens tilgjengelighet med bil.

Det er lagt til utredningstema og premisser i planprogrammet som følge av innspill under høringsperioden.

Sammendrag av innspill og kommentarer er tatt med som et eget vedlegg til planprogrammet.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Rådmannen mener at planprogrammet med forslag til mål, premisser, planprosess, medvirkning og utredningstema danner et godt nok grunnlag for det videre arbeidet med gateprosjektet i Innherredsveien.

Målkonflikter og problemstillinger

Målene for prosjektet er ambisiøse og gode, men vanskelige å få til i et trangt gatetverrsnitt. Målkonfliktene burde vært tydeliggjort mer i planprogrammet. Gjennom prioriteringspyramiden kommer det tydelig fram hvem av trafikantgruppene som skal prioriteres, men andre faktorer som kulturminner, byliv og bomiljø er ikke like tydelig vurdert. Det vil bli viktig å diskutere målkonflikter og prioritering av trafikantgrupper og eksisterende verneverdier tidlig i prosjektarbeidet.

Reguleringsplan Strandveiparken med tilliggende bebyggelse utgjør en mulig konflikt som ikke kom fram i høringsforslaget. Konsekvensene av en eventuell endring av kjøremønsteret i gjeldende plan må utredes og behandles politisk, enten som en dispensasjonssøknad eller som en planendring.

Utredningsalternativ

Planprogrammet har ikke noen konkrete alternativ utover utformingsvedtakene fra Formannskapet og Fylkesutvalget. Rådmannen er positiv til at det i det videre arbeidet kan

vurderes andre alternativ som vil kunne gi bedre måloppnåelse for prosjektet. Det er likevel uheldig at det ikke er konkretisert noen alternativ tidligere i prosessen, ettersom dette hadde gitt grunnlag for en bedre medvirkning og mer konkrete innspill.

Medvirkning
Det er i planprogrammet lagt opp til en rask fremdrift som kan gå utover medvirkningsprosessen. Det er lagt opp til bred medvirkning og samarbeid på tvers av flere infrastrukturprosjekt. Rådmannen mener dette er positivt, men at det er lagt opp for kort tid til gjennomføring. Det må i det videre arbeidet være enkelt for offentlige og private aktører, organisasjoner og enkeltinnbyggere å finne informasjon og å gi synspunkter.

Konklusjon
Rådmannen presiserer viktigheten av tett dialog, og koordinering med Gatebruksplan for Midtbyen og de andre gateprosjektene.

Rådmannen anbefaler at planprogrammet fastsettes.

Rådmannen i Trondheim, 21.1.2019

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Silje Meslo Lien
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Vedlegg 1: Planprogram med vedlegg
1. Merknadsbehandling

Vedlegg 2: Eiendomsliste

REGULERINGSBESTEMMELSER KNYTTET TIL ENDRING AV REGULERINGS-PLAN FOR DEL AV KVARTALET BISKOP SIGURDS GATE, MELLOMVEIEN, INNHERREDSVEIEN OG ULSTADLØKKVEIEN. R 1104 c

R 1104 c, sk.f. § 1. 02.10.86.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal bebyggelsen plasseres innenfor angitte byggegrenser med møneretningen i bebyggelsens lengderetning.

§ 2.

Bebyggelsen skal oppføres med gesimshøyde maksimalt 11,0 m innenfor den ytre og indre byggelinjen som planen viser. Bebyggelsen skal ha karakter, takform og materialbruk som ikke avviker for sterkt fra den øvrige bebyggelsen i kvartalet.

Butikker, kafe, post, bank, frisør og lignende boligsuplerende funksjoner kan innredes i første etase. I loftsetasjen kan det innredes boliger i samsvar med bestemmelsene i brann- og byggeforskriftene.

For bebyggelsen ut mot Innherredsveien gjøres nødvendig tiltak mot støy både når det gjelder planløsning og fasadeutforming.

Kjøre-åpningen i bebyggelsen mot Ulstadløkkveien skal ha en bredde på minimum 3,5 m og høyde minimum 4,5 m.

§ 3.
Fellesområdene

Reguleringsplanen forutsetter tre ulike typer fellesområder:

1. Felles adkomst skal dekke biladkomsten til både den nye bebyggelsen og eiendommene Mellomveien 1, 2 og Innherredsveien 74.

2. Området som er regulert til felles opphold skal være et område for lek og opphold for beboerne i hele kvartalet. Bebyggelse som har sammenheng med denne måten å bruke området på kan tillates. Arealet regulert til felles lekeområde/annet fellesareal; på reguleringskartet benevnt "Felles opphold", skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med nybebyggelsen

3. Eiendommene Mellomveien 1,2 og Innherredsveien 74 dekker sin parkering på egen grunn.

§ 4.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelsene.

Når særlige grunner tilsier det, kan det gjøres unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Trondheim kommune.

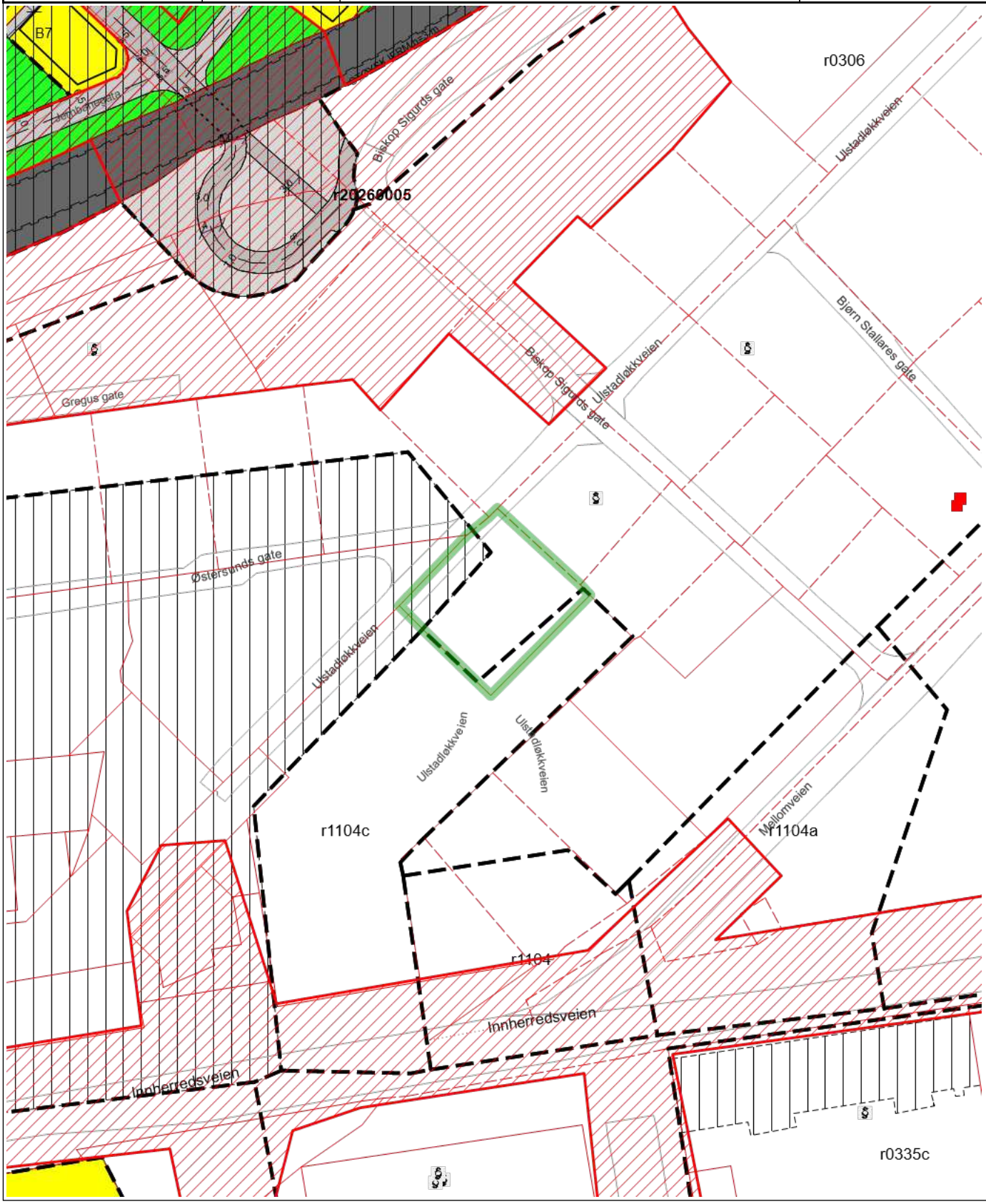
036B206

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 164	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Ulstadløkkveien 9B 7067 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde igangsatt


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Eiendomsgrense fiktiv


Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


Avslag dispensasjon


RpFormålGrense


RpGrense


Bebyggelse som inngår i planen


Regulert senterlinje


Regulert støyskjerm


Tunnel


Måle- og avstandslinje


Bevaring av bygninger og anlegg


Bevaring av bygninger


Bolig


Blokkbebyggelse


Kjøreveg


Annen veggrunn


Gang-/sykkelveg


Jernbane


Felles gangareal


Felles lekeareal


Kjøreveg

Trondheim

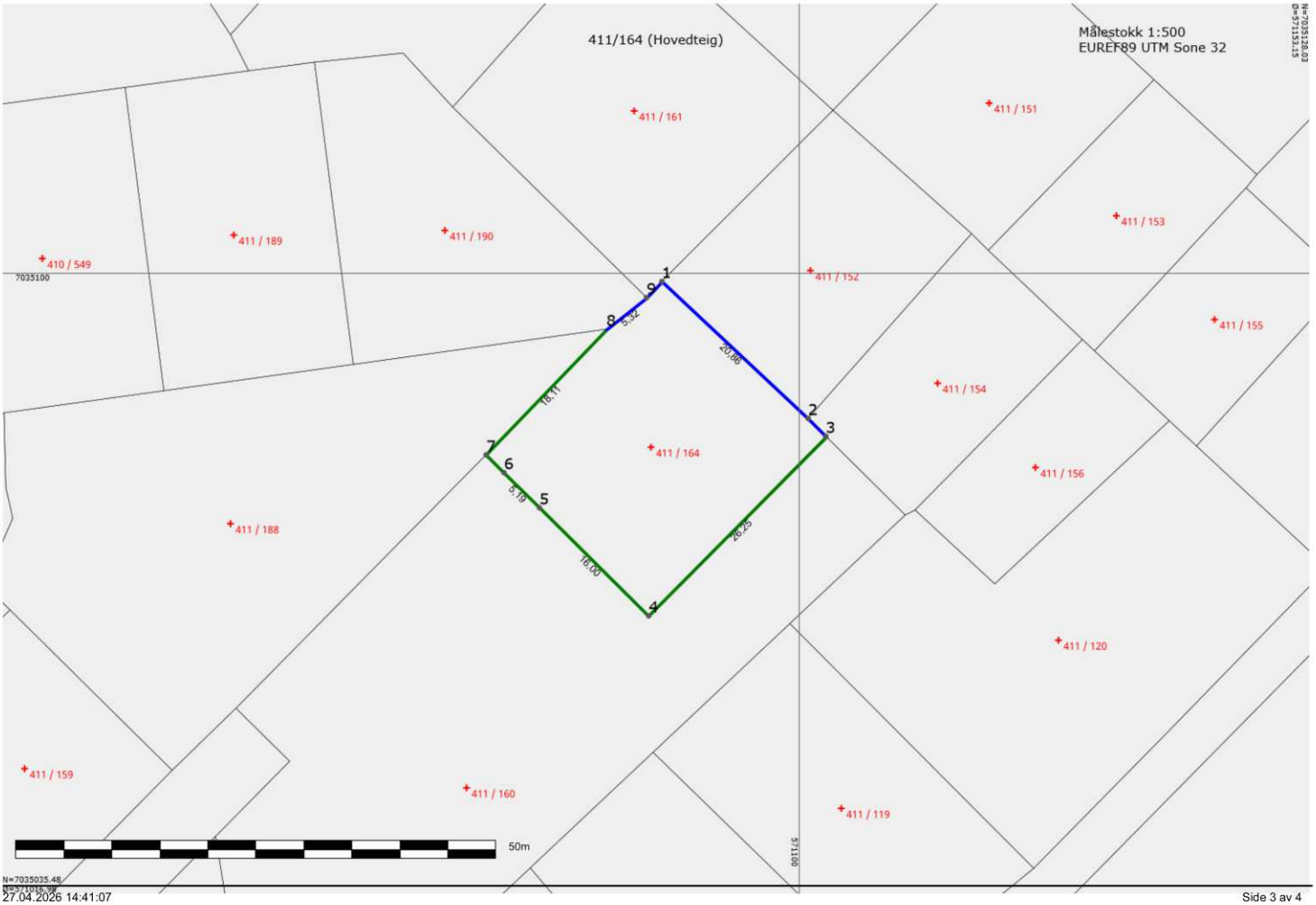
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**411**	**164**	**0**	**5**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 411/164
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
411 / 164
411 / 295
415 / 166
415 / 86
410 / 769
411 / 149
410 / 565
410 / 560
410 / 559
410 / 558
411 / 150
411 / 161
411 / 189
411 / 190
410 / 549
410 / 548
410 / 547
410 / 546
411 / 188
410 / 545
410 / 543
410 / 541
411 / 159
410 / 556
410 / 564
410 / 554
410 / 627
410 / 223
411 / 157
411 / 252
410 / 609
411 / 160
411 / 99
411 / 118
411 / 119
411 / 120
411 / 253
411 / 154
411 / 156
411 / 155
411 / 152
411 / 151
411 / 153
411 / 163
411 / 165
411 / 167
411 / 168
411 / 166
411 / 123
411 / 121
411 / 125
411 / 127
411 / 191
411 / 173
411 / 122
100m


411/164 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
411 / 161
411 / 151
411 / 153
411 / 189
411 / 190
410 / 549
7035100
411 / 152
411 / 155
411 / 154
411 / 164
411 / 156
411 / 188
411 / 120
411 / 159
411 / 160
411 / 119
5/1100
50m
1
2
3
4
5
6
7
8
9
5.32
20.06
18.11
5.78
16.00
20.25

Areal og koordinater

Areal: 620,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7035081,90 Øst: 571084,56

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7035099,14	571085,67	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			20,86	Ikke hjelpelinje		50	
2	7035084,90	571100,92	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			2,62	Ikke hjelpelinje		50	
3	7035083,04	571102,76	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			26,25	Ikke hjelpelinje		10	
4	7035064,37	571084,31	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			16,00	Ikke hjelpelinje		11	
5	7035075,61	571072,93	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,19	Ikke hjelpelinje		11	
6	7035079,26	571069,24	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			2,63	Ikke hjelpelinje		11	
7	7035081,11	571067,37	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			18,11	Ikke hjelpelinje		11	
8	7035094,17	571079,91	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,32	Ikke hjelpelinje		50	
9	7035097,47	571084,08	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			2,31	Ikke hjelpelinje		50	

R 306 g. Kgj.vedtak 28.01.88. R306g.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET INNHERREDSVEGEN, FJÆREGATA, ØSTERSUNDS GATE OG ULSTADLØKKVEGEN I TRONDHEIM KOMMUNE.

Formålet med reguleringsplanen med de tilhørende reguleringsbestemmelser er:

1. Gjennom reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser og vedlegg tilrettelegge for utbedring av den eksisterende bebyggelse.
2. Gjennom utarbeiding av en formingsrettleder for rehabilitering av eksisterende trehusbebyggelse, som et vedlegg til reguleringsplanen, vil en sikre områdets særpreg og helhetsmiljø.
3. Tilrettelegge for en gjenfylling og reparasjon av bystrukturen gjennom nybygging for å gi området en helhetlig form og forbedret miljø.
4. Gjennom utarbeiding av en formingsrettleder for nybygg av trehus av "Møllenberg type" og murhus av "Lademoen type", som et vedlegg til reguleringsplanen vil en sikre at nybygg i området vil bidra til å utvikle og forsterke områdets særpreg og helhetsmiljø.
5. Tilrettelegge for en økonomisk utvikling av området med forbedrete miljøkvaliteter og tilgjengelighet til området, flere parkeringsplasser og tilrettelegge for nybygg.

I tillegg til reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser er følgende dokumenter utarbeidet som vedlegg:

- Formingsrettleder for rehabilitering og nybygg av trehus av "Møllenberg type".

- Formingsrettleder for nybygg av murhus av "Lademoen type".

- Aksonometrisk bebyggelsesplan av dagens situasjon og volumkontroller for ny situasjon i skala 1/500.

- Oppriss av reguleringsbestemmelser (volumkontroller) mot Innherredsvegen samt en simulert ny fasaderekke mot Innherredsvegen i skala 1/200.

- Illustrasjonsplan av bebyggelsen, dagens- og ny situasjon i skala 1/200 med parkering, opparbeidelse av uteareal og indikasjon på opparbeiding av trafikkarealet.

- Perspektiv av dagens- og ny situasjon sett fra Innherredsvegen.

GENERELLE REGULERINGSBESTEMMELSER:

§ 1

Reguleringsbestemmelsene med volumkontroller for ny bebyggelse gjelder innenfor det regulerte området. På reguleringskartet er de enkelte reguleringsformål angitt med forskjellige farver, jfr. tegnforklaring med farvediagram.

§ 2
Byggeområder i henhold til bygningsloven § 25.1

1. I områder med blandet signatur gult og blått skal det oppføres bygninger for boliger med tilhørende anlegg samt for forretninger, kontor og mindre håndverksbedrifter.
2. I områder med gul farve for boliger kan mindre forretninger og håndverksbedrifter tillates innredet i 1 etg. og i kjeller/sokkel.
3. Område med brun farve er regulert til almennyttig formål: menighetshus/forsamlingslokale og barnehage for Lademoen menighet.
   Barnehagens uteareal kan utenom åpningstidene nyttes som felles lek- og oppholdsareal.

§ 3
Trafikkarealer

Områder som er vist med grå farve på reguleringskartet skal nyttes til trafikkformål, herunder gatetun og parkeringsplasser.
Innenfor område som på planen er merket med raster kan bygningsrådet tillate oppført mindre og lette bygningskonstruksjoner (paviljonger, kiosker og salgsboder).

§ 4
Fellesareal

Område som på kartet er vist med grønn farve er regulert til fellesareal: gårdsrom for lek og opphold. Gårdsrommet skal være fellesareal for de tilliggende eiendommer, herunder også barnehagen. Servicekjøring gjennom gårdsrommet til de tilliggende eiendommer kan tillates. I gårdsrommet tillates ikke parkering, med unntak for korttidsparkering ved nødvendig servicekjøring.

§ 5
Ny og eksisterende byggelse

1. Ny bebyggelse innenfor området skal ha gesimshøyde som angitt på planen og skal utformes i samsvar med bestemmelser i vedlagte bilag til § 5: bebyggelsens form.

2. Eksisterende bebyggelse innenfor området som på planen er angitt type A,B og C skal bevares, og tillates ombygget eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende.

§ 6
Fellesbestemmelser

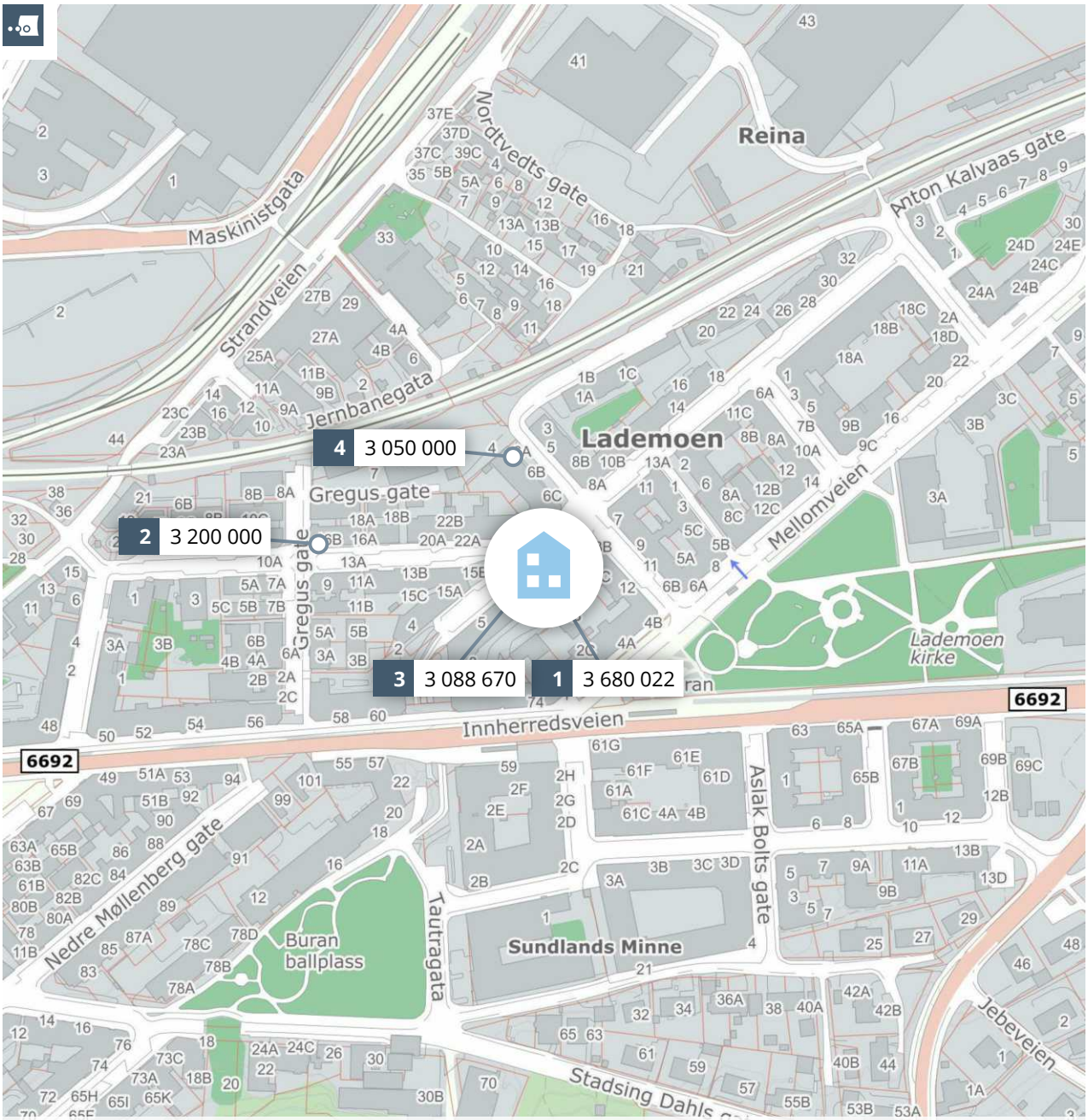
1. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan , når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

2. Etter denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngåes privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
28.01.1988, sak B nr. 4/1988

ordfører

formannskapssekretær



Meglers verdivurdering

ULSTADLØKKVEIEN 9 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim 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: Ingrid Holt.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ulstadløkkveien 9 B, 7067 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1911

GNR 411 BNR 164 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS LADEMOEN 13

Verdivurdert til

3 290 000

0	3 290 000	67 143
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	49 m²	8 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1911

Fellesutgifter	1 811
Formue	24 293
Soverom	2
Etasje	2

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ulstadløkkveien 9 B 49 m² 1913 3. etg 1 sov				09.06.2025	3 420 000	**3 420 000**	260 022	3 680 022	**75 102**
2	Østersunds gate 14 A 44 m² 1900 1. etg 2 sov				17.11.2025	3 250 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**72 727**
3	Ulstadløkkveien 9 A 49 m² 1912 3. etg 1 sov				05.12.2025	2 950 000	**2 950 000**	138 670	3 088 670	**63 034**
4	Biskop Sigurds gate 6 A 54 m² 1914 1. etg 1 sov				04.06.2025	3 090 000	**3 050 000**	0	3 050 000	**56 481**

Sjarmerende 3-roms selveier i klassisk bygård med pen standard fra 2019. Leiligheten er plassert i 2. etasje, godt hevet fra bakkeplan og vendt ut mot rolige gater. På Lademoen bor man svært sentralt, med 5 minutters gange til Solsiden. Her finner man alt fra dagligvare, klesbutikker, apotek, bakeri, 3T treningssenter, SIT treningssenter, vinmonopol, flotte restauranter og caféer på dagtid og muligheten til et flott uteliv på kveldstid.

- Renovert bygård 2011. Det ble bl.a. satt inn nye vinduer med 3-lags glass.
- Leiligheten ble betydelig oppusset i 2019, bl.a. nytt kjøkken og bad, nye overflater, oppgradert el-anlegg med nye sikringer og nye rør.
- Kjøkken og bad har fått TG1.
- Naturlig delt felles balkong, vendt ut mot rolig bakgård med fine solforhold.
- Luftige oppholdsrom med mye dagslys og god takhøyde.
- Kabel-TV og internett inkludert i felleskost.
- To soverom på hhv. 8 og 6 kvm.
- 3 egne boder.
- Vedfyring.
- Nærhet til studiesteder, rutebuss, flybuss og tog.

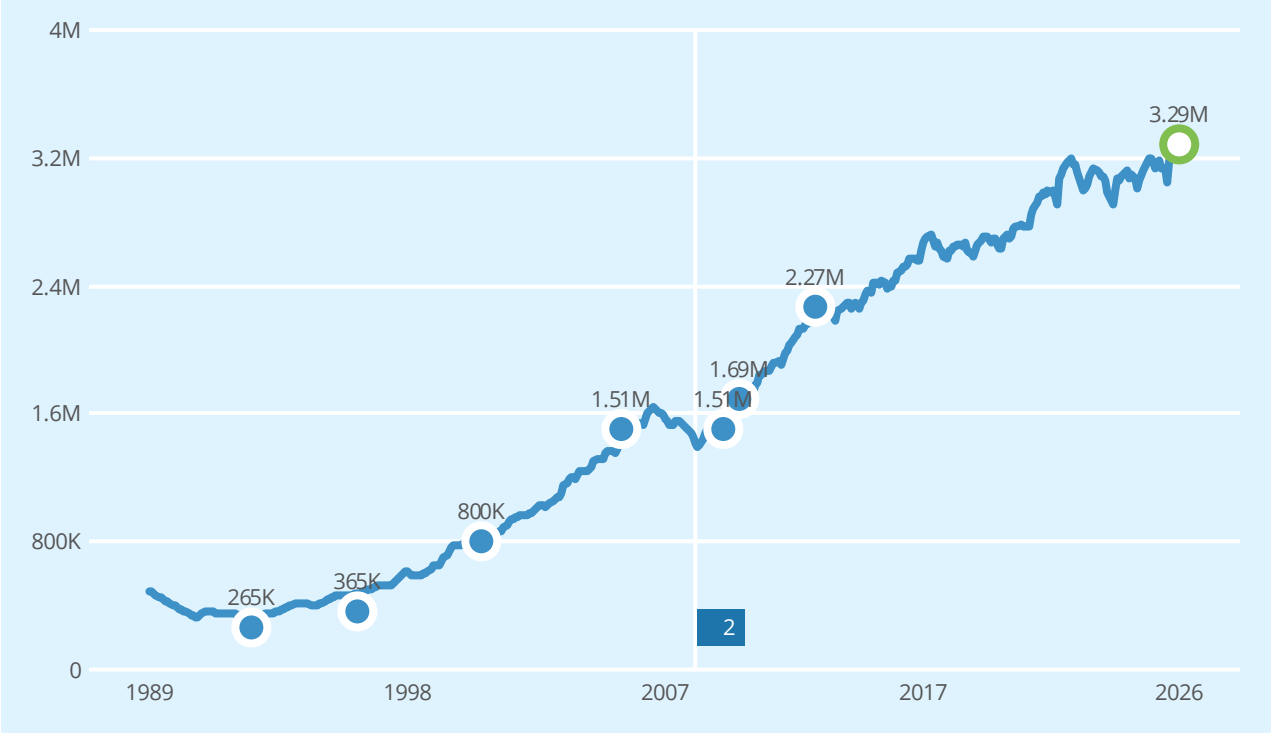
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.02.2013	06.03.2013	20.06.2013	2 190 000	2 190 000	77 227	2 267 227
10.06.2010	30.06.2010	18.08.2010	1 690 000	1 690 000	4 671	1 694 671
25.09.2009	13.11.2009	23.12.2009	1 500 000	1 500 000	6 921	1 506 921
23.03.2006	30.03.2006	10.07.2006	1 450 000	1 510 000	-	1 510 000
09.02.2001		09.02.2001	800 000	800 000	-	800 000
08.08.1996		08.08.1996	-	365 000	-	365 000
08.10.1992		08.10.1992	-	265 000	-	265 000

+1 omsetninger

Leiligheter til salgs i LADEMOEN 13 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

3.5M
3.4M
3 325 000 Prisantydning i snitt
3.2M
3.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
95
dager

Leiligheter solgt i LADEMOEN 13 grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

3.4M
3 372 000 Salgspris i snitt
3 325 000 Prisantydning i snitt
3.2M

Solgt i snitt i løpet av
61
dager

for 1.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

68 202 Østbyen bydel i snitt siste 3 mnd

67 143 Ulstadløkkveien 9 B
Totalpris 3 290 000

66 277 LADEMOEN 13 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

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:
Ulstadløkkveien 9 B, 7067 Trondheim
Gnr. 411, Bnr. 164, Snr. 5, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260160

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Fredrick Ohr Kvendseth

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 978 36 045

E-post: fredrick.ohr.kvendseth@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.
