PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

MARIE MICHELETS VEG 17 B

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Plantegning

Byggetegning

Vedtekter

Husordensregler

Årsmøter og protokoller

Opplysning fra Obos

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164260154
Addresse	Marie Michelets veg 17 B		
Postnr.	7046	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Odd Arne Eidshaug Nøss		

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?

12/21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4,5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

2299743

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

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

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

Byttet taklys

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:

Samsvarserklæring, sluttkontroll og risikovurdering

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

Beskrivelse:

Ble tett i sluken på badet en gang. rørlegger kom og fikset.

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:

Stuket opp og fylte på med Mudin

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rørlegger fra All-rør

Initialer selger:
O A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Nye taklys på soverom 1, soverom 2, bad, wc og stue. smart (plejd) styring på alt av lys inkludert termostat på bad. stikk og led-stripe i ny sengegavvel på hovedsoverom

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:

Har samsvarsærklæring/sluttkontroll fra Energipartner AS. ved Odd Arne Nøss som ansvarlig montør.

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

Av hvem?:

Elcom A/S 5. Mai 2025 termografikontroll med elkontroll

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

uten avvik

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

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

bunnlisten har løsnet

Initialer selger:
O A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 25.08.2026

Signert av *Odd Arne Eidshaug Nøss*

Initialer selger:
O A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Marie Michelets veg 17 B

7046 TRONDHEIM

5001/13/24/0/10/0

Rapportdato

07.09.2026

TG 0	1
TG 1	4
TG 2	6
TG 3	1
TG IU	1

MARIE MICHELETS VEG 17 B - 5001/13/24/0/10/0

Befaring utført den 27.08.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

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

Gjetnes takst

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

MARIE MICHELETS VEG 17 B - 5001/13/24/0/10/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

MARIE MICHELETS VEG 17 B - 5001/13/24/0/10/0

Nivå av analysen

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

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

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

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.

MARIE MICHELETS VEG 17 B - 5001/13/24/0/10/0

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.

MARIE MICHELETS VEG 17 B - 5001/13/24/0/10/0

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: Marie Michelets veg 17 B , 7046, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/13/24/0/10/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1952

Tomt: 3 859.10 m^2

Hjemmelshaver(e): Odd Arne Eidshaug Nøss

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i andre etasje i en lavblokk oppført i 3 etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjonen er i støpt betong. Etasjeskillere er støpte og utvendig er blokka kledd med fasadeplater. Taket har saltaks form og er tekket med takstein.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

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

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Kjøkken pusset opp i 2011.

Øvrig informasjon om oppdraget

MARIE MICHELETS VEG 17 B - 5001/13/24/0/10/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. 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.

MARIE MICHELETS VEG 17 B - 5001/13/24/0/10/0

2.etasje			
BRA-i 68 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 2 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entrè/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, toalettrom, stue, kjøkken, kott.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Balkong

Loft			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 19 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e** 2 boder.	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Garasje			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 12 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e** Oppstillingplass.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 68 m^2	**BRA-e** 36 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 2 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 104 m^2

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

MARIE MICHELETS VEG 17 B - 5001/13/24/0/10/0

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.

6 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Fallforhold på gulv oppfyller ikke dagens krav.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Det registreres svellinger på servantskapet. Manglende løpehjul nederst på dusjdørene. Det opplyses at det er etablert sentralvifte på ventilen som fungerer som avtrekk på badet.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Lukket vedovn installert på stue. TG 2 settes på bakgrunn av alder på pipeløpet. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Toalettrom : Rommet har flis på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Av installasjoner er det gulvmontert toalett. Rommet opplyses å ha sentralt avtrekk.

Kjøkken - Totalvurdering av ventilasjon:: Ikke tilfredsstillende forsert avtrekk over stekesone.

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:: Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

1 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 settes på bakgrunn av ukjent alder på tettesjikt samt alder og tilstand på sluk fra byggeåret.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Bad - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Det er ikke framlagt dokumentasjon ifm oppussing av badet. Det er ukjent når oppussingen ble utført.

MARIE MICHELETS VEG 17 B - 5001/13/24/0/10/0

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
25.08.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Opprinnelig adkomst inn til kjøkken fra entre er kledd igjen og kott er etablert. Tiltak er ikke søknadspliktig.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Nei

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger brukstillatelse datert 14.01.1954.

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

MARIE MICHELETS VEG 17 B - 5001/13/24/0/10/0

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

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i tre med 3-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Formpressede innerdører med speil.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer og verandadør er datert 2018.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

MARIE MICHELETS VEG 17 B - 5001/13/24/0/10/0

4 Bad

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Ukjent når badet sist ble pusset opp.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG IU

Kommentar:
Det er ikke framlagt dokumentasjon ifm oppussing av badet. Det er ukjent når oppussingen ble utført.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det registreres svertesopp i silikonfuger. Det er en flislagt boks mellom gulv og vegg i dusjsone.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Noe moderat fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 15 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Fallforhold på gulv oppfyller ikke dagens krav.

Årsak/konsekvens
Alder på overflatene og mangelfullt fall på gulv mot sluket.

MARIE MICHELETS VEG 17 B - 5001/13/24/0/10/0

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

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

Kommentar:
Støttesluk i plast med klemring og synlig mansjett i dusjsone. Originalt soilsluk med klemring og synlig mansjett under servantskapet.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 settes på bakgrunn av ukjent alder på tettesjikt samt alder og tilstand på sluk fra byggeåret.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Årsak/konsekvens
Usikkert fremtid funksjon på tettesjiktet og hovedsluket. Vannet kan finne veien bak tettesjiktet. Begrenset avrenning fra sluket.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk.

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

Er det innebygget sisterne?
Nei

MARIE MICHELETS VEG 17 B - 5001/13/24/0/10/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Det registreres svellinger på servantskapet. Manglende løpehjul nederst på dusjdørene. Det opplyses at det er etablert sentralvifte på ventilen som fungerer som avtrekk på badet.

Årsak/konsekvens
Elde og slitasje på vannførende installasjoner.

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

Kommentar:
Vegger på badet er murvegger.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler installasjon av lukket dusjkabinett i påvente av en eventuell renovering.

MARIE MICHELETS VEG 17 B - 5001/13/24/0/10/0

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?
Ja

Kommentar:
Fremlagt kontroll utført 20.02.2026

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

Kommentar:
Rapport påviser følgende avvik: Røykvarsler mangler. Gjelder: Soverom. Slukkeutstyr må byttes/service. Grunnet alder. Selger opplyser om at avvik er rettet opp.

Er det påvist manglende ubrennbar plate under/foran ildsted eller feierluke?
Nei

Er avstand mellom ildsted og brennbart materiale tilstrekkelig? (min 300mm)
Ja

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspipe fra byggeåret. Lukket vedovn installert på stue. TG 2 settes på bakgrunn av alder på pipeløpet.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Årsak/konsekvens
Alder på pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

HMS vurdering
Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.

MARIE MICHELETS VEG 17 B - 5001/13/24/0/10/0

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet har flis på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Av installasjoner er det gulvmontert toalett. Rommet opplyses å ha sentralt avtrekk.

Årsak/konsekvens
Generell alder på toalettet.

MARIE MICHELETS VEG 17 B - 5001/13/24/0/10/0

7 Kjøkken

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.

Generell beskrivelse av innredning
Innredning som er fra 2011 består av folierte skrog, lakkerte fronter og lakkert benkeplate i heltre.

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

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Kombiskap

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

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

Totalvurdering av kjøkken

TG 1

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Noe høy slitasje på benkeplate registreres. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk over stekesone med kullfilter. Fungerte som normalt ved enkel funksjonstest. Det er en romventilator på kjøkken som vekseler mellom tilluft og avtrekk.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 2

Kommentar:
Ikke tilfredsstillende forsert avtrekk over stekesone.

Årsak/konsekvens
Ikke tilfredsstillende forsert avtrekk over stekesone.

MARIE MICHELETS VEG 17 B - 5001/13/24/0/10/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon, Sentralavtrekk

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Det er installert romventialatorer på stue, kjøkken og begge soverommene. Disse veksler mellom tilluft og avtrekk. Bad og toalettrom har sentralt avtrekk. Dette anlegget er installert i regi av borettslaget med eget styringspanel på vegg i entré/gang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

MARIE MICHELETS VEG 17 B - 5001/13/24/0/10/0

9 Innvendige vann og avløpsrør

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.

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

Kommentar:
Lokale endinger i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Nei

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør: TG 2

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Årsak/konsekvens
Alder på deler av røropplegget. Groptæring på vannrør og korrosjon i avløpsrørene.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 160 liter, produsert i 2012 er installert på kott. Det er installert automatisk stoppekran med gulvføler på kottet.

Totalvurdering av varmtvannsbereder: TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik avdekket ifm berederen. Lekkasjesikring vurderes å være ivaretatt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

MARIE MICHELETS VEG 17 B - 5001/13/24/0/10/0

10 Oppvarming

Hva slags oppvarming har boligen:
elektrisk, vedovn

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Årsak/konsekvens

MARIE MICHELETS VEG 17 B - 5001/13/24/0/10/0

11 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Skrusikring, Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Felles trapperom

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Ja

Kommentar:
Selger har selv utført EL-kontroll av anlegget og laget rapport.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Lyskurser samt kurs til varmtvannsbereder er skiftet til automater. Hovedsikringer er skrusikringer. Selger har oppgradert belysning med smartstyring.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det foreligger på alt som er utført i selgers botid.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

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

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

MARIE MICHELETS VEG 17 B - 5001/13/24/0/10/0

Bilde



Årsak/konsekvens

HMS vurdering
Den henvises til selgers EL-kontroll for ytterligere informasjon om det elektriske anlegget.

12 Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Nei

Kommentar:
Det er ikke opplyst at det har vært tilfelle av skadedyr i boligen Det er ikke registrert tegn eller spor av skadedyr på befaringen

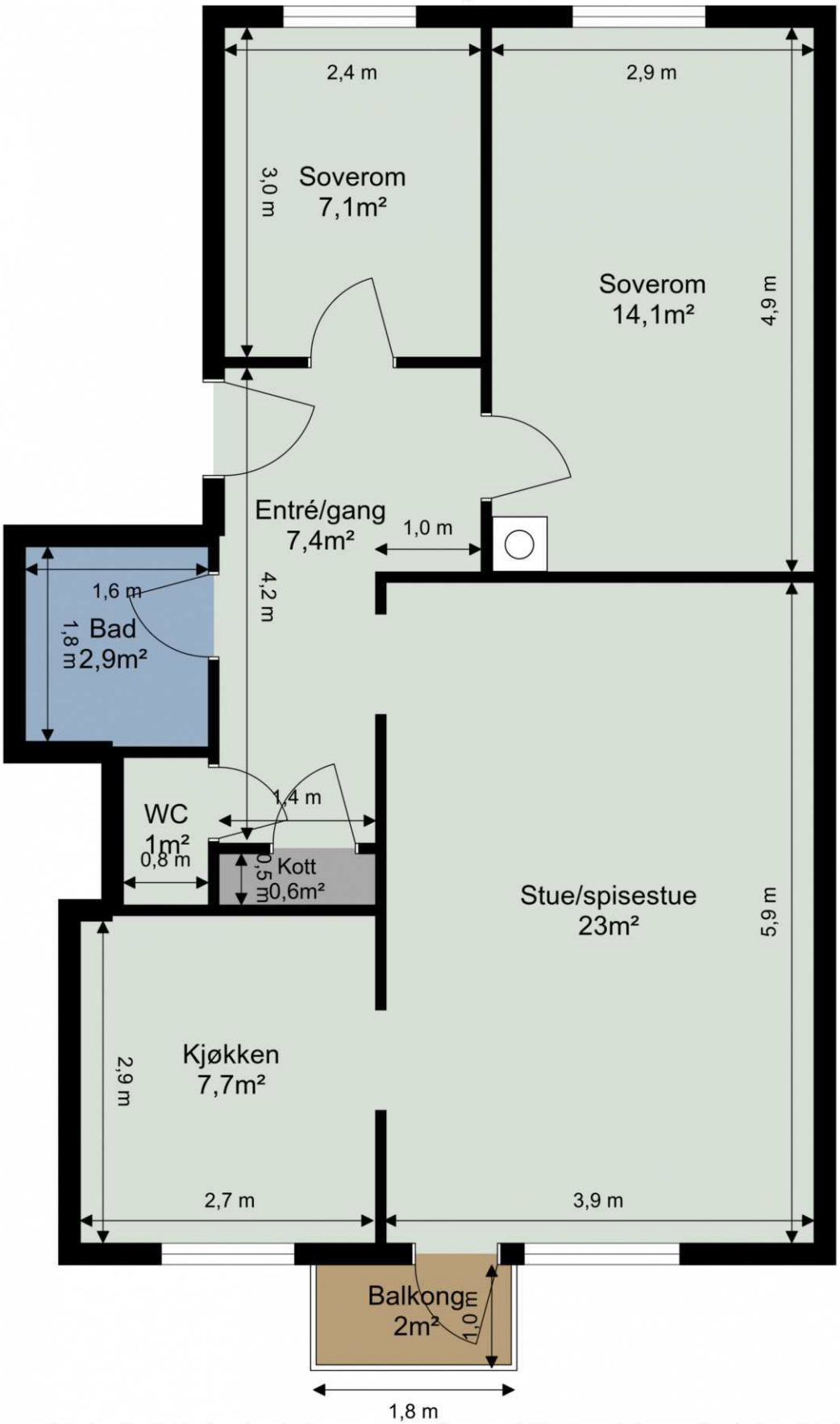
Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Ingen ytterliggere kontroll/tiltak er nødvendig.

MARIE MICHELETS VEG 17 B - 5001/13/24/0/10/0

Gjetnes takst

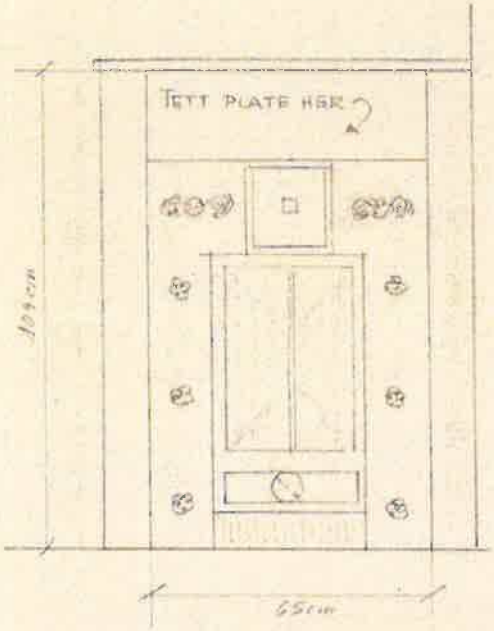
Marie Michelets veg 17 B

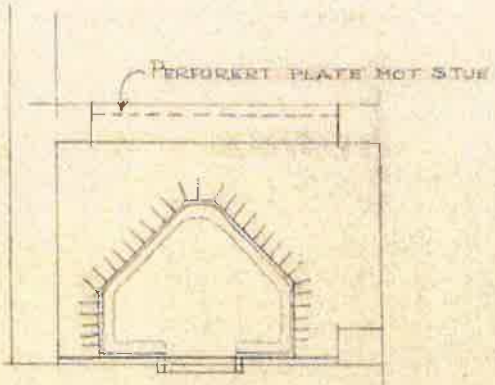
2. Etasje

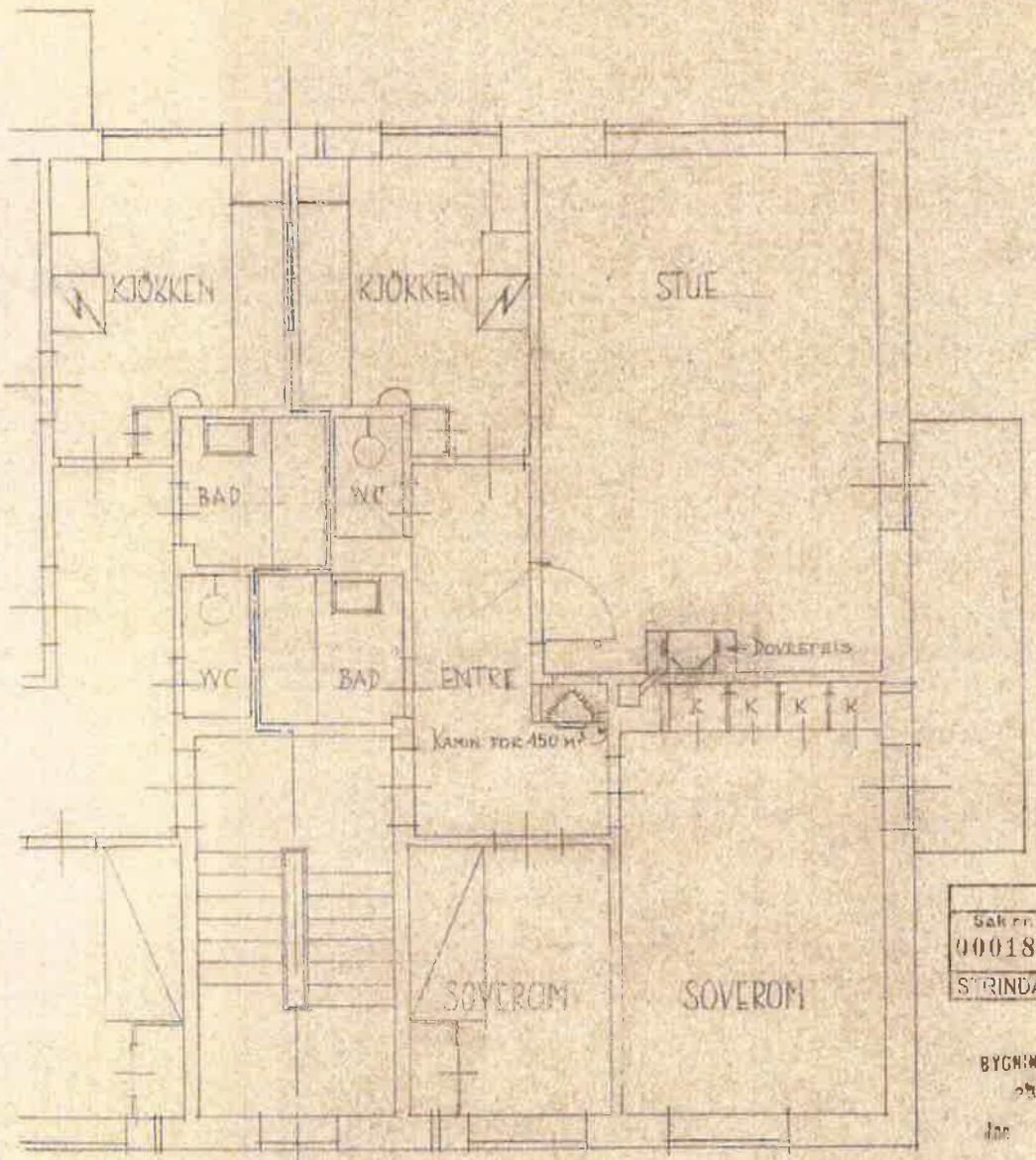


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

GALLERET ØVERST I KAMINEN ER SKIFTET UT MED TETT PLATE, DERVED VARMER BAKERE DEL OPP STUE, OG FRONT SOVEROM







Sak nr.	Behandlet
000184	-9. MAR 1953

STRINDA BYGNINGSRÅD

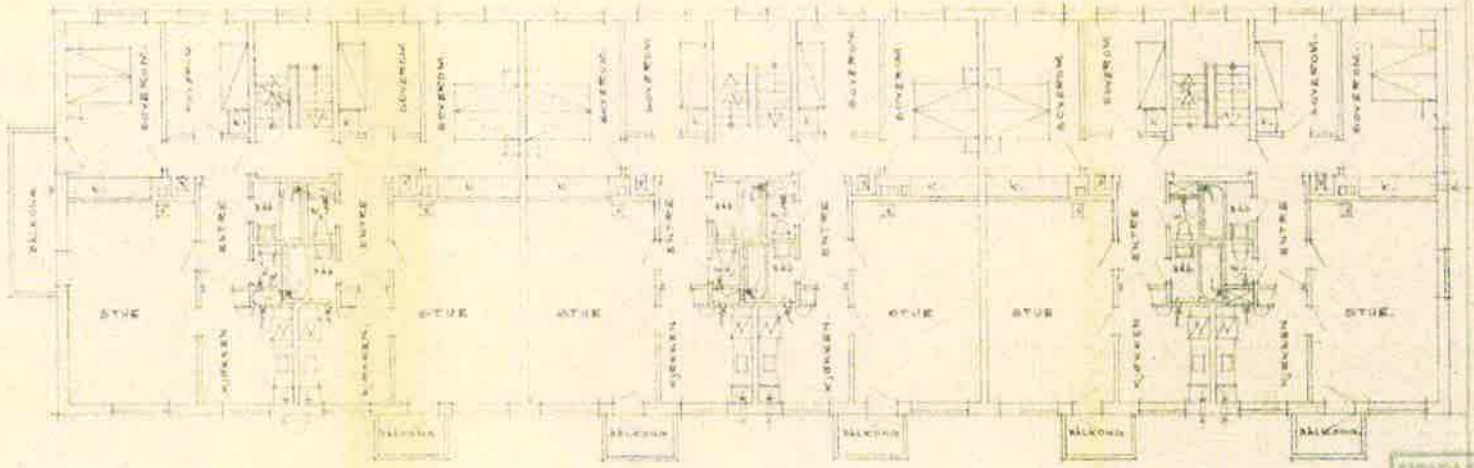
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR 28 FEB. 1953

Arr. 393 /52

ENDRINGER I LEILIGHETENE I HUSET TIL B/L HEIMBO, BROMSTAD

TRONDHEIM 21-2-53

Peter Henriksen



PROSJEKT:	8-ETASJERS BYGNINGER TYPE I, II, III 14-MÅNEDERS DE FERDIGHUSET.	110 / 4 TR.
	2. ETASJE.	MÅL 1:100
	Arkt. Peter Hesselberg	TEGNET 12-4-62 GODKJENT

Heimbo Borettslag

Vedtekter



Sist endret i ordinær generalforsamling 30.07.2024.

Tidligere endringer:
07.10.2014. Ordinær generalforsamling.
31.05.2006. Ordinær generalforsamling.

HEIMBO BORETTSLAG

Vedtekter

Vedtekter for Heimbo Borettslag org.nr. 955 234 715.
Vedtatt av ordinær generalforsamling 30.06.2024.

§1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Heimbo Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er frittstående med forretningsfører engasjert av borettslaget.

§2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere (3-1 – 4-3)

(1) Andelene skal være på kr 250,00 / kronertohundredeogfemti oo/1oo.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med **borettslagslovens § 4-2 (1).** Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel (5-2)

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier (4-5)

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

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

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

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

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

§3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett (4-11/14)

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i **husstandsfellesskapslovens § 3**.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende (4-15)(4-21)
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra den dato andelseieren overtok den andel vedkommende har på det tidspunkt forkjøpsretten gjøres gjeldende. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Forkjøpsretten skal kunngjøres gjennom borettslagets faste informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets oppslagstavle.

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

(4) Styret kan fravike prioritetsreglene i første ledd når særlige grunner tilsier det.

§4. Borett/bruk og bruksoverlating

4-1 Boretten (5-1)(5-11)

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det vedtas forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating (5-3/10)

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

§5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (5-11/16)

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap
fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvanns- tanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppstaking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rense eventuelle sluk på balkonger.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (5-17/18)

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden ikke følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

§6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg (5-22)

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, herunder manglende betaling av felleskostnader, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, **jf borettslagslovens § 5-22 første ledd**. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse (5-23)

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

§7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader (5-19)

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds varsel.

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

7-2 Borettslagets pantsikkerhet (5-20)

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

§8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret (8-1)

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer med minst 2 varamedlemmer.

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

(3) Som styremedlem eller varamedlem til styret skal fortrinnsvis velges andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer.

(4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. De øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges deretter. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver (8-8)

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

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

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

8-3 Styrets vedtak (8-6)

(1) Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, **jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd**,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt (8-16)

Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§9 Faste utvalg og komiteer

9-1 Valgkomite

(1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.

(2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg.

(3) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret at det kan bli tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.

§10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet (7-1)
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling (7-4)
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling (7-4)
(1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

(2) I innkallingen skal de saker som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter **vedtektenes punkt 10-3 (1).**

(3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (7-7/8)
På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll (7-9)

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte andelseierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.

10-6 Stemmerett og fullmakt (7-10)

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

10-7 Vedtak på generalforsamlingen (7-8)(7-11)

(1) Foruten saker som nevnt i **punkt 10-4 i vedtektene**, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Generalforsamlingen bestemmer om valg skal skje skriftlig.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§11. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet (8-14)

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

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

11-2 Taushetsplikt (13-1)

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

11-3 Mindretallsvern (8-15)

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

§12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer (7-11)

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

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i **lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39** med senere endringer.

Heimbo Borettslag

Husordensregler
og
Regler for garasjeanlegget



Sist endret i ordinær generalforsamling 07.10.2014

Tidligere endringer:
14.09.2001. Ordinær generalforsamling.

Husordensregler for BL HEIMBO

Vedtatt av ordinær generalforsamlingen 07.10.2014

Husordensregler inneholder ikke bare plikter, man skal sikre leieboernes orden, ro og hygge i heimen. Leieren og dennes husstand plikter å utvise forsiktighet og omtanke med hensyn til gården og leilighetens bruk.
Alle som bor i eiendommen er ansvarlige for at disse bestemmelser blir fulgt.

REGLER OM RO

1: Etter klokka 23.00 må høylytt snakk i yttergangene begrenses.
2: Etter klokka 23.00 må radio, fjernsyn o.l. dempes.
3: Vaskemaskiner og tørketromler i vaskerommet må ikke kjøres i tidsrommet 23.00 – 07.00.
4: Oppussingsarbeide som medfører støy, f.eks. banking, boring, sliping m.v. må ikke foregå i tidsrommet 22.00 – 07.00 på hverdager og på søndager og helligdager.
5: Om et selskap skal holdes som en på forhånd mener vil føre til ekstra støy, henstilles vedkommende som skal holde selskapet om å varsle nærliggende beboere.
6: Sang og/eller musikkøving eller annen virksomhet som kan være til sjenanse for naboene kan bare drives etter søknad til styret og etter at naboene har samtykket.
7: Alle foreldre påser at barna ikke tar opphold i ytterganger, loft eller kjeller.
8: Bilkjøring på eiendommen om natten må foregå slik at det blir minst mulig støy.

RYDDING

Plenklipping, snørydding og sandstrøing utføres av eksterne firmaer.

Ut over dette har beboerne et kollektivt ansvar for rydding og orden av utearealet.
Arbeidet omfatter:

- plukking/feiing av papiravfall og rask
- luking/fjerning av ugress langs husvegger, grense mot nabo i M. Michelets veg 15 og omkring søppeldunker
- snørydding/strøing foran inngangene.
- luking, snørydding og strøing foran garasjene er den enkelte eiers ansvar.

Oppgang A rydder fra skillet mellom leilighetene i oppgang A og B og til utgangsporten.
Oppgang B rydder fra skillet mellom leilighetene i oppgang A og til skillet mellom leilighetene i oppgang B og C.
Oppgang C rydder fra skillet mellom leilighetene i oppgang B og C og til øvre platå.
Oppgang A, B og C tar sammen rydding av øvre platå på eiendommen.

Private eiendeler skal ikke hensettes i oppgangene med følgende unntak: barnevogner og sykler som brukes jevnlig kan stå i oppgangens kjellernivå. For tørkeloftene, tilfluktsrom, vaskerom og sykkelbod er det slått opp egne instrukser. Kjellergang skal være fri for private eiendeler. Det presiseres at eiendeler som plasseres i fellesarealer er på eiers eget ansvar og risiko.

DUGNAD

Styret bestemmer når dugnad skal avholdes og gir beboerne beskjed om dette i god tid, senest en uke i forkant.

Samtlige leieboere har plikt til å utføre dugnad så lenge de bebor leilighet i Heimbo Borettslag. Dette gjelder også leietakere som bor i Heimbo på framleie.

De som ikke selv kan delta på borettslagets dugnader plikter selv å stille med stedfortreder.

I forbindelse med dugnad leies det vanligvis inn avfallskontainer. I den grad plassen tillater det er det da mulig for beboerne å kaste større ting enn hva som normalt kan kastes i søppeldunkene. Det er ikke tillatt å kaste risikoavfall i kontaineren, herunder batterier, maling, bildekk m.m.

VASKING

Renhold av trappeoppganger, tørkeloft, kjellergang, vaskerom og sykkelbod utføres av eksternt firma.

KLESVASK M.M.

I vaskekjelleren er det en vaskeplass med individuell strømmåler for hver leilighet. Tørketrommel tillates under forutsetning av at den:

- er av kondensatortype slik at det ikke slippes damp ut i rommet
- plasseres oppå vaskemaskin

Forbruk faktureres den til en hver tid innehaver av vaskeplass en gang i året. Selges en leilighet i faktureringsperioden er både selger og kjøper ansvarlig for eventuelt mellomoppgjør seg i mellom.

Klesrullen på loftet benyttes etter behov. NB- trekk ut kontakten etter bruk!

Bruk av balkong til klelufting/tørking må bare skje innenfor rekkverket. Risting av tepper/matter må aldri foregå fra vindu eller balkong, men henlegges til et sted på tomten hvor man volder minst ulempe for andre.

GRILLPLASS

Borettslaget har en grillplass hvor beboerne kan bruke egne griller.

På balkong kan det benyttes gass eller elektrisk grill.
Det er ikke tillatt å benytte engangsgrill/kulegrill eller andregriller hvor det benyttes grillkull/grillbriketter/tennveske e.l.

SØPPELTØMMING

Søppeldunkene skal kun benyttes til husholdningsavfall. Restavfall pakkes inn. Større pappesker rives i stykker, melkekartonger og lignende presses flate og legges i "papirdunken"
NB - papp og papir må ikke pakkes inn i plast!

Dersom dunkene er fulle må beboerne å oppbevare søpla inne eller i garasjen til dunkene er tømt. Renholdsverket tar ikke med seg avfall av noe slag som ligger utenfor søppeldunkene.

Beboerne bes ellers forholde seg til informasjon fra Trondheim Renovering om kildesortering.

VEDLIKEHOLD

Andelseierne skal på egen kostnad innenfor leiligheten og i ytre rom som hører leiligheten til, sørge for forsvarlig, fagmessig vedlikehold når skaden ikke

skyldes mangler ved bygningen eller ved felles ledninger og anlegg. Dette når det gjelder generell oppussing, vannkraner, servanter, vannlås, dørlås, varmtvannstank, bad, klosett, vinduer, dører. Elektriske anlegg og faste røropplegg skal kun utføres av autorisert personale.

GARASJEANLEGGET

- Garasjene er ment som beskyttelse for bilene, men er også oppsatt i den hensikt å få fjernet bilene vekk fra gården.
- Kjøring til og fra garasjene skal foregå med stor aktsomhet pga. små barn som leker i gården. All kjøring i gården skal foregå med minst mulig støy.
- Eieren av garasjen er ansvarlig for skader som blir forvoldt på hans garasje. Generelt vedlikehold besørges av AL Heimbo.
- Framleie av garasje skjer ett år av gangen. Eieren av garasjen besørger selv eventuell framleie og underretter styret før slikt finner sted. Dette fordi styret mener at familiemedlemmer i Heimbo AL skal være fortrinnberettiget til å leie framleiegarasje.
- Garasjene og borettslagets områder for øvrig må ikke brukes til bilreparasjoner som medfører mye støy. Biler som er under reparasjon skal ikke hensettes på plassen foran garasjene i lengre tid.
- Biler som er avskiltet, og ikke står i garasje, skal være tydelig merket med:
    a. navn
    b. telefonnummer
    c. siste registreringsnummer
    d. dato for ny registrering eller fjerning av bilen, max en måned uten skriftlig tillatelse fra styret.

  Ved overtredelse må fjerning av bilen på eiers ansvar og risiko forventes

KLAGER

Klager av enhver art skal fremmes skriftlig for styret for eventuell behandling.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 9242
BORETTSLAGET HEIMBO

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET HEIMBO

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 1. juni kl. 18:00 og lukker 4. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/9242

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Årsregnskap
8. Økning fellesutgifter 5 %

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET HEIMBO

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marianne Stallvik er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Eine Hals Skar og Silje Margrete Baade er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Styrets innstilling

Økonomien i borettslaget er slik at det meste går til renter, avdrag og fellesutgifter som kommunale, forsikring og strøm/vann. Det betyr at vi ikke legger opp noe til vedlikehold og det bør vi med tanke på gamle rør i huset. Og ved større endringer i noen av postene må vi øke husleien ytterligere i tråd med økning i kostnader.

Vi har også ønsker om at vi kan vurdere tomten for salg, men da trenger vi noen ressurspersoner i borettslaget som sammen med styret kan undersøke litt interessen og verdien. Vi har en stor uutnyttet tomt, og vi er sentrale, som kan bety at både tomt og blokk kan ha verdi for f.eks boligbyggere av større art. Beboere med interesse for å bidra bes melde seg til styret.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 9242 Årsregnskap 2025.pdf
2. 9242 Borettslaget Heimbo.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling

8000,- til styreleder og 4000 til hver av styremedlemmene. Hvis vi skal innhente ekstern styreleder er vi nødt til å betale minimum 65000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 16 000 kr

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styreleder og et av to styremedlem skal velges for to år. Dette for å sikre at minst et medlem av styret var der året før. Jens Rian ble valgt i fjor og sitter ut mai neste år.

Innstilling

Styret ber folk ta sin runde på vervene . Vi er 14 enheter og dette ansvaret må vi prøve å dele på. Hvis alle stiller et par år hver så får vi god fordeling. Styret har foreslått kandidater da ingen andre har meldt inn forslag.

Roller og kandidater

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

- Marianne Stallvik

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

- Stian Stian Skagen Eriksen
- Trine Dybdalen

Sak 7
Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsregnskapet er godkjent av OBOS

Forslag til vedtak
Årsregnskapet godkjennes

Vedlegg
3. 9242 Årsregnskap 2025.pdf
4. 9242 Årsregnskap 2025_evidence.pdf

Sak 8
Økning fellesutgifter 5 %

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi forventer normale økninger på fellesutgifter knyttet til kommunale avgifter, strøm og forsikring, men ingen renteøkning forventes. Det betyr at borettslaget vil måtte øke fellesutgifter med 5% i år for å holde tritt med utviklingen i samfunnet.

En økning på **5 % av 7 281** blir:

- **Ny fellesutgift: 7 645 kr fra 1.1.2027**
- **Økning i kroner: 364 kr**

Forslag til vedtak

Ny fellesutgift på kr 7 645 fra 1.1.2027

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2026

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret:

Leder Marianne Stallvik Marie Michelets Veg 17C

Styremedlem Trine Dybdalen Marie Michelets Veg 17B

Styremedlem Jens R. Hansen Marie Michelets Veg 17A

Kontaktinformasjon

Styret foretrekker at dere benytter tjenesten i Vibbo.no. for å komme i kontakt med oss.

Styret kan ved behov kontaktes på telefon 41144882, og e-post heimbo@borettslaget.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på

Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig

informasjon.

Generelle opplysninger om Borettslaget Heimbo

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.

Borettslaget Heimbo er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955234715, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

13 24

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen

bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med

dette.

Borettslaget Heimbo har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Vedlikehold:

Vi har i 2025 hatt brann i uteboden så der er det byttet ny kurs og kontakt inn til sikringsskapet der. Også utført elektrisk arbeid knyttet til at flere beboere har fått installert lader til elbil.

Vannlekkasje i sykkelbod er også ordnet opp i og det er også byttet ny vannmåler. Ber alle beboere flytte syklene vekk fra vannmåler og i platene rundt, flere setter sykler der og det kan de ikke gjøre. Vi trenger tilgang til vannmåler innerst i venstre hjørne i sykkelbod.

Dugnad ble gjennomført i mai med godt oppmøte. Vi tar ny dugnadsrunde i år, men leier ikke inn container. Finner en annen løsning for å få hentet hageavfallet.

Meglerhenvendelser

Mange meglerhenvendelser med de samme spørsmålene og dette tar tid å svare ut. Styret minner om at vi selv er ansvarlige for å gi megler slik informasjon ved salg og beboere har dokumentene i Vibbo.no eller dokumenter fra de kjøpte leiligheten som kan benyttes til dette formålet.

Spørsmål om AIRBNB og felleskapet i Heimbo:

Heimbo skal være en trygg og trivelig bolig for alle beboere. Borettslaget består av få enheter, og nettopp derfor er det ekstra viktig å bevare stabilitet og eierskap til fellesskapet. Ved hyppige eierskifter og mange utleieforhold svekkes dette, noe som igjen påvirker både bomiljøet og ansvarsforholdene i bygget.

Dette merkes særlig i fellesområdene, som vi alle har et felles ansvar for å holde ryddige og i god stand. I forbindelse med flyttinger blir det dessverre ofte etterlatt gjenstander som borettslaget må ta ansvar for både økonomisk og gjennom tidsbruk til opprydding.

Det har også kommet spørsmål om bruk av AIRBNB og annen korttidsutleie. Styret kan ikke godkjenne dette. Korttidsutleie vil kunne medføre betydelige økninger i forsikringskostnader, og vi har fellesarealer med private eiendeler, som vaskemaskiner, som krever et stabilt og ansvarlig bruksmønster.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld,

finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2027 blir satt opp under

denne forutsetning.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets

likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av

forutsetningene for videre drift. Våre disponible midler er lave og vi tilfører ingenting med inntekter fra felleskostnadene, da kostnadene har økt mye på nesten samtlige poster og førte til en større økning i fellesutgifter i fjor. Økninger på 5 % årlig må forventes av beboerne og større ved eventuelle rentehevelser da vi har lån på ca 8 millioner.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2027 og fellesutgifter

Vi forventer normale økninger på fellesutgifter knyttet til kommunale avgifter, strøm og forsikring, men ingen renteøkning forventes. Det betyr at borettslaget vil måtte øke fellesutgifter med 5% i år for å holde tritt med utviklingen i samfunnet. Hvis det kommer renteøkning må vi øke fellesutgifter tilsvarende og i tråd med når økningen skjer da vi ikke har særlige midler å lene oss på.

En økning på **5 % av 7 281** blir:

- **Ny fellesutgift: 7 645 kr**
- **Økning i kroner: 364 kr**

Lån og forsikring

I regnskapet finner dere informasjon om de ulike utgiftene knyttet til borettslaget.

Heimbo Borettslag har lån i Husbanken og BN-BANK.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

BORETTSLAGET HEIMBO
ORG.NR. 955234715, KLIENTNR. 9242

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**513 453**	**722 360**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		53 605	258
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-219 792	-209 166
Red. annen langs. gjeld	12	-79 600	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-245 787**	**-208 908**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**267 665**	**513 453**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		368 847	635 497
Kortsiktig gjeld		-101 182	-122 044
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**267 665**	**513 453**

Dokument-ID 09222115557575042086

BORETTSLAGET HEIMBO
ORG.NR. 955234715, KLIENTNR. 9242

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	954 804	954 804	955 000	1 208 662
Ladeinntekter elbil		9 246	15 235	0	0
Andre inntekter	3	79 600	3 275	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 043 650**	**973 314**	**955 000**	**1 208 662**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-4 230	-2 115	-2 256
Styrehonorar		0	-30 000	-15 000	-16 000
Revisjonshonorar	4	-16 793	-15 392	-15 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-38 198	-37 800	-39 000	-40 000
Konsulenthonorar		-4 273	-1 500	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	5	-37 182	-3 125	-21 000	-31 000
Forsikringer		-70 183	-65 327	-75 000	-79 000
Kommunale avgifter	6	-192 189	-171 942	-242 000	-200 000
Energi/fyring	7	-36 079	-34 570	-33 000	-33 000
TV-anlegg/bredbånd		-104 566	-112 812	-114 000	-114 000
Andre driftskostnader	8	-107 625	-106 701	-115 700	-113 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-607 087**	**-583 399**	**-676 815**	**-647 556**
DRIFTSRESULTAT		**436 562**	**389 914**	**278 185**	**561 106**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	13 739	19 902	0	10 000
Finanskostnader	10	-396 697	-409 558	-500	-367 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-382 958**	**-389 656**	**-500**	**-357 000**
ÅRSRESULTAT		**53 605**	**258**	**277 685**	**204 106**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		53 605	258		

Dokument-ID 09222115557575042086

BORETTSLAGET HEIMBO
ORG.NR. 955234715, KLIENTNR. 9242

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	7 864 321	7 864 321
Tomt		1 993 972	1 993 972
SUM ANLEGGSMIDLER		**9 858 293**	**9 858 293**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		9 506	0
Driftskonto OBOS-banken		104 575	188 228
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	5 887
Sparekonto OBOS-banken		254 766	441 382
SUM OMLØPSMIDLER		**368 847**	**635 497**
SUM EIENDELER		**10 227 140**	**10 493 790**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 14 * 250		3 500	3 500
Opptjent egenkapital		1 911 026	1 857 421
SUM EGENKAPITAL		**1 914 526**	**1 860 921**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	8 158 932	8 378 724
Borettsinnskudd	13	52 500	52 500
Annen langsiktig gjeld		0	79 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 211 432**	**8 510 824**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 288	16 932
Leverandørgjeld		21 493	18 935
Skyldige offentlige avgifter		0	8 002
Påløpte renter		68 401	75 500
Annen kortsiktig gjeld		0	2 676
SUM KORTSIKTIG GJELD		**101 182**	**122 044**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 227 140**	**10 493 790**
Pantstillelse	14	10 152 500	10 152 500
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 10.04.2026
Styret i Borettslaget Heimbo

Marianne Stallvik Trine Dybdalen Jens Rian Hansen

Dokument-ID 09222115557575042086

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	954 804
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**954 804**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Inntektsført obligasjoner	79 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**79 600**

NOTE 4
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 793
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 793**

NOTE 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-18 099
Drift/vedlikehold elektro	-16 083
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-37 182**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-67 306
Vann- og avløpsgebyr	-63 847
Feie- og tilsynsgebyr	-6 432
Renovasjonsgebyr	-54 603
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-192 189**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-36 079
SUM ENERGI / FYRING	**-36 079**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-9 144
Håndverktøy	-1 599
Vakthold	-5 695

Dokument-ID 09222115557575042086

Renhold ved firmaer	-41 733
Snørydding	-20 625
Gressklipping	-26 165
Andre driftskostnader	-404
Bank- og kortgebyr	-2 261
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-107 625**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	355
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 384
SUM FINANSINNTEKTER	**13 739**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter Husbanken	-337 607
Pantegjeldsrenter BNbank	-59 090
SUM FINANSKOSTNADER	**-396 697**

NOTE 11
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	135 600
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	7 728 721
SUM BYGNINGER	**7 864 321**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,05 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-8 150 000	
Nedbetalt tidligere	613 528	
Nedbetalt i år	148 066	
		-7 388 406
BN Bank ASA		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,25 %. Løpetiden er 31 år.		
Opprinnelig 2002	-1 950 000	
Nedbetalt tidligere	1 107 748	
Nedbetalt i år	71 726	
		-770 526
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 158 932**

NOTE 13
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-52 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-52 500**

NOTE 14
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	52 500
Pantelån	8 158 932
TOTALT	**8 211 432**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 864 321
Tomt	1 993 972
TOTALT	**9 858 293**

Dokument-ID 09222115557575042086

Til BDO AS

Sted:

Dato:

Uttalelse fra styret

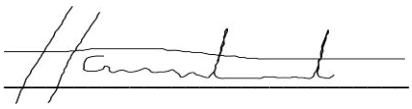
Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for BORETTSLAGET HEIMBO for året som ble avsluttet den 31. desember 2025, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor styret eller evt. ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
2. Vi har gitt fullstendige opplysninger om selskapets nærstående parter.
3. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer som kan medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for boligselskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
4. Vi erkjenner vårt ansvar for at formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll, herunder for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som styret kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av styret, ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer styret, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
5. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
6. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
7. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
8. Boligselskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.
9. Det foreligger ikke forpliktelser, verken faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.
10. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
11. Boligselskapet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettstvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.
12. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
13. Vi bekrefter at det er vår vurdering at boligselskapet har evne til fortsatt drift.
14. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligselskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
15. Vi har gitt dere:

Dokument-ID 092221155575750420 86

a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
b. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.



Styreleder

Forretningsfører

Dokument-ID 092221155575750420 86

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET HEIMBO

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET HEIMBO.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GVBD1-T0VKE-U2BJY-SSQBN-0QOMS-BX0AQ

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-16 13:20:33 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GVBD1-T0VKE-U2BJY-SSQBN-0QOMS-BX0AQ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

BORETTSLAGET HEIMBO
ORG.NR. 955234715, KLIENTNR. 9242

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**513 453**	**722 360**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		53 605	258
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-219 792	-209 166
Red. annen langs. gjeld	12	-79 600	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-245 787**	**-208 908**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**267 665**	**513 453**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		368 847	635 497
Kortsiktig gjeld		-101 182	-122 044
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**267 665**	**513 453**

Dokument-ID 09222115557575042086

BORETTSLAGET HEIMBO
ORG.NR. 955234715, KLIENTNR. 9242

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	954 804	954 804	955 000	1 208 662
Ladeinntekter elbil		9 246	15 235	0	0
Andre inntekter	3	79 600	3 275	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 043 650**	**973 314**	**955 000**	**1 208 662**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-4 230	-2 115	-2 256
Styrehonorar		0	-30 000	-15 000	-16 000
Revisjonshonorar	4	-16 793	-15 392	-15 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-38 198	-37 800	-39 000	-40 000
Konsulenthonorar		-4 273	-1 500	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	5	-37 182	-3 125	-21 000	-31 000
Forsikringer		-70 183	-65 327	-75 000	-79 000
Kommunale avgifter	6	-192 189	-171 942	-242 000	-200 000
Energi/fyring	7	-36 079	-34 570	-33 000	-33 000
TV-anlegg/bredbånd		-104 566	-112 812	-114 000	-114 000
Andre driftskostnader	8	-107 625	-106 701	-115 700	-113 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-607 087**	**-583 399**	**-676 815**	**-647 556**
DRIFTSRESULTAT		**436 562**	**389 914**	**278 185**	**561 106**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	13 739	19 902	0	10 000
Finanskostnader	10	-396 697	-409 558	-500	-367 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-382 958**	**-389 656**	**-500**	**-357 000**
ÅRSRESULTAT		**53 605**	**258**	**277 685**	**204 106**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		53 605	258		

Dokument-ID 09222115557575042086

BORETTSLAGET HEIMBO
ORG.NR. 955234715, KLIENTNR. 9242

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	7 864 321	7 864 321
Tomt		1 993 972	1 993 972
SUM ANLEGGSMIDLER		**9 858 293**	**9 858 293**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		9 506	0
Driftskonto OBOS-banken		104 575	188 228
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	5 887
Sparekonto OBOS-banken		254 766	441 382
SUM OMLØPSMIDLER		**368 847**	**635 497**
SUM EIENDELER		**10 227 140**	**10 493 790**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 14 * 250		3 500	3 500
Opptjent egenkapital		1 911 026	1 857 421
SUM EGENKAPITAL		**1 914 526**	**1 860 921**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	8 158 932	8 378 724
Borettsinnskudd	13	52 500	52 500
Annen langsiktig gjeld		0	79 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 211 432**	**8 510 824**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 288	16 932
Leverandørgjeld		21 493	18 935
Skyldige offentlige avgifter		0	8 002
Påløpte renter		68 401	75 500
Annen kortsiktig gjeld		0	2 676
SUM KORTSIKTIG GJELD		**101 182**	**122 044**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 227 140**	**10 493 790**
Pantstillelse	14	10 152 500	10 152 500
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 10.04.2026
Styret i Borettslaget Heimbo

Marianne Stallvik Trine Dybdalen Jens Rian Hansen

Dokument-ID 09222115557575042086

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	954 804
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**954 804**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Inntektsført obligasjoner	79 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**79 600**

NOTE 4
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 793
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 793**

NOTE 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-18 099
Drift/vedlikehold elektro	-16 083
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-37 182**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-67 306
Vann- og avløpsgebyr	-63 847
Feie- og tilsynsgebyr	-6 432
Renovasjonsgebyr	-54 603
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-192 189**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-36 079
SUM ENERGI / FYRING	**-36 079**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-9 144
Håndverktøy	-1 599
Vakthold	-5 695

Dokument-ID 09222115557575042086

Renhold ved firmaer	-41 733
Snørydding	-20 625
Gressklipping	-26 165
Andre driftskostnader	-404
Bank- og kortgebyr	-2 261
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-107 625**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	355
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 384
SUM FINANSINNTEKTER	**13 739**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter Husbanken	-337 607
Pantegjeldsrenter BNbank	-59 090
SUM FINANSKOSTNADER	**-396 697**

NOTE 11
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	135 600
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	7 728 721
SUM BYGNINGER	**7 864 321**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,05 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-8 150 000	
Nedbetalt tidligere	613 528	
Nedbetalt i år	148 066	
		-7 388 406
BN Bank ASA		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,25 %. Løpetiden er 31 år.		
Opprinnelig 2002	-1 950 000	
Nedbetalt tidligere	1 107 748	
Nedbetalt i år	71 726	
		-770 526
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 158 932**

NOTE 13
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-52 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-52 500**

NOTE 14
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	52 500
Pantelån	8 158 932
TOTALT	**8 211 432**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 864 321
Tomt	1 993 972
TOTALT	**9 858 293**

Dokument-ID 09222115557575042086

Til BDO AS

Sted:

Dato:

Uttalelse fra styret

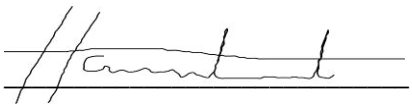
Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for BORETTSLAGET HEIMBO for året som ble avsluttet den 31. desember 2025, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor styret eller evt. ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
2. Vi har gitt fullstendige opplysninger om selskapets nærstående parter.
3. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer som kan medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for boligselskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
4. Vi erkjenner vårt ansvar for at formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll, herunder for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som styret kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av styret, ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer styret, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
5. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
6. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
7. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
8. Boligselskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.
9. Det foreligger ikke forpliktelser, verken faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.
10. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
11. Boligselskapet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettstvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.
12. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
13. Vi bekrefter at det er vår vurdering at boligselskapet har evne til fortsatt drift.
14. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligselskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
15. Vi har gitt dere:

Dokument-ID 092221155575750420 86

a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
b. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.



Styreleder

Forretningsfører

Dokument-ID 092221155575750420 86

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 1.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 4.06.26
Selskapsnummer: 9242 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET HEIMBO

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Marianne Stallvik er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Eine Hals Skar og Silje Margrete Baade er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 16 000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Marianne Stallvik

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Stian Stian Skagen Eriksen

☐ Trine Dybdalen

Sak 7 Årsregnskap

Årsregnskapet godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Økning fellesutgifter 5 %

Ny fellesutgift på kr 7 645 fra 1.1.2027

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET HEIMBO

Organisasjonsnummer: 955234715
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. juni kl. 18:00 til 4. juni kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Marianne Stallvik er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Eine Hals Skar og Silje Margrete Baade er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Styrets innstilling
Økonomien i borettslaget er slik at det meste går til renter, avdrag og fellesutgifter som kommunale, forsikring og strøm/vann. Det betyr at vi ikke legger opp noe til vedlikehold og det bør vi med tanke på gamle rør i huset. Og ved større endringer i noen av postene må vi øke husleien ytterligere i tråd med økning i kostnader.

Vi har også ønsker om at vi kan vurdere tomten for salg, men da trenger vi noen ressurspersoner i borettslaget som sammen med styret kan undersøke litt interessen og verdien. Vi har en stor uutnyttet tomt, og vi er sentrale, som kan bety at både tomt og blokk kan ha verdi for f.eks boligbyggere av større art. Beboere med interesse for å bidra bes melde seg til styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling
8000,- til styreleder og 4000 til hver av styremedlemmene. Hvis vi skal innhente ekstern styreleder er vi nødt til å betale minimum 65000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 16 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder og et av to styremedlem skal velges for to år. Dette for å sikre at minst et medlem av styret var der året før. Jens Rian ble valgt i fjor og sitter ut mai neste år.

Innstilling
Styret ber folk ta sin runde på vervene . Vi er 14 enheter og dette ansvaret må vi prøve å dele på. Hvis alle stiller et par år hver så får vi god fordeling. Styret har foreslått kandidater da ingen andre har meldt inn forslag.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Marianne Stallvik (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marianne Stallvik

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Trine Dybdalen (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Trine Dybdalen
Stian Stian Skagen Eriksen

7. Årsregnskap

Årsregnskapet er godkjent av OBOS

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

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Økning fellesutgifter 5 %

Vi forventer normale økninger på fellesutgifter knyttet til kommunale avgifter, strøm og forsikring, men ingen renteøkning forventes. Det betyr at borettslaget vil måtte øke fellesutgifter med 5% i år for å holde tritt med utviklingen i samfunnet.

En økning på **5 % av 7 281** blir:

- **Ny fellesutgift: 7 645 kr fra 1.1.2027**
- **Økning i kroner: 364 kr**

> **Forslag til vedtak:**
> Ny fellesutgift på kr 7 645 fra 1.1.2027
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for BORETTSLAGET HEIMBO

Organisasjonsnummer: 955234715
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. august kl. 09:00 til 5. august kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Marianne Stallvik er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Trine Dybdalen og Silje Margrete Baade er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Vervet er to år som styremedlem

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mats Andre Olufsen (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mats Andre Olufsen

Benum & Johansen
v/Noah Kvam
Fjordgata 31, 7010 TRONDHEIM
E-post: noah.kvam@privatmegleren.no

Deres ref.: 164260154 . Vår ref.: 9242-1-10 Dato: 17.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Heimbo
Organisasjonsnr:	955234715
Andelseier:	Nøss, Odd Arne Eidshaug
Medeier:	
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Marie Michelets Veg 17 B, 7046 TRONDHEIM
Andelsnummer:	10
Gnr.	13
Bnr.	24

Borettsinnskudd: Kr. 3 750,00 ,–

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 3339798.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslagets tomt er eiet. Det følger garasje med leiligheten, men det må bekreftes av selger. BRL er ikke medlem av Sikringsfondet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	14638563 8
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,04%
Restsaldo	7 263 907,00
Innfrielsesdato:	20.07.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	**BN Bank ASA**
Lånenr.:	92355056718
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	713 290,00
Innfrielsesdato:	01.09.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall:: 7 281,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	7 281,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	975,-
Fradragsberettigede kostnader:	28 139,-
Annen formue:	23 838,-
Gjeld:	578 747,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	14638563 8
Restsaldo:	515 258,90
Kapitalkostnader:	8 210,40
IN-avtale:	Nei

Bank:	**BN Bank ASA**
Lånenummer:	92355056718
Restsaldo:	50 596,54
Kapitalkostnader:	2 326,91
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 565 855,44,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere

ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Dersom selskapet har intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjennelse, eventuelt forhåndsvarsel, sendes direkte til styret v/Marianne Stallvik, e-post: heimbo@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl. § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Salgsmelding sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS, gjerne pr. e-post til: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

enova

Energiattest



Adresse **Marie Michelets veg 17B, 7046 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **01.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-342504**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182183962**
Gårdsnummer **13**	Bruksnummer **24**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1952**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **205,22**

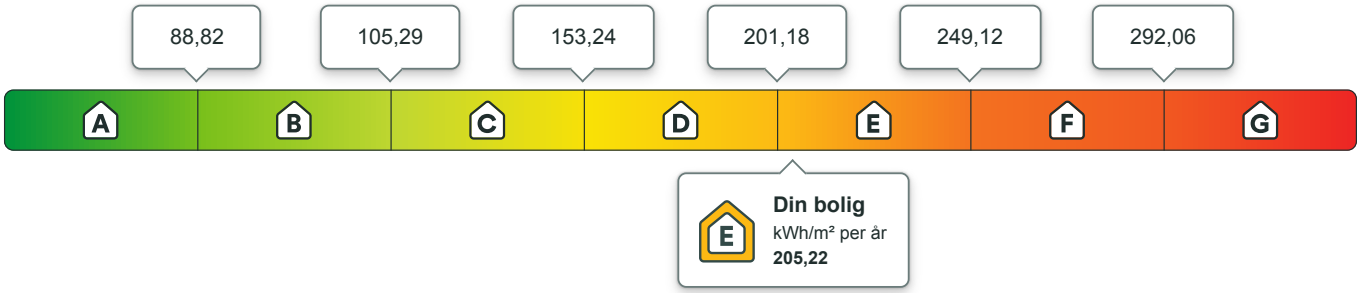
Marie Michelets veg 17B, 7046 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
14 931,79	**219,59**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Marie Michelets veg 17B, 7046 TRONDHEIM

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Marie Michelets veg 17B, 7046 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

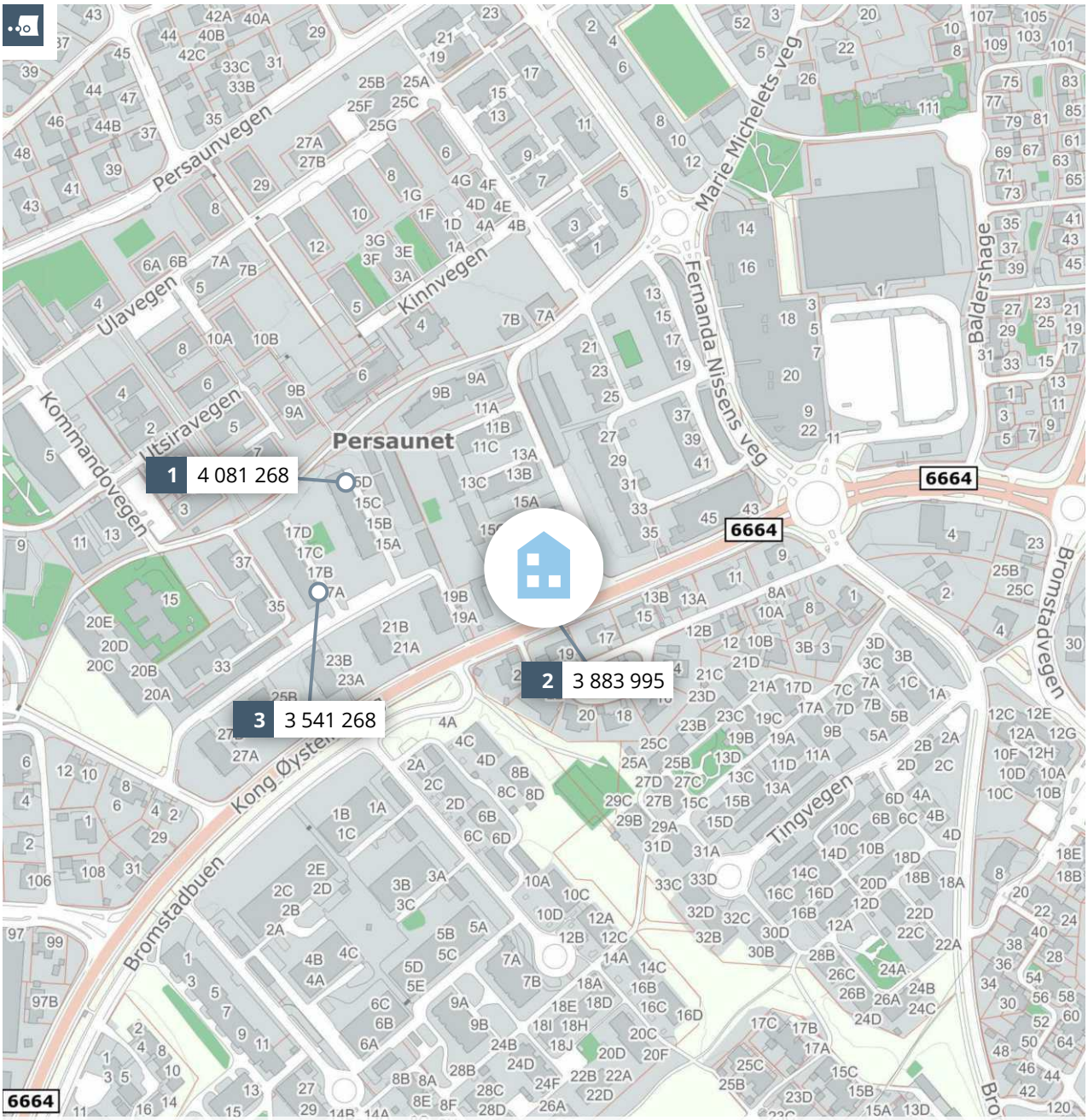
Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.



Meglers verdivurdering

MARIE MICHELETS VEG 17 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 07.09.2026

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: Elisabeth Leth-Olsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Marie Michelets veg 17 B, 7046 TRONDHEIM

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1952

GNR 13 BNR 24 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS STRINDHEIM 11

Verdivurdert til

3 300 000

565 855	3 865 855	57 742
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1952

Fellesutgifter	7 281
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fredrikke Qvams veg 15 D 66 m² 1962 3. etg 2 sov				26.03.2026	3 890 000	**4 000 000**	81 268	4 081 268	**61 837**
2	Marie Michelets veg 17 C 69 m² 1953 1. etg 2 sov				15.09.2025	2 890 000	**3 300 000**	583 995	3 883 995	**56 290**
3	Fredrikke Qvams veg 17 A 66 m² 1962 2. etg 2 sov				24.10.2025	3 250 000	**3 460 000**	81 268	3 541 268	**53 656**

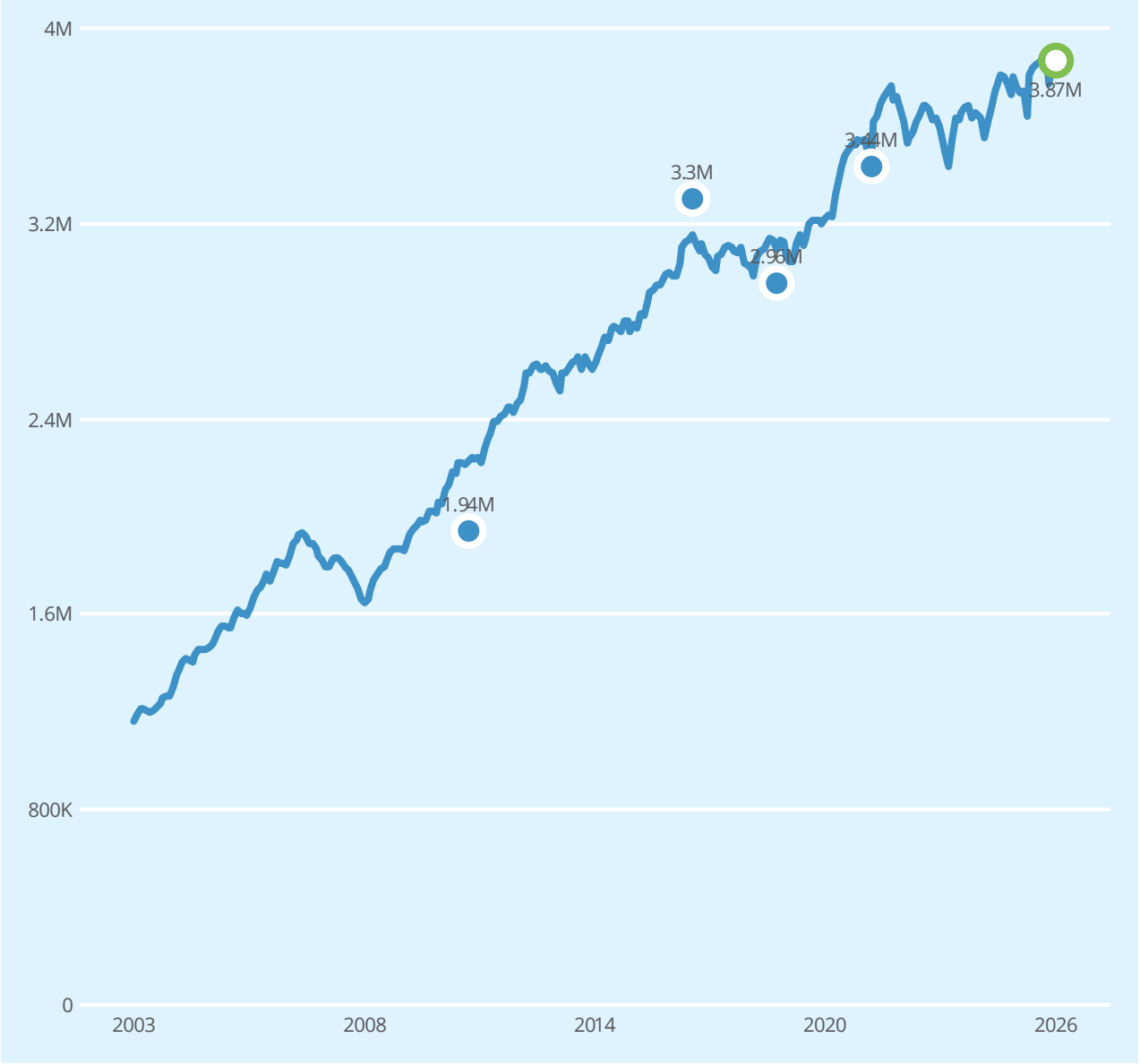
Se salgsoppgave.

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
26.11.2021	10.12.2021	07.01.2022	2 790 000	2 790 000	646 000	3 436 000
26.07.2018	29.07.2019	03.09.2019	2 730 000	2 700 000	256 943	2 956 943
24.05.2017	31.05.2017	16.08.2017	2 600 000	3 200 000	97 875	3 297 875
17.08.2011	25.08.2011	14.10.2011	1 700 000	1 820 000	120 445	1 940 445

Leiligheter til salgs i STRINDHEIM 11 grunnkrets nå

17
leiligheter til salgs

3.3M
3.2M
3 076 000 Prisantydning i snitt
3.0M
2.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
52
dager

Leiligheter solgt i STRINDHEIM 11 grunnkrets siste 3 mnd

23
leiligheter solgt

3.3M
3 282 000 Salgspris i snitt
3 268 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
43
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

66 964 Østbyen bydel i snitt siste 3 mnd

62 589 STRINDHEIM 11 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

57 742 Marie Michelets veg 17 B
Totalpris 3 868 747



Leilighet 201

Marie Michelets veg 17b, 7046 Trondheim

Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8

Det er ikke avtalt el-termografering på kontrollen

Sjekklisten utført 27.05.2024

ID 1011898

Kunde:	Odd Arne Nøss
Kontroll utført av:	Odd Arne E Nøss
Kontrollforetak:	Elcom AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	0	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	0	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	0	0

TG0 **TG0 Ingen avvik** Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik. På denne tilstandsgrad kan kontrolløren ha valgt å legge inn for eksempel bilder for å vise hva som er kontrollert men det er ingen feil og mangler som må rettes opp i ved TG 0 tilstandsgrad.

TG1 **TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak** TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at elsikkerhetsnivå et i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.

TG2 **TG2 Vesentlige avvik** Delen er sterkt nedslitt eller har vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført vedlikehold. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. ellers bør man kontakte forsikring dersom det ikke rettes alle avvik innen en mnd.

TG3 **TG3 Store eller alvorlige avvik** Delen har nært forestående eller totalsvikt kan være fare for liv og helse. Behov for strakstiltak. Dette er alvorlig avvik som må utbedres med engang.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Ansvarlig person hos kunden er ansvarlig for å følge opp innehold i rapport og vurdere evt. avvik og sikkerhetsanbefalinger som er ført opp slik at den elektriske installasjon/utstyr er i sikkerhetsmessig forsvarlig stand jfr. kravene i § 2 i El-Tilsynsloven. Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. eller utbedres iht. nærmere anbefaling og avtale man må gjøre med el-virksomhet.

Konklusjon

Ingen konklusjon

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

Elcom AS
trygve.aglen@elcom-as.no
46973216
Storgata 11 , 7900 Rørvik

Sertifiseringsnr: 804.16-5461
Utløpsdato: 20.08.2023

IK ansvarlig: Trygve Aglen
Trygve.Aglen@elcom.as.no
+4746973216

Kontrollør

Odd Arne E Nøss
odd.arne@elcom-as.no
90295029

Nivå på kontrollør:
405-2 sertifisert bolig og brannforebyggende
405-3 sertifisert næring
405-3 Tillegg B sertifisert landbruk

Sertifiseringsnr. 405 elkontroll: DNV-NN-20067
Utløpsdato: 18.12.2026

Om rapporten

Kontroll dato: 27.05.2024
Neste kontroll: 27.05.2024

Sted: Marie Michelets veg 17b , 7046 Trondheim
Bygningsnummer og bygningstype:

- 17 - Boretslag

Nettsystem: IT 230 V
Kontrollobjekt: Leilighet 201
Kontrollobjekt som er ikke kontrollert

- Fellesanlegg

Kunde

Odd Arne Nøss
odd.noss@hotmail.com
90295029

Sørtunet 3A
7900 Rørvik

Ansvarlig person hos kunden:
Odd Arne Nøss
Odd.noss@hotmail.com
90295029
Stilling: Eier

Informasjon om elektrotermografi

Nivå D
Kunden har ikke bestilt Elektro-termografering og eier er ansvarlig for dette tiltaket videre selv

Sjekklistepunkter

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
b. Sikringsstørrelse og kabeltverrsnitt	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
d. Kabelinnføring	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
e. Isolasjonsmåling	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
g. Lysbuevern (AFDD)	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
h. Overspenningsvern	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
i. Jording og utjevning sikringsskap	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
j. Jording og utjevning installasjon	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
l. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
m. Lavvolt belysningsanlegg	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
n. Funksjon av røykvarslere og test	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
o. Skjult varme	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
p. Lading av elbil	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
q. Solcelleinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
r. Batteriinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
s. Dokumentasjon	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
t. Andre sjekkliste punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

Informasjonspunkter

Komfyrbranner

Vi vil informere om at dette er en av de vanligste brannårsakene og derfor anbefaler vi at dere som evt. ikke har komfyrvakt fra før kontakter oss og anordner dette tiltaket med en komfyrvakt. Vi vet at det er stor risiko til stede for at personer i huset kan glemme å slå av komfyren. Spesielt gjelder dette der det er eldre eller demente beboere eller folk som har drukket dessverre kan også glemme å slå av komfyren viser statistikk. Etter at NEK 400:2010 normen kom ut ifra året 2010/2011 er det krav om fastmontert komfyrvakt i alle bolig, hytte og leiligheter. I året 2018 var det over 3500 uttrykninger til boliger fra brannvesenet og av alle disse uttrykninger kom hele 45 % av brann eller branntilløp som startet fra komfyrbranner. Så dette er et viktig tiltak. Også barn og ungdom kan fort glemme platetoppen når de for eksempel komme hjem fra skolen skrur på platen og for eksempel går å gamer eller gjør lekser. Derfor er dette et veldig viktig brannforebyggende tiltak å ha på plass også i installasjoner før 2011 før dette tiltaket ble et absolutt krav. En annen viktig sak er at alle vifter som hører til platetopp eller de eldre komfyrer der må man rense filteret jevnlig og relativt ofte. Ellers danner det seg mye fett oppe i viften og dersom man da glemmer platetoppen på kan det bli så varmt at mye fett fra viften drypper ned og så kan faktisk en brann starte ut ifra fett i viften. Mange vifter er filteret godkjent for å vaske rett i oppvaskmaskin, men dette må man sjekke evt. med produsenten eller evt. i bruksanvisningen til viften.

Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon

Husk at eier og evt. leietaker (bruker) begge er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i orden. Husk også på at siden året 1999 er alle elektroforetak pliktig å utstede en samsvarserklæring på alle arbeider som blir foretatt. Samsvarserklæring er et verdipapir som skal oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjonen er viktig ved senere utvidelser. Det finnes elektroniske lagringsmuligheter i ulike skyløsninger som følger boligen for eksempel boligmappa.no og om det leveres i denne løsningen trenger dere ikke foreta dere noe annet enn å sjekke at dokumentasjoner blitt levert, men ikke alle elektrikere firma benytter boligmappa.no så da må man ta vare på alt som leveres av slike erklæringer i hele levetidens for anlegget. Ved både salg og elverks kontroller eller 405 kontroller eller andre el-kontroller vil det bli sjekket at dere kan fremlegge slik dokumentasjon fordi dette er myndighetspålagt og inneha siden 1999.

Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr

Det er forbundet med stor brannfare ved tildekking av elektriske ovner. Også ved for eksempel tørking av klær i en tørketrommel som blir tatt ut og lagt i en haug oppe på et golvbelegg med varmekabel i golvet kan det bli brannfare og svidd golvbelegg med skader. Husk at også elektrisk utstyr ikke må tildekkes i noen som helst situasjon. Tørketrommel som har lofilter så skal dette renses ved jevne mellomrom iht. produsentens føring i bruksanvisningene til produktet. Informer om at elektrisk forbrukerutstyr har begrenset levetid og at dette bør skiftes ut og kasseres når det blir gammelt. Informer om at kassert elektrisk utstyr kan leveres gratis hos enhver forhandler som selger tilsvarende nytt utstyr. Informer om risikoen ved bruk av effektkrevende elektriske utstyr om natten uten tilsyn, f.eks. om natten på grunn av lengre responstid ved en eventuell brann, eksempelvis tørketrommel, vaskemaskin etc.

Fare ved bruk av for store lyskilder

Det er en stor brannfare ved bruk av for sterke lyspærer eller ved bruk av feil pæretyper i forhold til det armatur, sokkel og skjermer er beregnet for. Høy temperatur og svidde lampeskjermer kan være et tegn på dette. Husk at det er spesielt viktig at innfelte downlight med halogen pærer eller tilsvarende så er det normalt kun typen ALU pære som er egnet pga disse ALU-pærene stråler varmen i hovedsak ut av pæren og ikke opp i taket i downlight kassen slik som andre halogen pære typer ville gjort. De som selger slike pærer i butikkene rundt omkring (Clas Ohlsson – Biltema – Mega flis etc.) vet ofte ikke om at dere kun skal ha ALU pærer på innfelt downlight. Husk også at man må alltid sjekke styrken i watt hva man maks kan sette inn, er du i tvil snakk med elektriker / el-kontrollør fordi feil pære kan bety brann i ytterste konsekvens. Generelt bør man nå til dags alltid sjekke med elektroforetak om hva det vil være av kostnad og skifte til LED utførelse på hele innfelte downlight anlegg installasjonen. LED gir mye mindre varme og derav mindre brannfare og de bruker mindre strøm og de holder normalt mye lengre før pæren ryker. I tillegg vil de på

varmere årstider når det er mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

Skjøteledninger kan være både brannfeller og snublefeller. Det skal ikke benyttes skjøteledninger til apparater med høye belastninger. Og er det over 1000 W belastning sier både myndigheten DSB og DLE det lokale el-tilsynet at man da bør kun benytte skjøteledning under tilsyn hele tiden. Dette i praksis betyr at dere må sørge for at alt av VV beredere, vaskemaskiner, tørketrommel, el kjøretøy og mye annet som har over 1000 W belastning skal ha fast installasjonsopplegg. La gjerne vårt elektroforetak ta jobben med å utvide din faste installasjon med flere stikkontaktuttak. Dersom dere benytter skjøteledninger som er på store belastninger I fra NEK 400 2010 som kom i 2010/2011 er det i bolignormen 823 satt krav til antall stikkontaktuttak pr kvadratmeter i ulike rom så fra denne tiden blir det normalt nok stikkontakter ut ifra regelverket. Det lokale el-tilsynet i Norge sier ellers at skjøteledning i seg selv ikke er farlig, men de sier også at 7 av 10 nordmenn bruker skjøteledninger som er farlige. De lokale el-tilsyn anbefaler ellers at skjøteledning i skjøteledning ikke brukes, de sier at skjøteledning skal ligge mekanisk beskyttet og i samme rom. Og utvendige skjøteledninger som brukes sporadisk må være jordet i begge ender og de må også kobles til jordet kontakt før bruk.

Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom

Dette kan være en brannfelle dersom barn skulle ta lampen med seg under dynen slik at lampen blir tildekket. Det er også brannfare forbundet med både løse ovner/vifteovner samt lading av elektriske duppe dingser som smart telefon, nettbrett etc. på natten. Husk at røykvarsler som er optiske og med seriekobling kan redde et liv i din famille dersom dette er installert og det en natt skulle oppstå brann inne på et rom hvor noen sover med en lukket dør.

Risiko for TV- og monitorbranner

Flatskjermer LCD og plasma etc. dersom de har jordet støpsel og jordet kontakt skal evt. antennekabel (for eksempel fra Canal digital eller GET) med innbygget transformator ha galvanisk skille. Tilsvarende gjelder PC med TV-kort som er koblet til kabelnett/telenett. Dette kan du sjekke med din bredbånds leverandør om de har sørget for i den løsningen dere har installert. Ved vanlig fiber installasjon er ikke dette viktig kun der det er koaks antenne kabel pga det kan oppstå to forskjellige jordpotensialer inne i TV der antenne kabel og vanlig strøm kabel treffer hverandre, og dette har ført til flere branner i slike flatskjermer. I nyere anlegg er vanligvis galvanisk adskillelse på plass fra bredbåndsleverandøren.

Behov for overspenningsvern

Informer om behovet for overspenningsvern (primærvern) montert i boligens sikringsskap. I tillegg bør det i installasjonen være installert pluggvern/finvern for ekstra vern av elektronikk som PC og lignende. I boliger forsynt ved jordkabel bør det også være installert pluggvern. Krav om overspenningsvern i alle installasjoner kom NEK400:2010.

Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)

De anlegg som det før i tiden ikke var krav til jordfeilbryter eller såkalte jordfeilautomater, så er dette sterkt anbefalt og et viktig tiltak for sikkerheten og etter montere. Både i forhold til elektrisk sjokk at noen kan henge fast, eller få alvorlig støt eller strømgjennomgang, men mindre kjent er det at jordfeilautomaten også i de norske spesielle IT nettsystem

Tørt/sprøtt ledningsanlegg

Der det oppdages at hele eller deler av installasjonsledningene begynner å bli sprø eller tørre, slik at det er stor fare for at de skades, skal eier av anlegget informeres om dette og utskifting skal anbefales. Dersom noe er så tørt og sprøtt at det ikke holder opprinnelig stand som forskriften det ble bygget i fra må både ledninger og

kan hindre brann pga man for ikke stående langvarige jordfeil som ikke løser ut på vanlige skrusikringer eller vanlige eldre automater. Husk at dersom dere har jordfeilvarsler som piper ved feil bør de byttes med jordfeilbrytere fordi så lenge de bare piper er ikke dette på langt nær samme sikkerheten som en jordfeilbryter som faktisk løser ut dersom for eksempel et menneske før strømgjennomgang. Jordfeilvarsler var ellers tillatt i Norge mellom 1991 og frem til ut året 2002 i boliger. Etter NEK 400 2002 kom ut ble disse forbudt i det norske IT nettet. Det finnes nå i dag også noen egne jordfeilautomater med en tilleggs funksjon med et lysbuevern disse heter AFDD og disse vil i tillegg løse ut på serielysbuer eller dårlig kontakt på koblingspunkter.

Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

Husk at det er maks 10 år levetid for ione røykvarslere. Viktig med renhold/støvsuge optiske røkvarslere iht. produsent anvisning. Dagens bygningsforskrifter krever at røykvarslere skal ha «backup» og tilknyttes strømforsyning. Dette gjelder bygg oppsatt etter 2010/2011 (TEK 10).

Batteribytte på røykvarslere

Kontroller at varsleren fungerer ved å bruke testknappen eller testgass. Kontroller at de er plassert i taket minst 50 cm fra vegg og minst 1 meter fra innblåsing i klima- eller ventilasjonsanlegg så sant forholdene tillater det og at det er minst en røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Ioniske varslere bør ikke være plassert på kjøkken eller for nær bad på grunn av fare for unødvendig alarm. Husk at DSB på nettsiden sikkerhverdag.no anbefaler optiske røykvarslere alle steder noen sover og på alle rom som det er en dør imellom detektorer som er i fellesarealene i hver etasje. Grunnen til optiske røykvarslere er pga de detekterer ulmebranner da de ser røyken fordi ioniske røykvarslere ser gass/flamme. Vi vet at ulmebranner med røyk er vanlig dødsårsak så dette er viktig å påpeke ovenfor kundene at optiske røykvarslere som er seriekoblet på alle soverom og andre rom med lukket dør mot fellesarealer er dette anbefalt å etablere. Det er anbefalt og gå inn på nettsiden sikkerhverdag.no der finner man utrolig mye viktig info om brann og el-sikkerhet for alle steder folk sover, oppholder seg og bor som er å lese i fra myndigheten DSB sine føringer og krav.

utstyr skiftes ut. Generell bransjeregel er at alle kabler og utstyr som er fra før 1970 tallet ofte er i en slik stand at det må skiftes ut. Men har man blank ytterkappe av typen Kulo kabel skal denne skiftes ut ifølge det lokalet el-tilsynet sine føringer i alle rom som det er jordet omgivelser. Bad, kjøkken, vaskerom, flislagte rom, garasje eksempelvis.

Brannslukningsutstyr

Vi passer på å informere dem om at det er eiers plikt å sørge for ettersyn og kontroll av slokkemateriell. Ettersynet kan man gjøre selv. Kontroll skal utføres av kompetent person. For boliger kreves kontroll hvert femte år. Se også veileder fra Norsk Brannvernforening for mer informasjon som finnes på deres nettsider.

EN DEL AV NTE

© Elcom AS 2025

SLUTTKONTROLL / SAMSVARSERKLÆRING

Garantidokument må oppbevares for kontroll

Ordre:	*12368*	**Eier av anlegget:**	*Odd Arne Nøss*	**Bruker av anlegget:**	*Odd Arne Nøss*
Anleggsnavn:		**Anleggsadresse:**	*Marie Michelets veg 17B*	**Postnr./Sted:**	*7046 TRONDHEIM*
Kontaktperson:					

Arbeidsbeskrivelse

Elektroarbeidene omfattes av:

- ☐ Nyanlegg
- ☐ Inntak
- ☑ Utvidelse
- ☐ Fordeling
- ☑ Endring
- ☐ Installasjon
- ☐ Annet:

Beskrivelse av arbeidet:

Montering av downlights nedhengt lampe i nedlektet tak. Bytte av taklys på hovedsoverom, gjestesov, bad og WC. Montering av smartstyring for lys og varme med Plejd styring. Led-stripe og stikk i sengegavvel. Plejd matriell som ikke ligger på denne ordren er levert av Fallrø Elektro

Risikovurdering HMS:

Risikovurdering teknisk:

Kategorier: *Ingen spesiell risiko*	Kommentar:

Sluttkontroll

Inntak

Nettype: *230V IT*

Inntakskabel type:

Forlegning: Antall faser tilkoblet: *3*

Fasespenning: L1: L2: L3:

Overb.vern type: str.: A inst.:

Kortslutningsvern: str.: A inst.:

Fordeling

- ☑ Utjevningsforbindelser
- ☑ Kontrollert
- ☐ Merket
- ☐ PEN-ledere merket
- ☐ PE-ledere merket
- ☐ N-ledere merket
- ☑ Utstyr og vern merket
- ☑ Vern innstilt og kontrollert
- ☑ Kursfortegnelser oppsatt/rettet
- ☑ Systemspenning merket
- ☑ Bruksanvisning jordfeilbryter oppsatt/levert
- ☑ Andre bruksanvisninger oppsatt/levert
- ✎ Kabelinnføringer og skap tettet
- ☑ Tilkoblinger kontrollert
- ☑ Rengjøring skap/tavle
- ☑ Visuell kontroll utført
- ☑ IP-grad, berøringssikkerhet og krypstrømsavstander kontrollert
- ☑ Kabel og ledningsføringer kontrollert
- ☑ Funksjonsprøve utført
- ✎ AL-tilkoblinger innsatt med fett og børstet
- ✎ AL-tilkoblinger trekt til med riktig moment

Ansvarlig montør:	Dato: *05.11.2025*	Sted:
Odd Arne Nøss	OAN	

☑=Yes ☒=No ✎=N/A

Målinger

- ☑ Jordfeilbryter 30 mA — ☐ Måling utført — mA: — ☐ Testet — ms:
- ✎ Jordfeilbryter 100/300mA — ☐ Måling utført — mA: — ☐ Testet — ms:
- ✎ Jordelektrode — ☐ Kontrollert — ☐ Merket

Målt verdi for kontinuitet(Ohm):

- ☑ Ik min, målt verdi: B aut.: C aut.:
- ☑ Isolasjonsmotstand Måleverdi:

Installasjon

- ☑ Kabler og ledn. avsl. forskriftsmessig
- ☑ Kabellengder iht. beregninger/tabeller
- ✎ Polaritetskontroll utført
- ✎ Gjennomføringer i bygningsdeler tettet
- ☑ Vern innstilt og kontrollert (motorvern,følere,termostater etc.)
- ☑ Installasjonsanvisninger fulgt
- ☑ Alt nytt utstyr funksjonsprøvd
- ✎ Installasjonsbevis for varmeanlegg utfylt
- ✎ Branntetting i brannskiller foretatt
- ☑ Alt utstyr installert på denne ordre er CE-merket
- ☒ Skjult varme installert — ☐ Installert i tak — ☐ Installert i gulv
- ☒ Det er installert skjulte transformatorer — ☐ Det er tegnet oversikt skjulte transformatorer

Generelt

- ☑ Relevante opplysninger gitt til kunde
- ☑ Materielliste ført
- ☑ Utstyr levert av kunde/andre er tilkoblet
- ☑ Opprydding og rengjøring utført
- ☑ EE-avfall håndtert forskriftsmessig
- ☑ Spenning påsatt kurser til viktige forbrukere
- ☑ Dører låst og nøkler levert

SLUTTKONTROLL / SAMSVARSERKLÆRING

Garantidokument må oppbevares for kontroll

Samsvarserklæring

Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftenes kapittel V.

Planlegging og utførelse iht. forskrift/norm ☑ NEK 400:2022 ☐ NEK 400:2018 ☐ NEK 400:2014 ☐ NEK 400:2010 samt gjeldende monteringsanvisninger.

Kvaliteten av utførelsen kontrolleres ut fra dette kontrollskjema. Dokumentasjon iht. §12 er overlevert eier av anlegget.

Annet: Samsvarserklæring gjelder kun materiell levert på denne ordren.

Autorisert Elektroinstallatør: Børre Sivertsvoll

SLUTTKONTROLL / SAMSVARSERKLÆRING

Garantidokument må oppbevares for kontroll

Ordre:	*12368*	**Eier av anlegget:**	*Odd Arne Nøss*	**Bruker av anlegget:**	*Odd Arne Nøss*
Anleggsnavn:		**Anleggsadresse:**	*Marie Michelets veg 17B*	**Postnr./Sted:**	*7046 TRONDHEIM*
Kontaktperson:					

Arbeidsbeskrivelse

Elektroarbeidene omfattes av:

- ☐ Nyanlegg
- ☐ Inntak
- ☑ Utvidelse
- ☐ Fordeling
- ☑ Endring
- ☐ Installasjon
- ☐ Annet:

Beskrivelse av arbeidet:

Montering av downlights nedhengt lampe i nedlektet tak. Bytte av taklys på hovedsoverom, gjestesov, bad og WC. Montering av smartstyring for lys og varme med Plejd styring. Led-stripe og stikk i sengegavvel. Plejd matriell som ikke ligger på denne ordren er levert av Fallrø Elektro

Risikovurdering HMS:

Risikovurdering teknisk:

Kategorier: *Ingen spesiell risiko*	Kommentar:

Sluttkontroll

Inntak

Nettype: *230V IT*

Inntakskabel type:

Forlegning: Antall faser tilkoblet: *3*

Fasespenning: L1: L2: L3:

Overb.vern type: str.: A inst.:

Kortslutningsvern: str.: A inst.:

Fordeling

- ☑ Utjevningsforbindelser
- ☑ Kontrollert
- ☐ Merket
- ☐ PEN-ledere merket
- ☐ PE-ledere merket
- ☐ N-ledere merket
- ☑ Utstyr og vern merket
- ☑ Vern innstilt og kontrollert
- ☑ Kursfortegnelser oppsatt/rettet
- ☑ Systemspenning merket
- ☑ Bruksanvisning jordfeilbryter oppsatt/levert
- ☑ Andre bruksanvisninger oppsatt/levert
- ✎ Kabelinnføringer og skap tettet
- ☑ Tilkoblinger kontrollert
- ☑ Rengjøring skap/tavle
- ☑ Visuell kontroll utført
- ☑ IP-grad, berøringssikkerhet og krypstrømsavstander kontrollert
- ☑ Kabel og ledningsføringer kontrollert
- ☑ Funksjonsprøve utført
- ✎ AL-tilkoblinger innsatt med fett og børstet
- ✎ AL-tilkoblinger trekt til med riktig moment

Ansvarlig montør:	Dato: *05.11.2025*	Sted:
Odd Arne Nøss	OAN	

☑=Yes ☒=No ✎=N/A

Målinger

- ☑ Jordfeilbryter 30 mA — ☐ Måling utført — mA: — ☐ Testet — ms:
- ✎ Jordfeilbryter 100/300mA — ☐ Måling utført — mA: — ☐ Testet — ms:
- ✎ Jordelektrode — ☐ Kontrollert — ☐ Merket

Målt verdi for kontinuitet(Ohm):

- ☑ Ik min, målt verdi: B aut.: C aut.:
- ☑ Isolasjonsmotstand Måleverdi:

Installasjon

- ☑ Kabler og ledn. avsl. forskriftsmessig
- ☑ Kabellengder iht. beregninger/tabeller
- ✎ Polaritetskontroll utført
- ✎ Gjennomføringer i bygningsdeler tettet
- ☑ Vern innstilt og kontrollert (motorvern,følere,termostater etc.)
- ☑ Installasjonsanvisninger fulgt
- ☑ Alt nytt utstyr funksjonsprøvd
- ✎ Installasjonsbevis for varmeanlegg utfylt
- ✎ Branntetting i brannskiller foretatt
- ☑ Alt utstyr installert på denne ordre er CE-merket
- ☒ Skjult varme installert — ☐ Installert i tak — ☐ Installert i gulv
- ☒ Det er installert skjulte transformatorer — ☐ Det er tegnet oversikt skjulte transformatorer

Generelt

- ☑ Relevante opplysninger gitt til kunde
- ☑ Materielliste ført
- ☑ Utstyr levert av kunde/andre er tilkoblet
- ☑ Opprydding og rengjøring utført
- ☑ EE-avfall håndtert forskriftsmessig
- ☑ Spenning påsatt kurser til viktige forbrukere
- ☑ Dører låst og nøkler levert

SLUTTKONTROLL / SAMSVARSERKLÆRING

Garantidokument må oppbevares for kontroll

Samsvarserklæring

Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftenes kapittel V.

Planlegging og utførelse iht. forskrift/norm ☑ NEK 400:2022 ☐ NEK 400:2018 ☐ NEK 400:2014 ☐ NEK 400:2010 samt gjeldende monteringsanvisninger.

Kvaliteten av utførelsen kontrolleres ut fra dette kontrollskjema. Dokumentasjon iht. §12 er overlevert eier av anlegget.

Annet: Samsvarserklæring gjelder kun materiell levert på denne ordren.

Autorisert Elektroinstallatør: Børre Sivertsvoll

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 4128/11

Byggmester Hofstad AS
Tempeveien 41

N-7037 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Trine Anette Lindkvist	11/16300 oppgis ved alle henvendelser		02.09.2011

Marie Michelets veg 17, ferdigattest - ombygging av bad

Byggested: **Marie Michelets veg 17** Gnr./Bnr.: **13/24**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Byggmester Hofstad AS**
Tiltakshaver: **Heimbo borettslag**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 29.08.2011.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 3UK 1537/11.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/16300	02.09.2011

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Trine Anette Lindkvist
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Heimbo borettslag, Marie Michelets veg 17, 7046 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/16300	02.09.2011

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:	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 3UK 1537/11

Byggmester Hofstad AS
Tempeveien 41

N-7037 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Trine Anette Lindkvist	11/16300 oppgis ved alle henvendelser		07.04.2011

Marie Michelets veg 17, godkjenning - ombygging av bad

Byggested: **Marie Michelets veg 17** Gnr./Bnr.: **13/24**
Ansvarlig søker: **Byggmester Hofstad AS**
Tiltakshaver: **Heimbo borettslag**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning

Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt byggesakskontoret 28.03.2011.

Tegninger mottatt byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder ombygging av bad.

Nabovarsel

Byggesakskontoret fritar søkeren fra å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Tiltaket

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til det omsøkte tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

Lokal godkjenning for ansvarsrett

I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Byggmester Hofstad AS med organisasjonsnummer 993 129 755 for følgende ansvarsområde:

- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 1

- Ansvarlig prosjekterende, innen ombygging av bad, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende, innen ombygging av bad, tiltaksklasse 1

Ansvarsretter for egenkontroll av prosjektering og utføring er ikke lenger et eget ansvarsområde, men er erstattet av krav til kvalitetssikring. At kvalitetssikringen i tiltaket er gjennomført skal bekreftes ved samsvarserklæringer.

I. Iversen Aut. Rørlegger AS med organisasjonsnummer 967 759 066 for følgende ansvarsområde:

- Ansvarlig prosjekterende, innen sanitær, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende, innen sanitær, tiltaksklasse 1

Foretakene har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

Informasjon fra byggesakskontoret

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

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

Melding om igangsatt arbeid
Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak.
Velg her menyen ”Melding om igangsatt / ferdigstilt arbeid”.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke

forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Trine Anette Lindkvist
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Heimbo borettslag, Marie Michelets veg 17, 7046 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
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

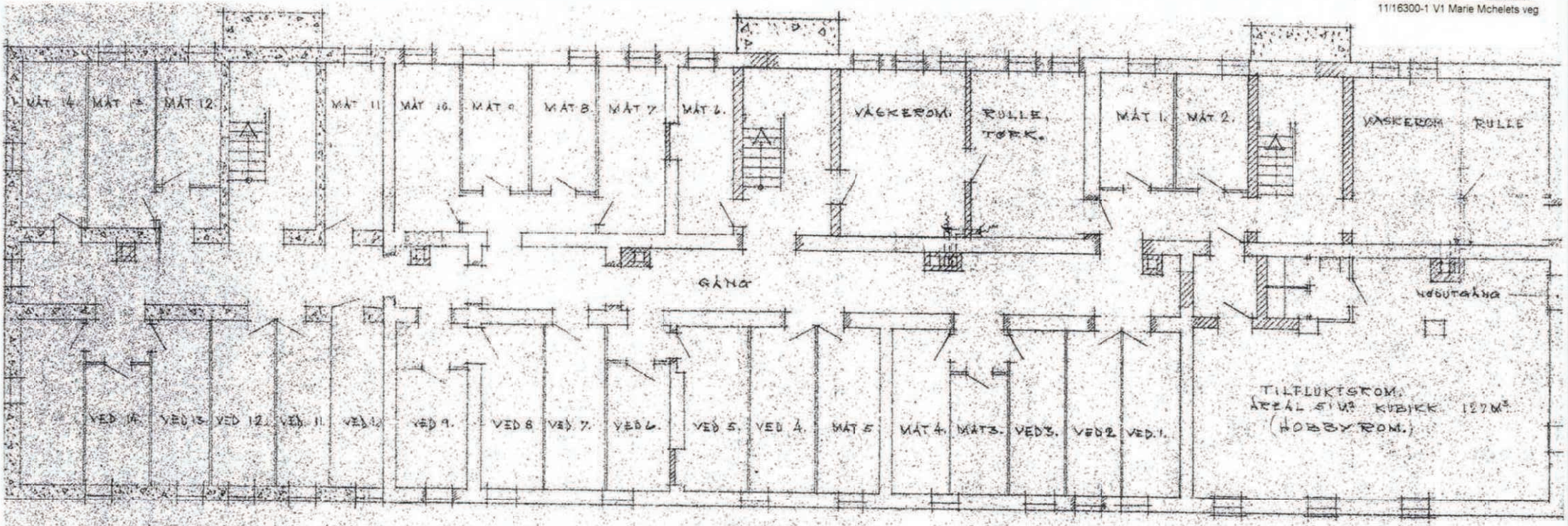
Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

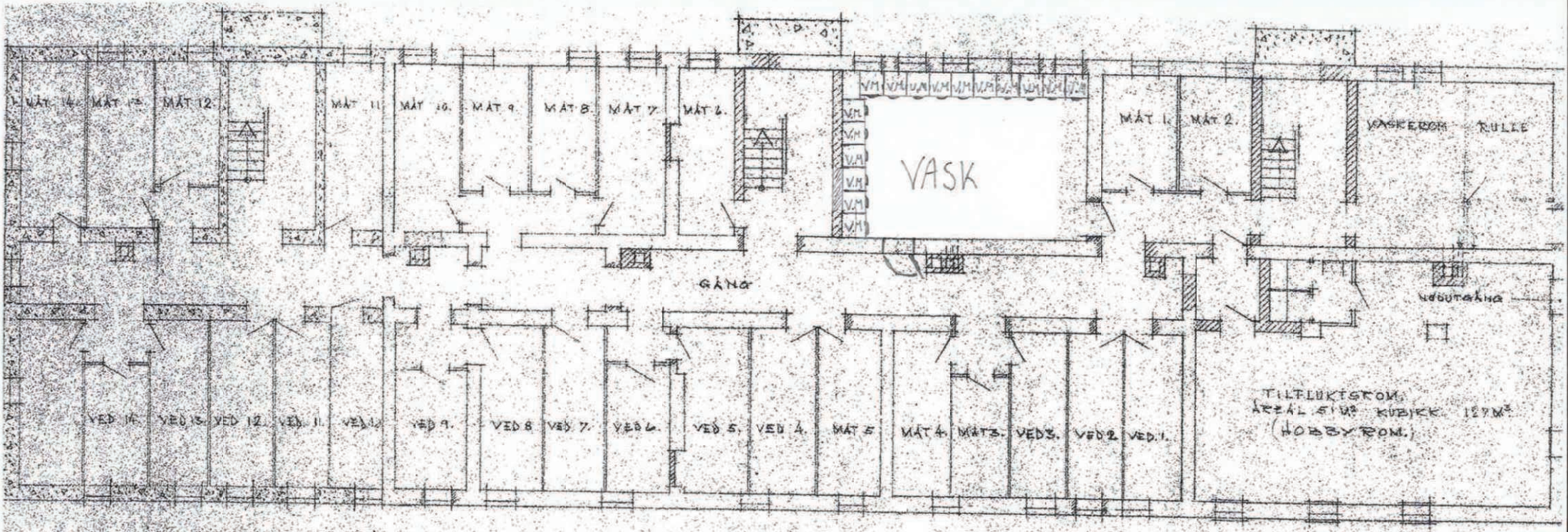
00SCF/36735 Geomatikk
11/16300-1 V1 Marie Mchelets veg



REVIDERT:	BYGGELAGET STRINDBO I II 110 / 14-MANNSHUS PÅ PERSLUNDET	/41.
	KJELLERPLAN.	MÅL 1:100
	Peter Hesselberg / Ark. Peter Hesselberg	TEGNET 12-4-52 / ARKITEKT.

Bruksattest meddelt den
Nærværende planer er ajourførte.
STRINDA BYGNINGSVESEN
B. Stenseth

STRINDA BYGNINGSRÅD jnr. 376/51
Fremlagt den 8. MAY 1951
Se iøvrig bestemmelser i vedtatt plan for byggeområdet samt
Lov, vedtekter og forskrifter ved oppføring.



REVIDERT:

BYGGELAGET STRINDBO. III/10
14-MANNSHUS PÅ PERSLUNET
41.

KJELLERPLAN.

MÅL 1:100.

TEGNET 12.4.52

Ark. Peter Hasselberg

MÅLFØRT:

Bruksattest meddelt den

Nærværende planer er godkjente.

STRINDA BYGNINGSVESEN

STRINDA BYGNINGSRÅD, jnr. 396/52

Fremlagt den 8. MAY 1952

Byggetillatelsen.

Lov, vedtekter og forskrifter må overholdes.

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

ml

Sak nr.:
DB 1313/89

Sak nr.:
DB 1313/89

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

Møtedato:	Referansenr.:	Saksbehandler:
17.10.89	T/04039/89	Ingrid Risan

G.nr. 00000 Br.nr. 0000 Byggested: MARIE MICHELETSVEI 17

SAKEN GJELDER:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR REHABILITERING AV YTTERVEGGER

BYGGHERRE: Heimbo A/L
ANMELDER : Tak & Fasade Bygg A/S

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.
Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Saken er mottatt 24.07.89.

Boligblokk oppført i to etasjer med delvis innredet loft og kjeller, utført med yttervegger i Nopsamur, skal rehabiliteres utvendig. Fasader skal etterisoleres med 50 mm mineralull, og kles med Steniplater. Brystninger på eksisterende balkonger skal også kles med Steniplater. Eksisterende betongstein på tak er skiftet ut med tilsvarende betongtakstein.

VEDTAK:
Søknaden godkjennes.

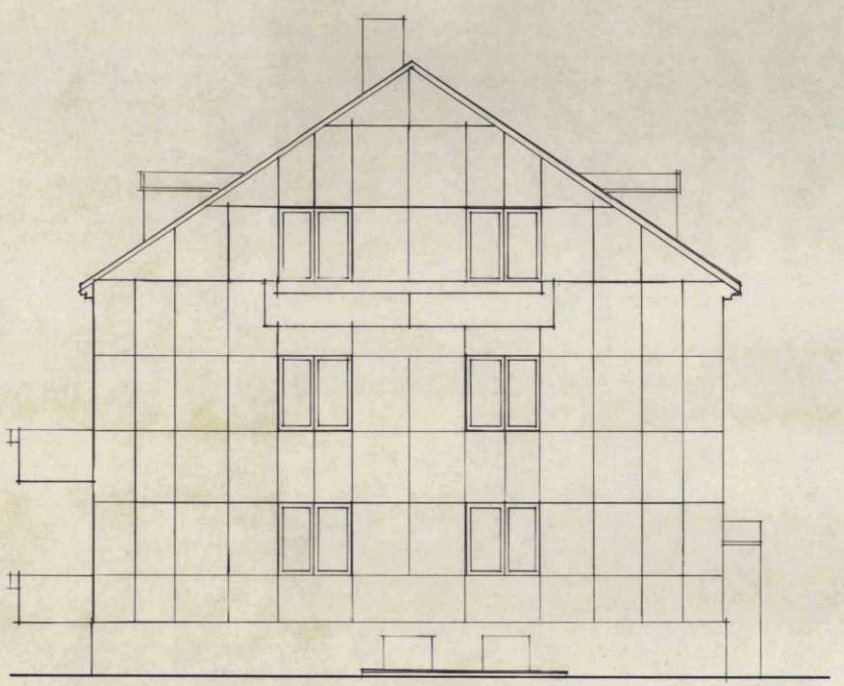
Godkjennelsen er betinget av at arbeidet utføres etter gjeldende forskrifter.

Det forutsettes at det blir brukt materialer, detaljering, farge og taktekking som harmonerer med bestående bebyggelse.

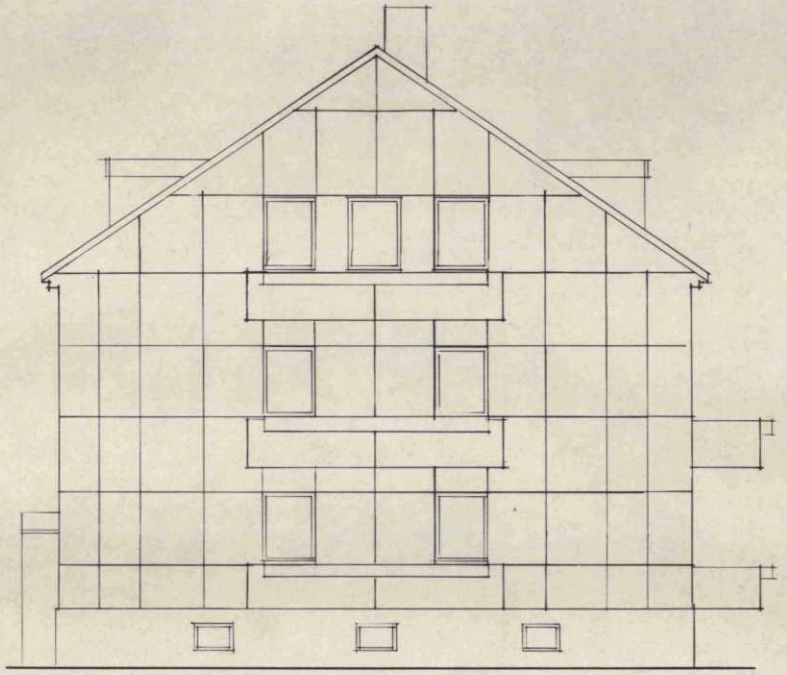
Før byggetillatelse blir gitt må:
- gebyrer i samsvar med faktura være innbetalt Trondheim kommune.

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

4039/89



FASADE NORD-ØST



FASADE SYD-VEST

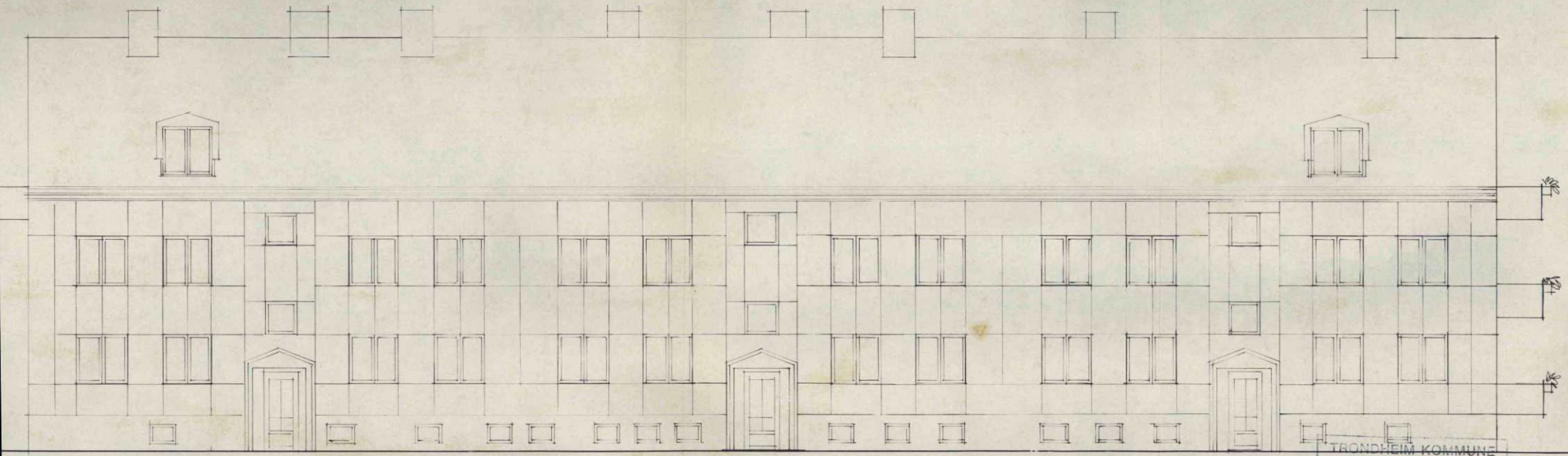
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
14 JULI 1989
Reg.nr.
Ref.nr.

Tak & Fasade Bygg a-s
AUT. ENTREPRENØR
TEGLVERKET 1, 7048 TRONDHEIM
TEL.: 07 - 913520

BYGGELAGET HEIMBO
MARIE MICHELETS VEI 17B
FASADER MÅL 1:100

4039/89

DELEGASJONSVEDTAK
Saksnr. Løpenr. DB
17.10.89 01313
BYGGESAKSKONTORET



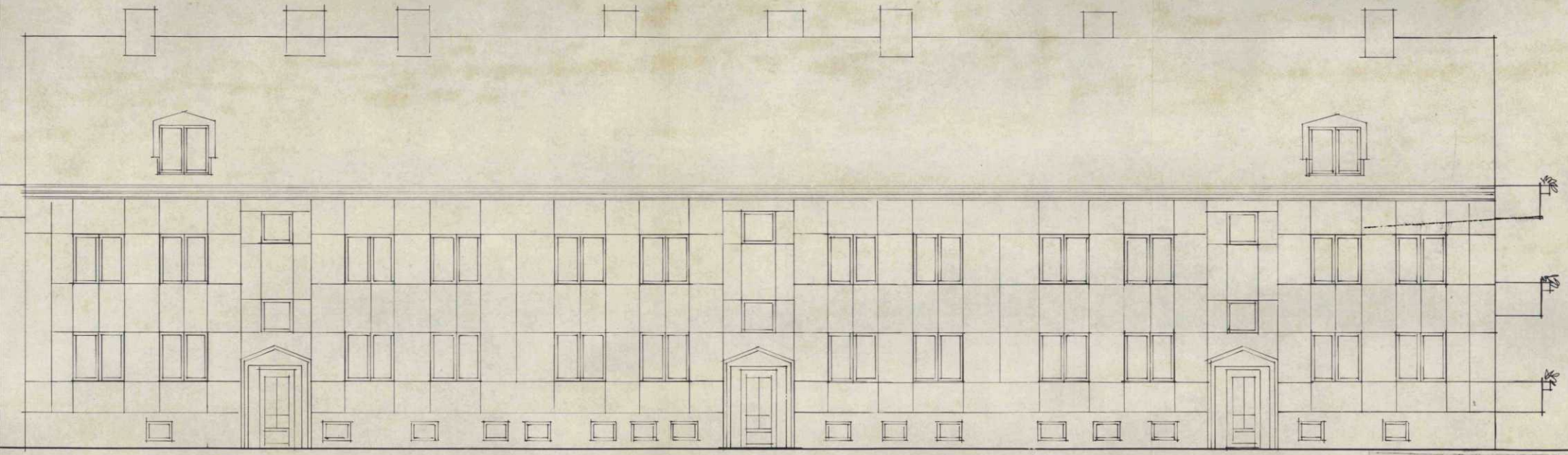
FASADE NORD-VEST

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
14 JULI 1989
Reg.nr.
Ref.nr.

Tak & Fasade Bygg a-s
AUTORISERT ENTREPRENØR
TEL. 07 - 913520
TEGLVERKET 1, 7048 TRONDHEIM

BYGGELAGET HEIMBO
MARIE MICHELETS VEI 17B
FASADER MÅL 1:100

4039/89



FASADE NORD-VEST

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
14 JULI 1989
Reg.nr.
Ref.nr.

Tak & Fasade Bygg a-s
AVD. ENTREPRENØR
TLF.: 07 - 913520
TEGLVERKET 1, 7048 TRONDHEIM

BYGGELAGET HEIMBO
MARIE MICHELETS VEI 17B
FASADER MÅL 1:100

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Holtermannsv. 1 – Tlf. 32000

61

Bygn.rådets j.nr. HFT

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Marie Michelets v.17		den 10.11.1981	Sak nr. B 2009/81

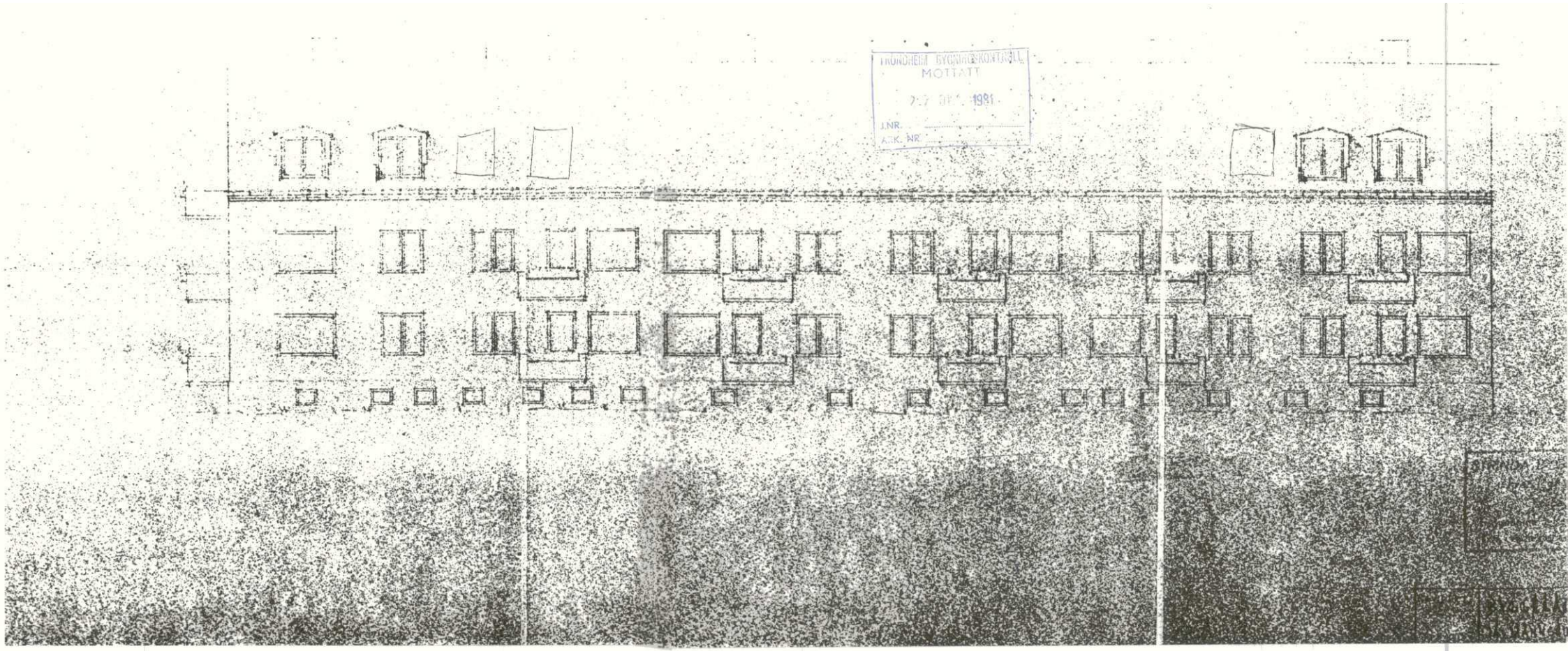
Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Søknad av 27.10.1981 fra A/L Heimbo om tillatelse til utskifting av en del 2-fags vinduer, likeså kobbhus med hele ruter, type Husmorvinduer.

Vedtak:

Vindusutskiftingen godkjennes som omsøkt.


TRONDHEIM BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
1981
J.NR.
ARK. NR.

Strinda bygningsråd			Str. byg. jnr. 393/52.
G.nr.	B.nr.	Fremlagt den 5/5-52	Sak nr. 312

Söknad om å få sette opp et boligbygg med 1¼ leiligheter i mur med 2½ etasje på bestående grunnmurer etter tyskerne, på "Heimbo".

Vedtak:

Byggetillatelse blir å meddele såsnart byggherren har lagt fram dokumenter nevnt i vedlagte sirkulære nr. 1/1951, avsnitt A, pkt. 1,2,3,5,8 og 9.

Forövrig må byggherren oppfylle bestemmelsene i sirkulærets avsnitt B, samt C, pkt. 1,2,7,15,18 og 20.

Videre bemerkes:

a. Bygningsrådet gir dispensasjon fra ildstedsvedtekten slik at soverommene kan varmes opp fra ildsted i entreen.

b. Vegger i Nopsakonstruksjon må utföres i samsvar med bygningsrådets vedtatte bestemmelser for denne murtype.

c. Trappene må utföres av jernbetong og i samsvar med byggeforskriftenes kap. 21.

d. Tilfluktsrommet må utföres og innredes i samsvar med de av Justisdepartementet fastsatte bestemmelser. Pipen gjennom tilfluktsrommet må stöpes i betong.

e. Adgangen til annen trapp på loftet er for knapp. En kan godkjenne adgang gjennom klærommet når dette tilhörer vedkommende leilighet.

f. Med hensyn til tomten må byggherrene forplikte seg til å avslutte tomten ved ervervelse av grunn fra naboeiendommen i samsvar med senere reguleringsplan.
Det forlanges minst 5/4" gulvbord i samsvar med byggeforskriftenes krav.

Bekreftes å være i samsvar med saksbehandlingen
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR.

H. Helmich

Strinda bygningsråd			Str. byg. jnr. 393/52.
G.nr.	B.nr.	Fremlagt den 8/9-52	Sak nr. 611.

Fra Strinda formannskap har en mottatt til uttalelse Sjöforsvarets skriv av 17/6-52 vedrörende byggearbeidene for byggelagene "Sjöbu", "Strindbo 1", "Strindbo 2", "Strindbo 3" og "Heimbo".

Vedtak:

Bygningsrådet viser til vedtak av 5/5-52 for saken. De oppstilte betingelser forutsettes oppfyllt. Da reguleringsplanen imidlertid er forsinket, finner bygningsrådet- såsnart de övrige sjenerelle betingelser er oppfyllt- ikke å ville motsette seg at byggetillatelse för eierne har opparbeidet adkomstveg til tomta, under följende forutsetninger:

1. At byggelagene i byggetiden får nytte adkomstvegen gjennem Sjöforsvarets leirområde, jfr. skriv av 17/6-52 fra S.K.T. til Strinda formannskap.

2. At herredsingeniören finner det ubetenkelig å koble vann- og kloakkledningene fra omsökte hus til vann- og kloakknettet i Persaune leir.

3. At byggelagene stiller tilfredstillende garantier for at adkomstvegen blir opparbeidet på en av herredsingeniören godkjent måte för husene tas i bruk. Adkomstvegen må forseres frem såsnart reguleringsplanen er vedtatt av bygningsrådet og tiltrått av samtlige berörte grunneiere. Vegen må följe reguleringsplanens vegakser.

Bekreftes å være i samsvar med saksbehandlingen.
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR.

H. Strinden

Strinda bygningsråd			Str. byg. jnr. 393/52.
G.nr. 13	B.nr. 21	Fremlagt den 9/3-53	Sak nr. 184.

Med skriv av 21/2-53 ber byggelaget Heimbo, som har under oppförelse 14-mannsbolig på Persaunet, om å få godkjent at enkelte leieboere slöyfer dör mellem kjökken og stue, at andre setter opp kamin i gangen for oppvarming av hele leiligheten, og at noen av leieboerne setter opp Dovrepeis i stuen.

Vedtak:

Dör mellem stue og kjökken tillates slöyfet.
Dovrepeis tillates montert i stue på betingelse av at de settes opp forskriftsmessig. Den viste rökföring kan ikke godkjennes.
Montering av Dovrepeis til samme röklöp som alminnelige ildsteder vil antagelig före til trekkforstyrrelser.
Dörene må hengsles slik at de ikke kan slå inn mot ildsted.
Forsöksvis for dette bygg kan en godkjenne den viste montering av kamin i gangen. Monteringen må utföres på godkjent måte.
Den tette plate i overkant av kaminens forkant må fjernes til fordel for alminnelig röst.

Bekreftes å være i samsvar med saksbehandlingen.
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR.

Strinda bygningsråd			Str. byg. jnr. 393/52
G.nr.	B.nr.	Fremlagt den	Sak nr. 130

Fra Byggelaget Heimbo er det kommet inn korrigerte tegninger av loftsplan på parsell av gnr. 13, bnr. 21, Heimbo. Tegningene er korrigert i overensstemmelse med vedtak av 7/11-53.

Vedtak 17/2-54:

Planene godkjennes.

BYGNINGSSJEFEN * STRINDA *

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR
-3 MAI 1952

J.-nr. 393/52

Sak nr. 000184 | Behandlet -9. MRS 1953
STRINDA BYGNINGSRÅD

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

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

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

Anmeldelsen, tillikemed det fastsatte gebyr, kr. 4,30, innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Strinda.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på parsell av g.nr. 13, b.nr. 21

Heimbo, Marie Michelets vei/gate nr. 17 aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

Oppsetting av 14-mannsbolig i mur i 2 etasjer på gamle grunnmurer.

Strinda, den 2. mai 1952

For byggelaget "Heimbo"

Byggherre: Otto B. Dinje form. Anmelder: Peter Hesselberg

Adresse: Hans Finnes gt. 30. Adresse: Brattørgaten 4 III

Ansvarshavende:

Adresse:

Under henvisning til nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

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

Tomtens størrelse ca. 1850 m² grensene vil bli arondert når regulering foreligger.

Eldre bebyggelses areal 380 m² gamle grunnmurer som påbygges

Nye bygningers areal 480 m² totalt bebygget areal på tomten

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

8 blad. 4 planer, snitt og 4 fasader mål 1:100

Situasjonsplan " 1:1000

Str.byg.jnr.393/52.

Saken sendes Strinda formannskap under henvisning til bygningsrådets vedtak i möte den 5. mai 1952.

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR, den 5 juni 1952.

Rolf G.Braun.

H. Schröder.

Str.byggjnr.393/52.

Statiske beregninger og armeringstegninger innsendt med skriv av 2/12-52 fra A/S Trondhjems Cementstöberi og Entreprenörforretning godkjennes under forutsetning av at drøeneringen gjennemföres omsorgsfullt etter avtale med bygningskontrollen slik at byggegrunnen til enhver tid holdes törr.

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR, den 7. januar 1953.

Rolf G. Braun.

H. Schröder.

Str.byg.jnr. 393/52.

Korrigert plan av loft, stemplet mottatt 16/9-53, godkjennes under henvisning til bygningsrådets vedtak av 9/3-53 for saken.

Peisen og den nye röklöp fra annen etasjes dekke må utföres på en måte som kan godkjennes av bygningskontrollen. Feieluke må anbringes etter avtale med kontrollen.

En önsker tilsendt 2 kopier av ajourfört loftsplan i målestokk 1 : 100.

Strinda bygningssjefkontor, den 7. november 1953.

Rolf G. Braun.

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

A.) Grunnmur: (Angi blandingsforhold.)

40 cm tykk. 1:5:7 med 20% sparesten.

B.) Etasjene:

36 cm tykk 3 vangers nopsavegg med kutterflis i indre vange. Alle gulv og trappeløp av betong. På gulv 3cm matter, tilfarer og 1" x 3" Tg.

Alle skillevegger av mur i leilighetene.

§ 81. Isolasjon:

Over bankett og på topp grunnmur asfaltpapp. Under jordband slammes og smøres med goudron.

§ 87. Taktekking:
(Se dept. forskrifter kapt. XII).

Asfaltpapp og krumsten

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

1 m fri bredde, stigning 18/25.

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

6 piper med 1 st x 1 st røkløp.
Ovnsoppvarming. Størhus, kjøkken, bad og W.C. ventilert over tak.

§ 104—107. Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:

Lyshøyde i kjeller 2,2 m, i leilighetene 2,45 m.
Alle lysareal over 1/10 av gulvflaten.

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

2 størhus, 2 rulleboder, tørkeloft. 1 kledes, 1 mat og 1 brennselsbod for hver leilighet.

§ 109. Klosetter:

1 W.C. til hver leilighet.

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Arbeidstegninger og beregninger vil bli levert inn snarest.

Gjeldende servitutter:

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kapt. XXII).
Hard leire

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
2 stk. 2½" drensrør, 4" soilrør innlagt i gamle grunnmurer. Disse er tilknyttet komunens ledningsnett. Vann fra komunens ledningsnett.

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

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

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

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

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
Opparbeidet veg gjennem Persaune leir.
Tillatelse til bruk av denne er gitt av militære.

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

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekking av fasaden:
Overdekking ved innganger 1 m utenfor murliv.

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:
4 cm.

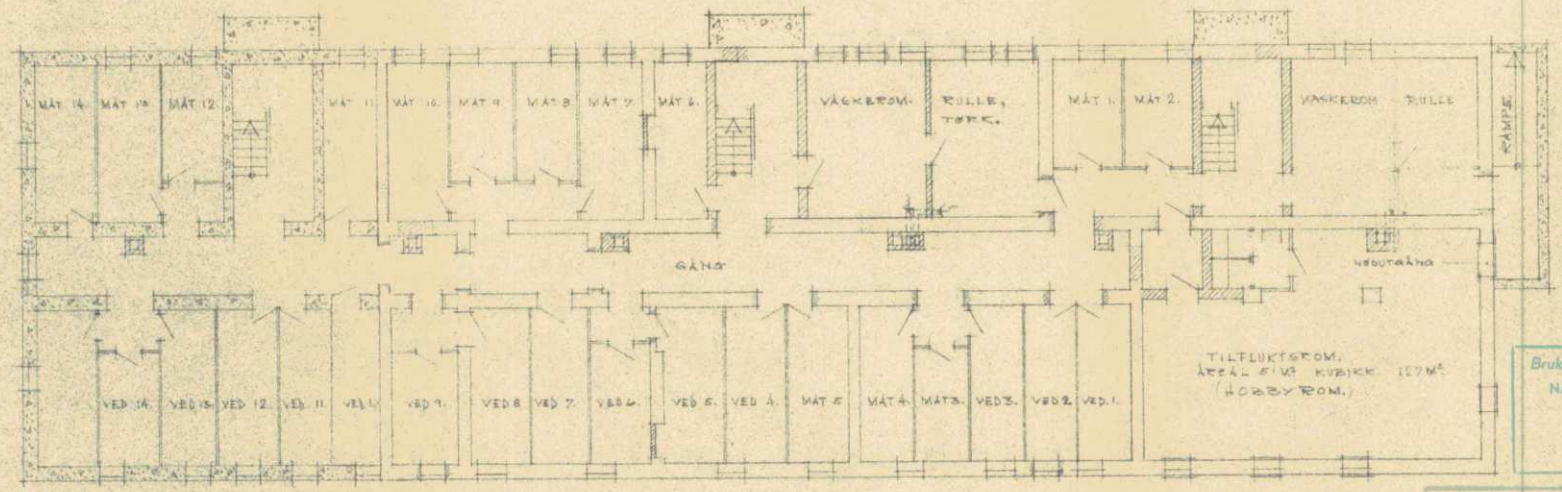
§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
14 balkonger

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

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:
8 kobbehus

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
Minste avstand til nabogrense 6 m. Avstand til annen nuværende bebyggelse 22 m.

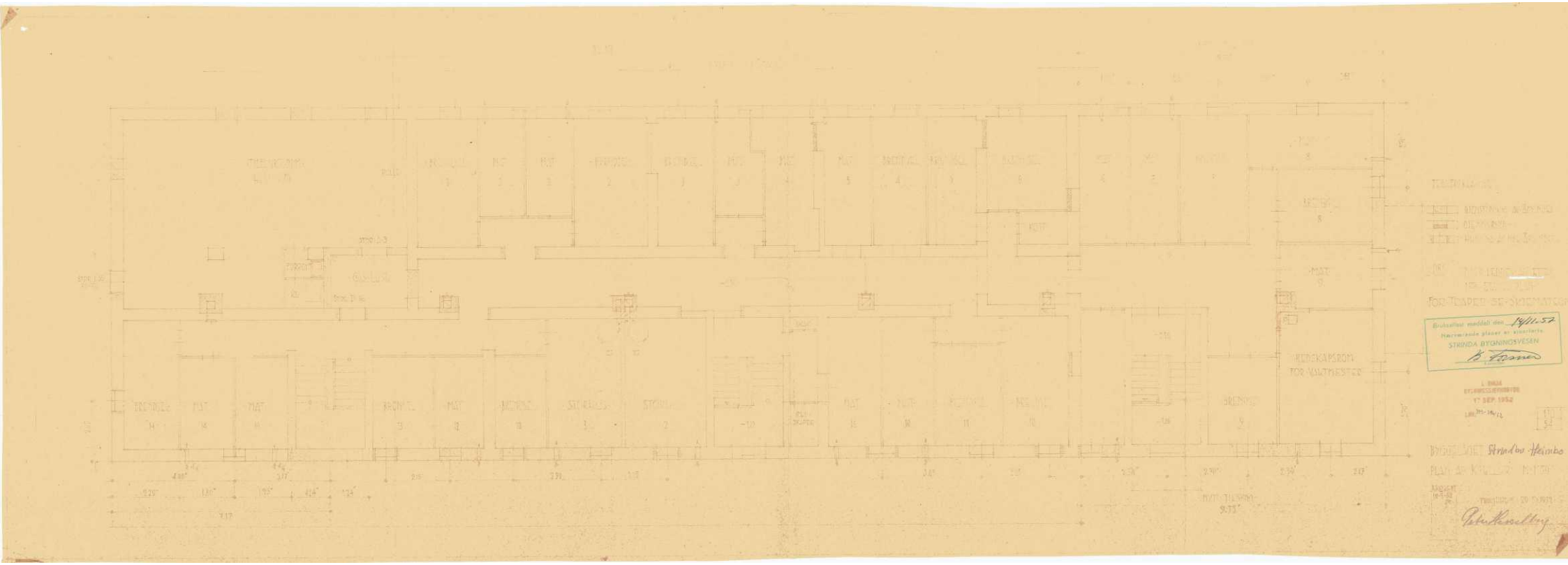
Rolf G. Braun

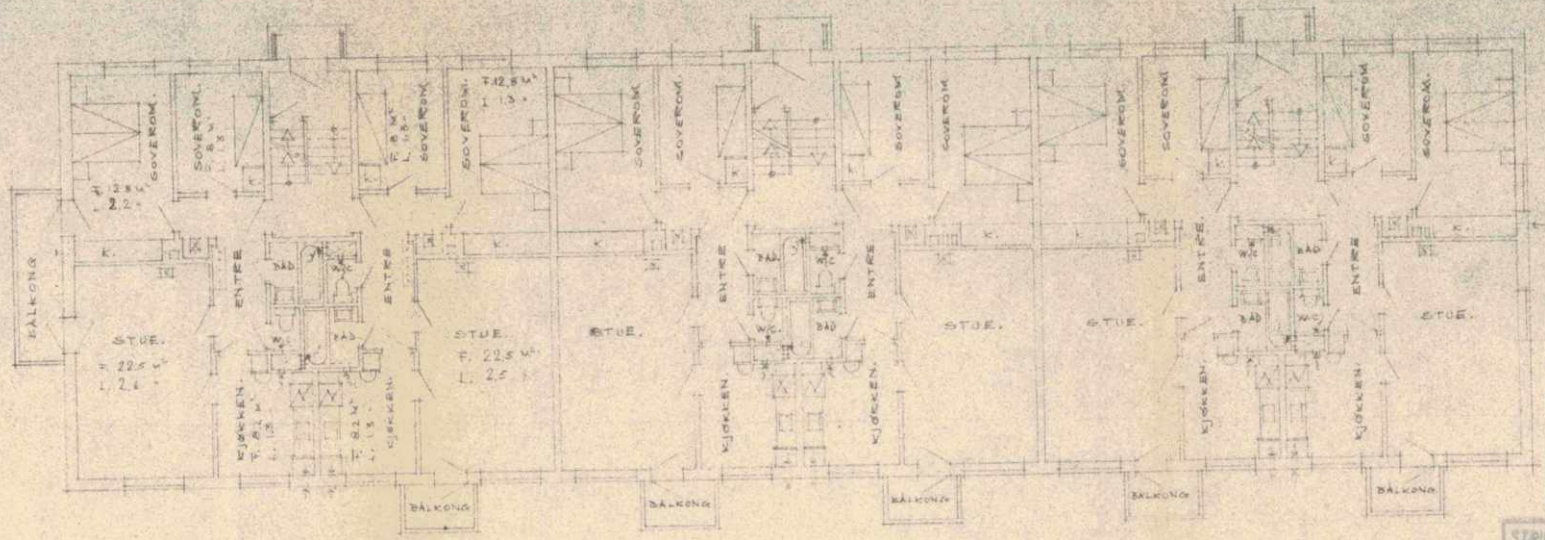


Bruksattest meddelt den
Nærværende planer er ajourførte.
STRINDA BYGNINGSVESEN

STRINDA BYGNINGSRÅD, jnr. 3176/52
Fremlagt dato 4. MAY 1952
Byggetillatelse er gitt i vedtak datert
Lov, vedtekter og forskrifter må overholdes.

REVIDERT:	BYGGELAGET STRINDHEIM 14-MANNSHUS PÅ PERSLUNET	110/41.
	KJELLERPLAN.	MÅL 1:100
	Arkitekt Peter Hasselberg	TEGNET 12-4-52 GODKJENT:

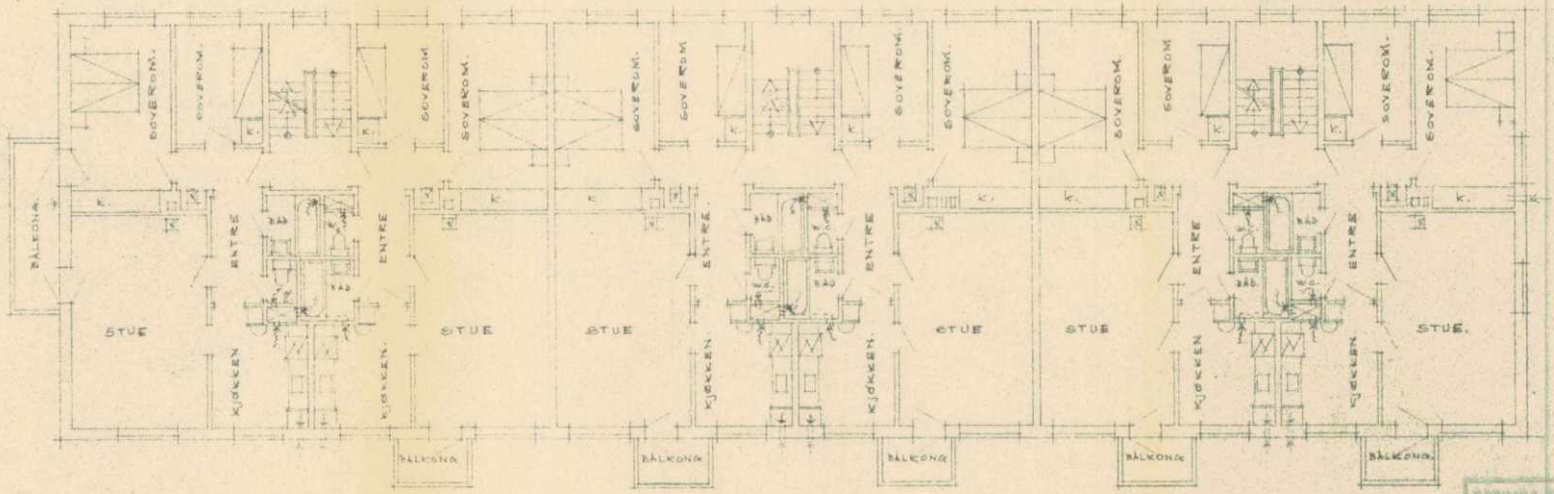

KEMIKALIEFÖRRÅD
KEMIKALIEFÖRRÅD
KEMIKALIEFÖRRÅD



STRINDA BYGNINGSRÅD, jnr. 3147/52
Framlagt d. 5. MAI 1952
Tegninger, skjemaer o. vedtatt plan for bygningsmessig forhold.
Lov, vedtekter og forskrifter må overholdes.

REVIDERT:

BYGGELAGET STRINDA I, II, III 110/12
14 HANDLINGER PÅ PERGAMENT.
1. ETASJE
MÅL 1:100
TEGNET 12-4-52
P.H. Hesselberg
Arkitekt Peter Hesselberg



STRINDA BYGNINGSRÅD jnr. 3852
Registr. den 5 - MAI 1952

REVIDERT:	BYGGELAGET STRINDBO I, II, III 14-MANNSHUS PÅ PERGAMENT.	110/43.
	2 ETASJE.	MÅL 1:100
	Arkt. Peter Hesselberg	TEGNET 12-4-52 SIGNATUR.

ETASJEPLAN

STUE

KJØKKEN

SOVEROM

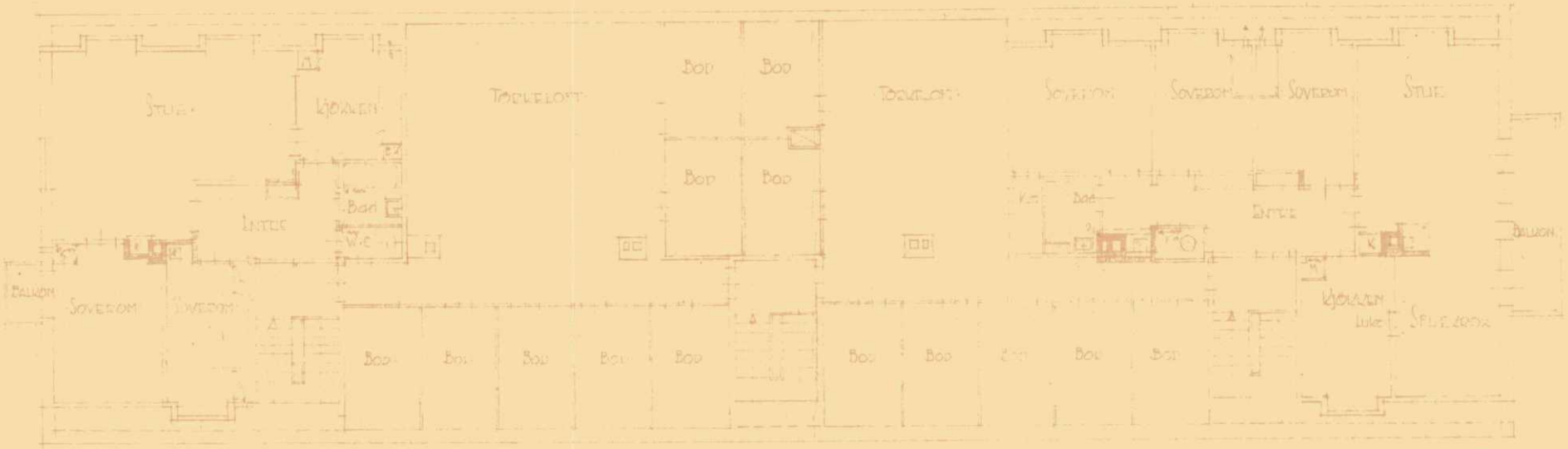
SOVEROM

BALKONG

410

410

Marie Michelets veg 17.

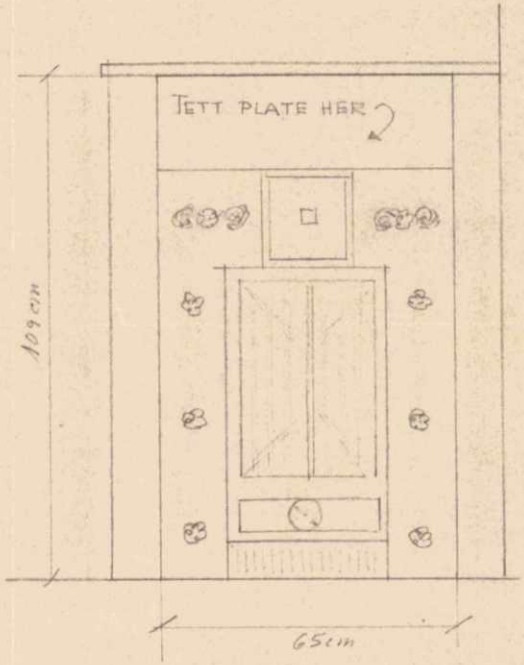


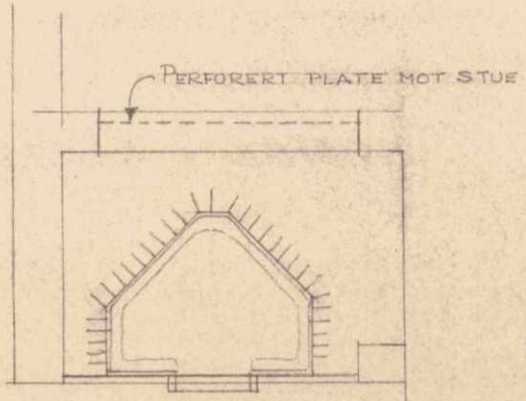
STRINDA
BYGNINGSTEKNISK KONTOR
-1 FEB. 1954
J.NR. 893/52

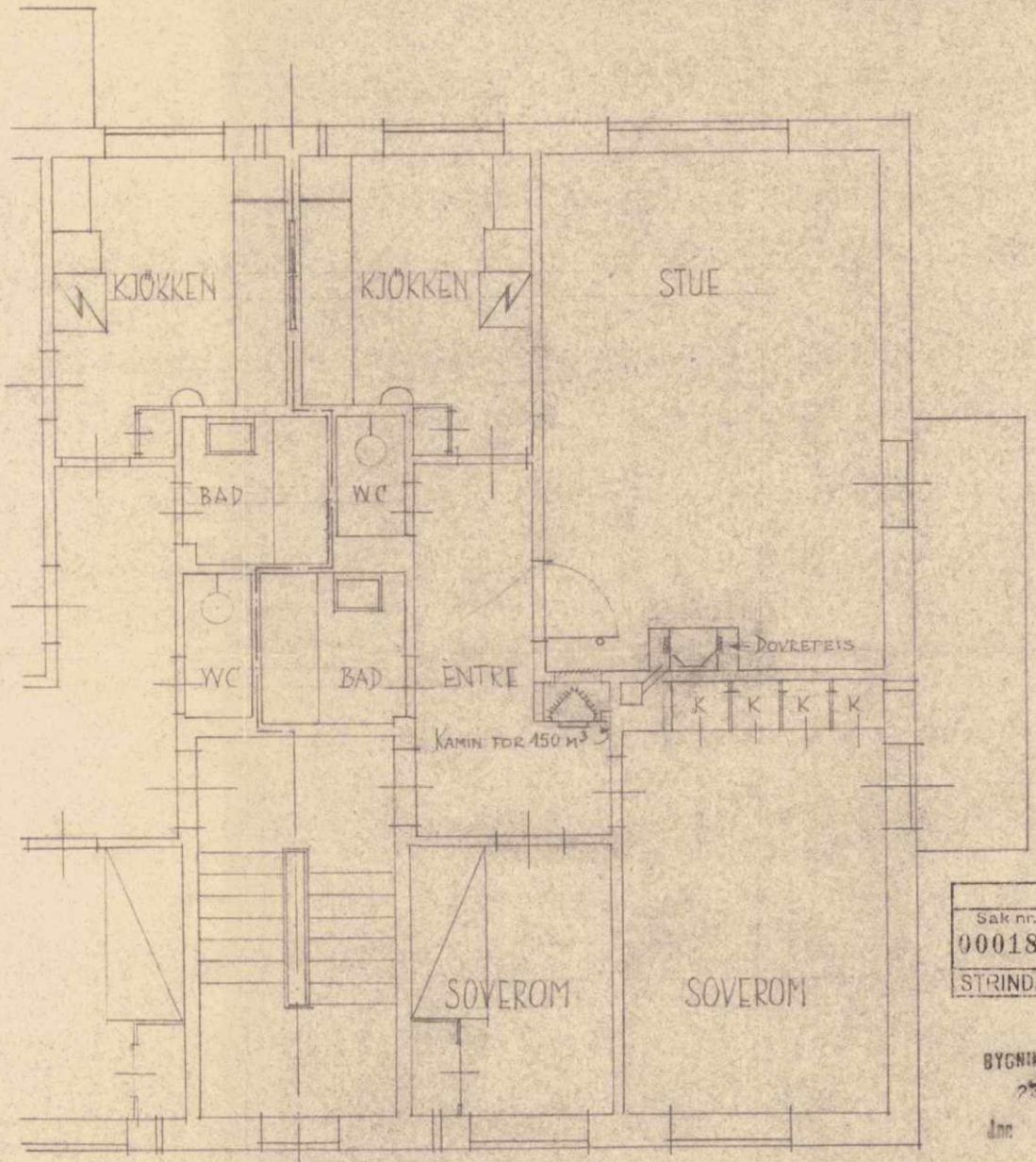
Bruksattest meddelt den 14/11-57
Nærværende planer er ajourførte.
STRINDA BYGNINGSVESEN
B. Fossen

BYGGELAGET HEIMDAL
PLAN AV LOFT M 1:100
Trondheim Jan 54

GALLERET ØVERST I KAMINEN ER SKIFTET UT MED TETT PLATE, DERVED VARMER BAKERE DEL OPP STUE, OG FRONT SOVEROM







Sak nr.	Behandlet
000184	-9. MRS 1953

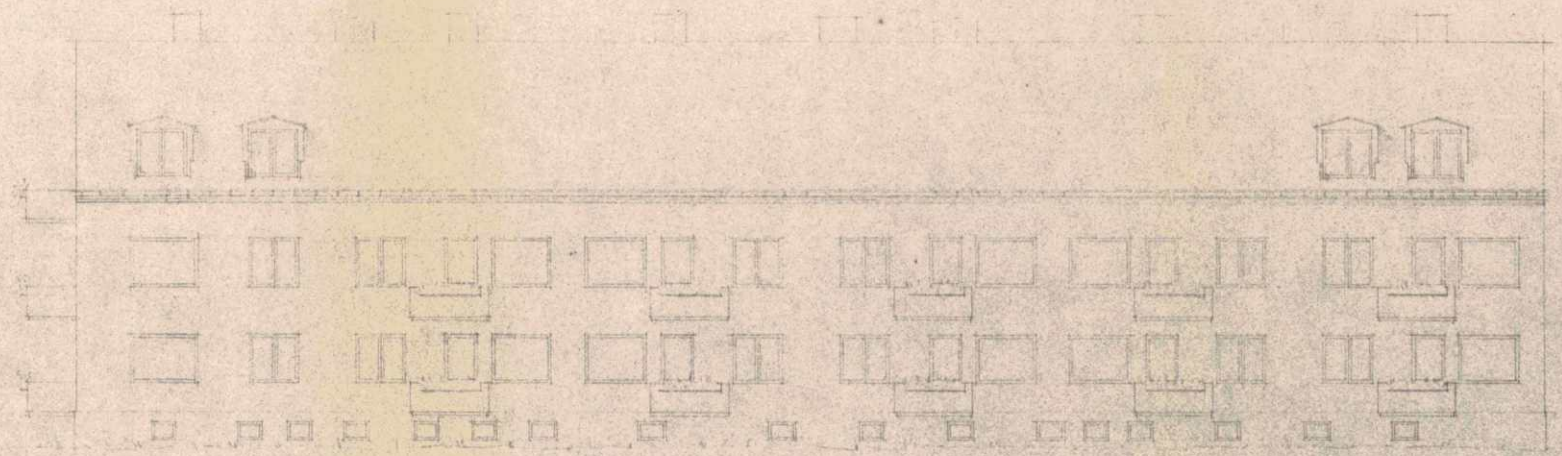
STRINDA BYGNINGSRÅD

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR
28 FEB. 1953
Jnr 393 /52

ENDRINGER I LEILIGHETENE I HUSET TIL B/L HEIMBO, BROMSTAD

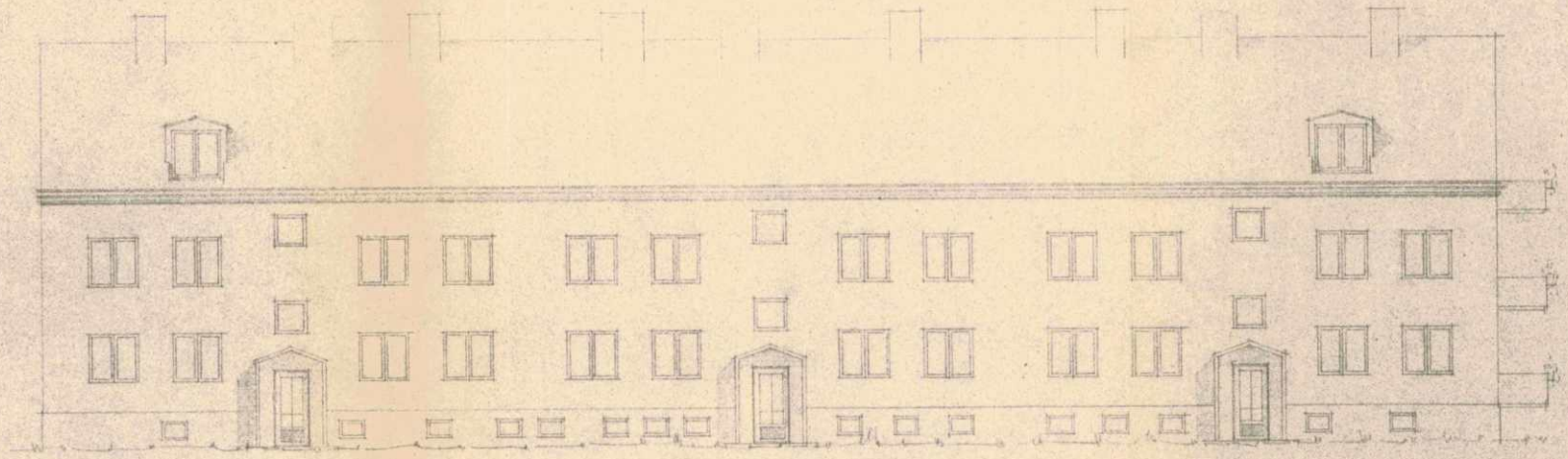
TRONDHEIM 21-2-53

Peter Hesselberg



STRINDA BYGGNADS AB

KONTORET	BYGGELAGET STRINDA O, I, II — 110/48.
	14-MANNAHUS PÅ FERSHOLMEN.
	FACADE MOT SYDOST. — M 1:100
	Ark. Peter Hesselberg — TEGNET 12-4-52 GRANSKAD.



STRINDA BYGNINGSRÅD. jnr. 3745
Fremlagt 6/5 1952
Godkjent vedtak datert
byggemeldelsen
Løs veltelinjer og innkjørsler må overholdes.

PROSJEKT:	BYGGELAGET STRINDBO I, II, III 14-MANNSBOLIGER PERSAUNET.	110/47.
	FASADE MOT NORDVEST.	M 1:100
	Sivilark. Peter Hosselberg	TEGNET 12.4.52 KONTR.

Strinda Bygningsvesen

Attest nr. 4590

Bygg.jnr. 393/52

Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man seg herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på

Heimbo nemlig 2 1/2 etsj. 14-mannsbolig

hvilket eieren ~~herr~~ Byggelaget Heimbo, v/hr. Ole Vinje har begjært tillatelse til å ta ibruk

Strinda Bygningssjefkontor den 10/12-53

B. Torsen
bygningskontrollør

Strinda Helseråd jnr. I orden.

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 14/1 - 1954.

Kjell Irgens.

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

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

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

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

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

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

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

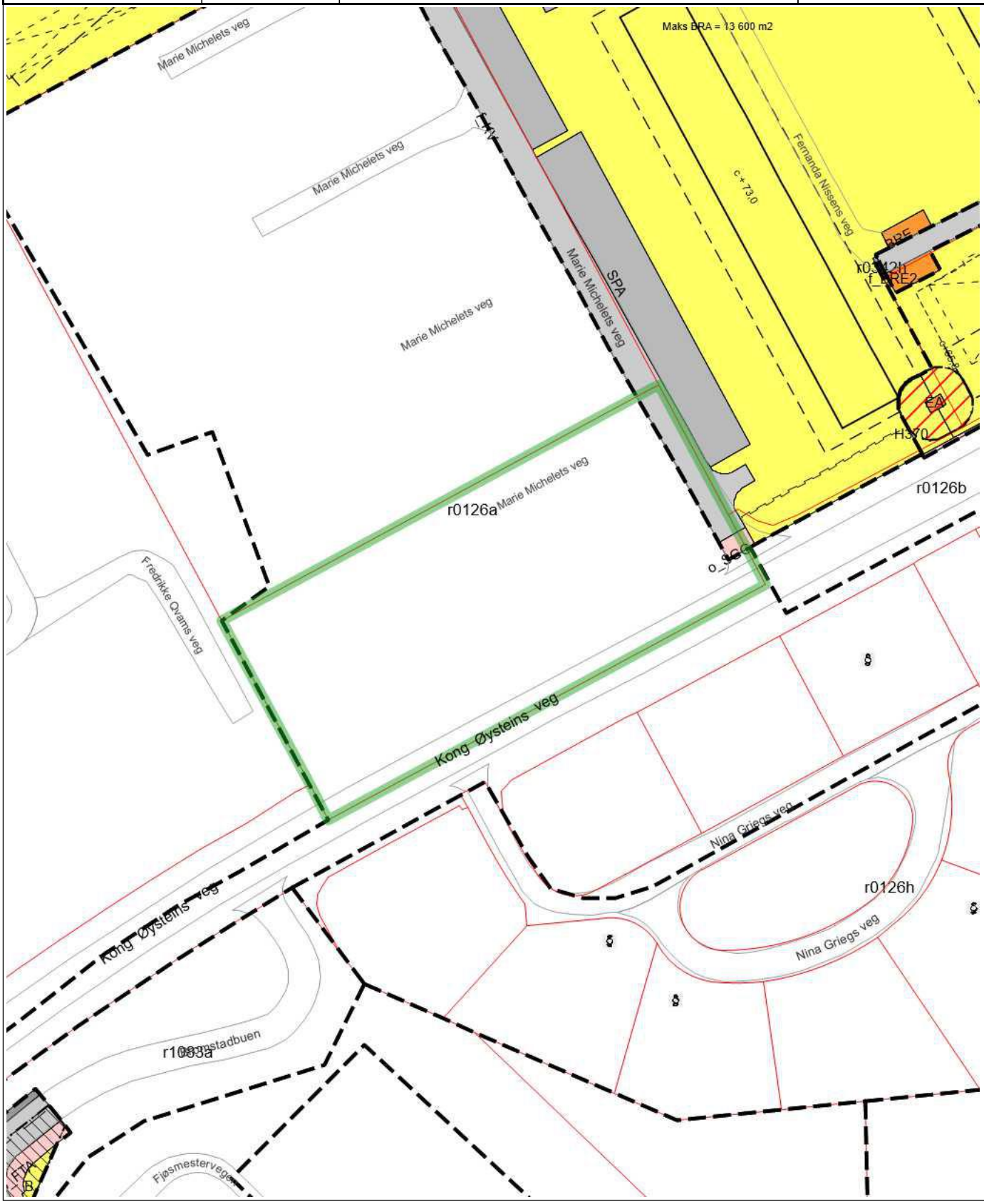
Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

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

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

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

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 24	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Marie Michelets veg 17A 7046 TRONDHEIM, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

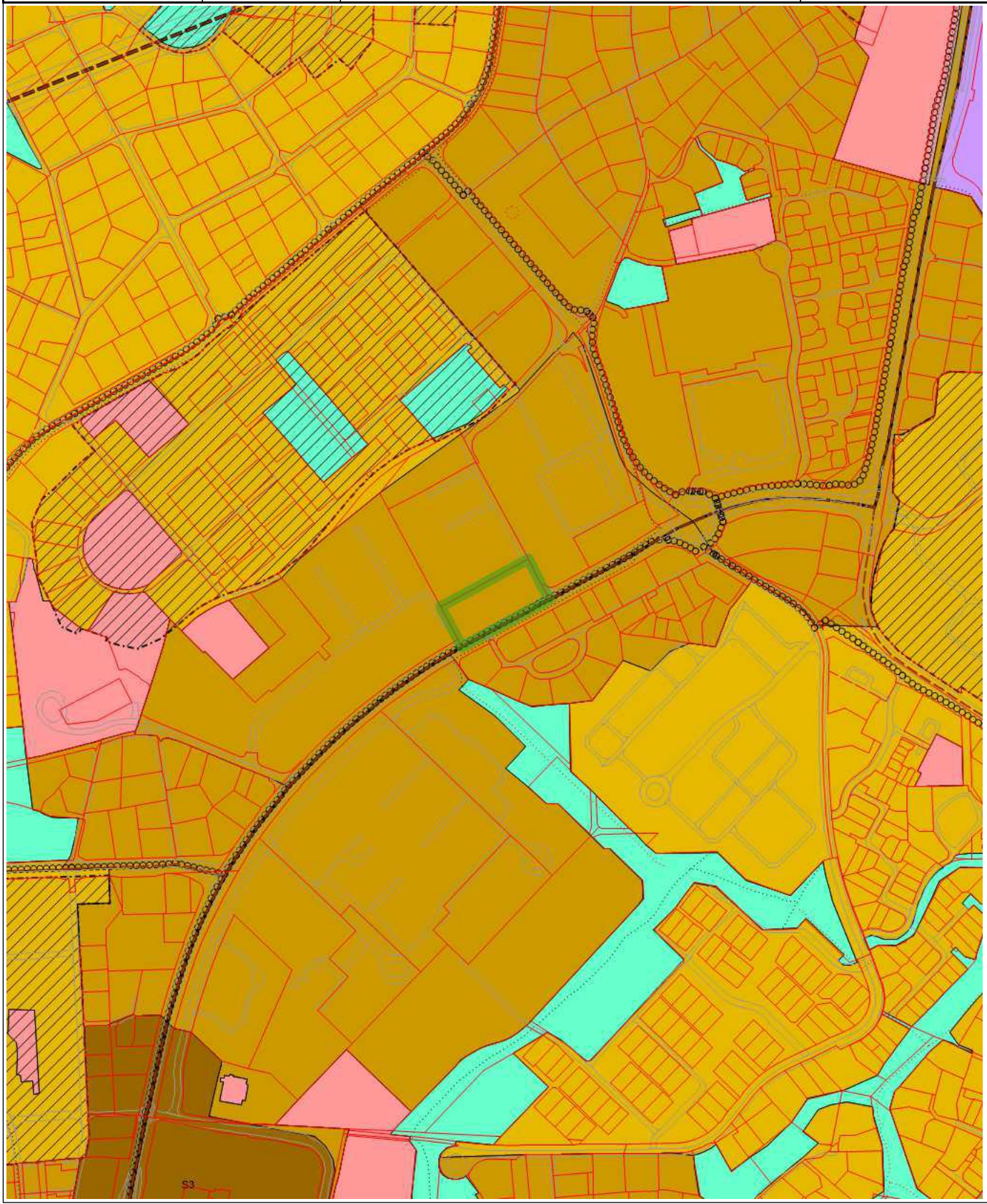
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert støyskjerm
- RpRegulertHøyde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- RpBestemmelseOmråde
- Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkering

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

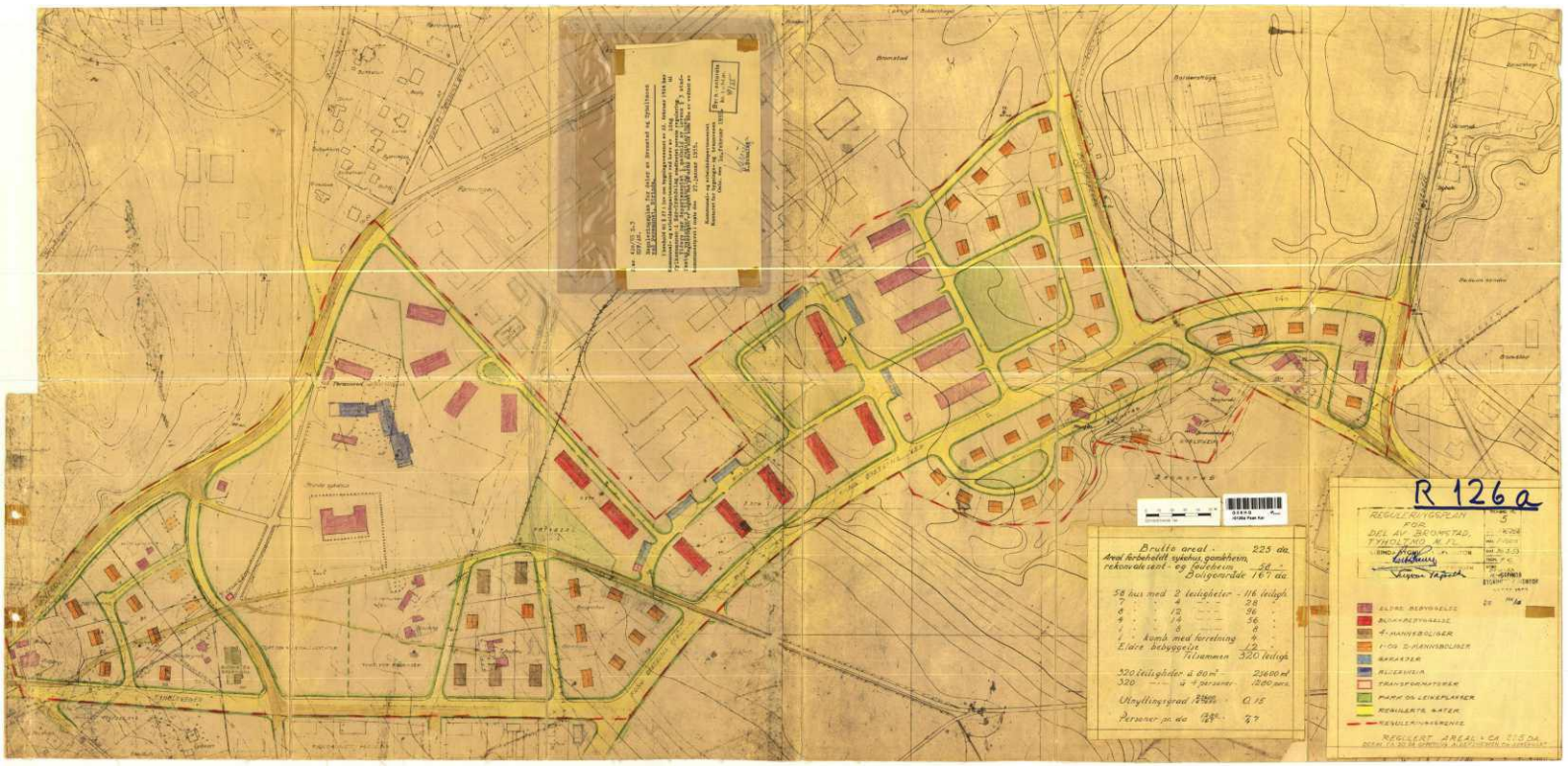
Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 24	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Marie Michelets veg 17A 7046 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Blå/grønnstruktur


R 126a
Brutto areal ... 225 da.
Areal forbeholdt sykehus, gamlehjem, rekonvalescent- og feriehjem 58 -
Boligområde 167 da
58 hus med 2 leiligheter - 116 leilighl.
7 " " 4 " - 28 "
6 " " 12 " - 72 "
4 " " 14 " - 56 "
1 " " 8 " - 8 "
1 " komb. med forretning - 4 "
Eldre bebyggelse - 12 "
Tilsammen 320 leilighl.
320 leiligheter à 80 m² - 25600 m²
320 " à 4 personer - 1280 pers.
Utnyttingsgrad 25600/167000 - 0.15
Personer pr. da 1280/167 - 7.7
REGULERINGSPLAN
FOR
DEL AV BROMSTAD
TYHOLTMO M.FL.
REGULERT AREAL = CA 215 DA
DERAV 1A 30 DA GARNISONS-ANLEGGENES GRUNNAREAL
ELDRE BEBYGGELSE
BLOKKBEBYGGELSE
4-MANNSBOLIGER
1-OG 2-MANNSBOLIGER
BARAKKER
ALLEEVEIER
TRANSFORMATORER
PARK OG LEIKEPLASSER
REGULERTE VANN
REGULERINGSGRENSE

R 126a, stf 10.02.55

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R126a

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 10.02.55.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BROMSTAD, TYHOLTMOEN M.FL.

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.

2. På hver enkelt tomt må det bare føres opp et våningshus. Unntatt herfra er større områder som bebygges av boliglag. Uthus og garasjer må plasseres slik at de ikke virker skjemmende for strøket og skal bygges i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.

3. De på planen viste fellesgarasjer skal være av brannfast materiale. Verksteder eller servicestasjoner i forbindelse med garasjene må ikke innredes uten bygningsrådets samtykke.

4. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelse over 2. etasje. Boligblokkene tillates ført opp i 3 etasjer og skal være av brannfast materiale. For den nordligst liggende blokk med butikker kan bygningsrådet tillate at etasjetall økes til 7.

5. Uten bygningsrådets samtykke tillates ikke innredet butikker andre steder enn hvor dette er avmerket på planen.

6. På det regulerte område må det ikke settes i gang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.

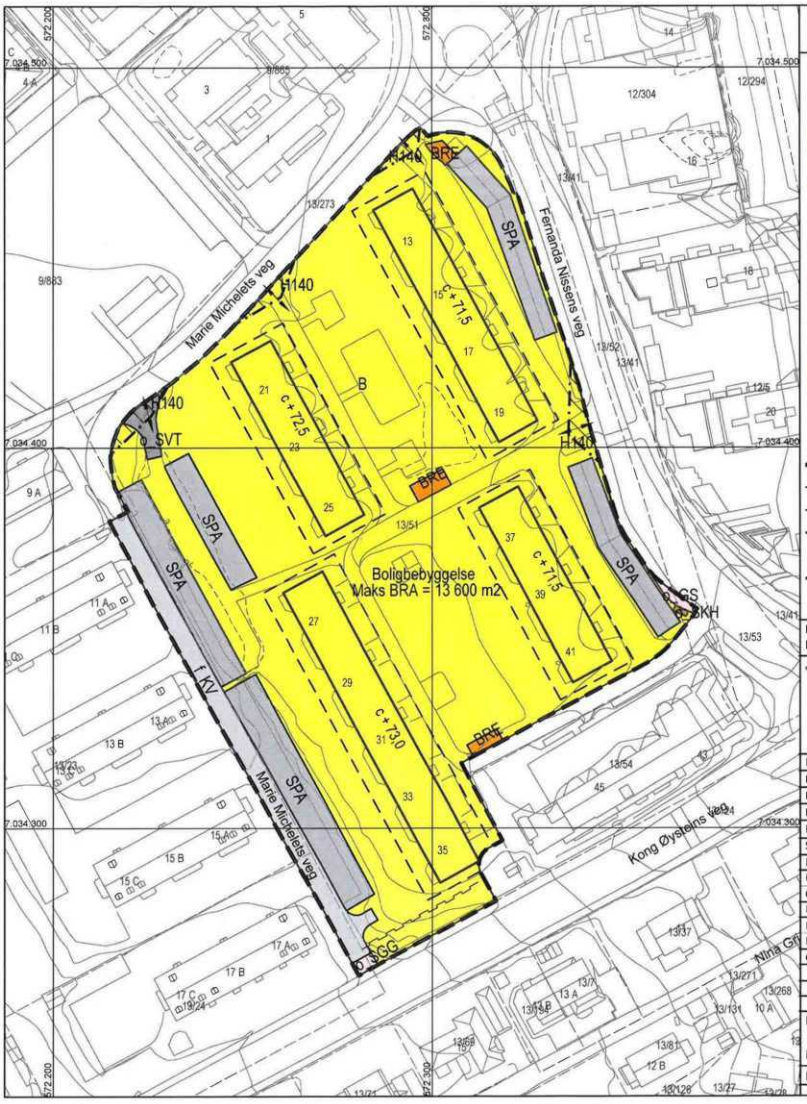
7. På de regulerte leikeplasser tillates ikke oppført annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.

8. Transformatorstasjoner kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.

9. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tilstede unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslov og bygningsvedtektene i Strinda.

10. Det er ikke tillattt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.

000



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
   - Boligbebyggelse (1110)
   - Renovasjonsanlegg (1550)
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
   - Kjøreveg (2011)
   - Gang-/sykkelveg (2015)
   - Gangveg/gangareal (2016)
   - Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
   - Kollektivholdeplass, leskur (2073)
   - Parkering (2083)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert støyskjerm
- Grense for sikringsoner
- Avkjørsel

PBL § 12-6 HENSYNSSONER

SIKRINGSSONE
- Frisikt (140)

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref:16/34940 r20160038

Fernanda Nissens veg, gnr/bnr 13/51

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 31.05.2018 og saksnummer 82/18 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik
Ordfører

formannskapssekretær

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000
Kartutrekk pr dato: mars 2018
Kilde: Trondheim kommune
Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 40 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Fernanda Nissens veg, gnr/bnr 13/51

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Rev. etter teknisk kontroll	09.01.2017	IBS	Til sluttbehandling	05.03.2018	BM/Tk
Rev. etter innspill fra byplan	06.09.2017	IBS			
Rev. etter innspill fra byplan	06.12.2017	IBS			
Rev. etter innspill fra byplan	14.02.2018	IBS			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	17.11.2017	
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	09.05.2017	
Offentlig ettersyn	03.10.-18.11.2017	
Referatsak	31.10.2017	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	24.04.2018	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	16.05.2018	
Godkjent i bystyret	31.05.2018	

Plan utarbeidet av: asplan viak / TOBB
Forslagsstiller:
Dato: 14.12.2016

Reguleringsplannr: r20160038
Kommunens saksnr: 16/34940

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

Planident: R20160038
Arkivsak: 16/34940

Fernanda Nissens veg, gnr/bnr 13/51, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 18.3.2018
Dato for godkjenning av bystyret : 31.5.2018

§ 1 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Asplan Viak AS og Tobb, datert 14.12.2016, sist endret 5.3.2018.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN
Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse (B)
  - Renovasjonsanlegg (BRE)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg (KV)
  - Gangveg (SGG)
  - Gang-/sykkelveg (GS)
  - Kollektivholdeplass (SKH)
  - Parkering (SPA)

  Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
- Hensynssoner
  - Sikringssoner – frisikt

§ 3 FELLES BESTEMMELSER
3.1 Parkering
Det skal avsettes minst 1 biloppstillingsplass og 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m^2 BRA. Minimum halvparten av sykkelparkeringsplasser skal etableres under tak. Det skal avsettes minimum 5 % bilparkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Minimum 60 % av bilparkeringsplassene skal etableres i garasjeanlegg. Det skal tilrettelegges for elbil og minimum 10 % av plassene skal ha lademulighet.

3.2 Uteoppholdsareal
Samlet uterom skal være minimum 50 m^2 per 100 m^2 BRA boligformål eller per boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

3.3 Utomhusplan
Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500.

Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming

av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, bilparkering, sykkelparkering, HC- parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

3.4 Støy
Det tillates etablert ny etasje med fasade i gul støysone forutsatt at alle nye boliger har en stille side, samt tilgang til uteplass med tilfredsstillende støynivå.

Areal som regnes inn i krav til uterom skal ha støynivå lavere enn L_{den} 55 dB.

3.5 Overvannshåndtering
Overvann skal håndteres innenfor planområdet, og skal integreres i grønnstrukturen der det er mulig.

3.6 Støyskjerm
Støyskjerm skal være maks 2 meter. Støyskjerm skal ha innslag av tre og glass, ha et variert uttrykk og fortrinnsvis suppleres med vegetasjon. Etablering av støyskjerm skal utføres i samråd med Statens vegvesen.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG
4.1 Grad av utnytting
Maksimal utnyttelse er BRA = 13. 600 m^2. Areal helt eller delvis under terreng og parkeringsareal skal ikke inngå i beregningsgrunnlaget.

Det skal være minimum 6 boliger per dekar innenfor planområdet

Maks høyde er angitt på plankartet.

Takoppbygg for takterrasser, heis- og trapperom og tekniske installasjoner tillates å overstige angitte byggehøyder med inntil 1,5 meter på maksimum 10 % av takflaten.

4.2 Plassering av bebyggelsen
Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Det tillates sportsboder, leskur, hageredskapsboder etc. med bruksareal inntil 50 m^2 per bygg, plassert utenfor byggegrenser.

Det tillates garasjer innenfor feltene SPA.

4.3 Renovasjonsanlegg (BRE)
Det skal etableres nedgravd renovasjonsanlegg innenfor avsatt formål. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

Renovasjonsanlegg skal benyttes som returpunkt og stasjonær avfallsterminal. Nedkastpunkt skal være maksimum 50 m fra inngangsdør til alle boliger.

4.4 Nettstasjon
Nettstasjon tillates plassert utenfor regulerte byggegrenser, men skal ikke plasseres nærmere boliger og lekeplass enn 5 m.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
5.1 Kjøreveg

Areal merket f_ KV skal være felles for eiendommene gnr. 13, bnr. 23, 24 og 51.

5.2 Gangveg (o_ SGG)
Gangveg skal være offentlig.

5.3 Gang-/sykkelveg (o_ GS)
Gang-/sykkelveg skal være offentlig.

5.4 Kollektivholdeplass (o_ SKH)
Kollektivholdeplass skal være offentlig.

5.5 Annen veggrunn - teknisk anlegg (o- SVT)
Annen veggrunn (o _SVT) skal være offentlig snuplass. Balders hage borettslag skal ha atkomst over (o _SVT) til sitt parkeringsanlegg på (SPA).

5.5 Parkering (SPA)
Arealet skal være felles for Balders hage borettslag og benyttes til parkering og garasjer.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING
6.1 Støy
Med søknad om byggetiltak skal det følge detaljert støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak er oppfylt, både i fasader og for uteareal.

6.2 Overvann
Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både vann fra tak, overflatevann og drensvann.

6.3 Teknisk infrastruktur
Tekniske planer for offentlig infrastruktur skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

6.4 Geotekniske forhold
Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge geoteknisk prosjektering.

6.5 Anleggsperioden
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy/støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, tilfredsstilles.

§7 REKKEFØLGEKRAV
7.1 Støy
Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

7.2 Skole
Tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

7.3 Etablering av tekniske anlegg
Nødvendige tekniske anlegg for renovasjonsanlegg, vann- og avløpstiltak og overvannshåndtering, skal være etablert før boligene kan tas i bruk.

7.4 Veg
F_KV skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest for nye boliger kan gis.

7.5 Uterom
Uterom skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest.

7.6 Parkering
Parkering skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest.

Dato og signatur

Rita Ottervik

Stempelmerker kr. 20.00.

Dagbok nr 4/3419 53
Strinda og Selbu sorenskriverembede
Trondheim 11.4.53.

"Heimbo" gnr. 13 bnr. 24
"Strindbo" gnr. 13 bnr. 23
"Sjøbu" gnr. 13 bnr. 22

E R K L Æ R I N G .

Ad. felles adkomstveg for byggelagene "STRINDBO", "HEIMBO" og "SJØBU".

Byggelagene "HEIMBO" ~~gr.nr. 13, br.nr. 24~~ og "STRINDBO" ~~gr.nr. 13 br.nr. 23~~ gir herved byggelaget "SJØBU" ~~gr.nr. 13, br.nr. 22~~ tillatelse til å benytte den nødvendige felles adkomstveg fra hovedvegen ved "HEIMBO" fram til de enkelte bygg på nordsiden av disse, og som foreløbig blir å betrakte som privatveg, på følgende betingelser:

Byggelaget "SJØBU" forplikter seg til å delta i dekning med 1/5 - en femtedel - av samtlige faktiske utgifter i forbindelse med anlegg og opparbeidelse av nødvendig felles adkomstveg fra byggelagene fram til offentlig veg, overensstemmende med Herredsingeniøren for Strinda's anvisning, samt delta i vedlikeholdet med 1/5 - en femtedel - av nevnte adkomstveg.

Dette gjelder så vel utgifter til anlegg og opparbeidelse av ny veg, som forbedring av gammel veg.

Angjeldende tillatelse takseres til Kr. 100.00

For A/L "HEIMBO"

OTTO S. VINJE, (sign.)
Formann.

L. MYRLING. (sign.)
Kasserer.

For byggelaget "SJØBU"

J.M. GAMLEM, (sign.)
Formann.

OTTAR VASSELJEN (sign.)
Grunneier.

For "STRINDBO" A/L

TH. DAHL-JOHANSEN (sign.)
Formann.

TORBJØRN SVARVAA. (sign.)
Kasserer.

Riktig avskrift attesteres
Elisabeth Schröder.

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

str.byg.jnr. 393/52

Dagbok nr. 2185 1954
Strinda og Selbu sorenskriverembede

18/3

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede Boliglaget "Heimbo" A/L.
eier av gnr. 13 bnr. 24 Heimbo (Bomstad Vestre)
i Strinda forplikter med dette meg og senere eiere av nevnte bruk til å opparbeide godkjent gate inntil 5-fitte-meters bredde til og forbi brukat, når Strinda kommune forlanger det.

Erklæringen avgis i samsvar med bestemmelsene i vedtekt til bygningslovens § 46-1.

Trondheim, den 26/1 1953

for Boliglaget "Heimbo" A/L
Ivar Skaalvik

Undertegnet i mitt nærvær.

Jan Bakke

Kjell Sune

Kan tinglyses.

Trondheim, den 9. mars 1954.

Avdelingskontoret for Trøndelag

Haakon Hansen
Avdelingsdirektør

Inger J. Störseth

p/a

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
WFV

5

Godkjent av Justisdepartementet til innhefting i pantebøkene.

Tinglyst nr. 1678 VI 61
Strinda herredsskriverembete

2013

Vedlegg nr.

Avtale om grunnrettigheter mot vederlag.

TELEGRAFVERKET

Grunneier (navn)		Født (dato og år)
A/L Heimbo Borettslag		

Eier av (gårdsnavn)	G.nr.	Br.nr.	Kommune
Marie Michelets vei 17	13	24	Strinda

Grunneieren gir Telegrafverket rett til å plasere på eiendommen:

Linje/kabelfeste på bygninger	Stolper/Bardunfester			Kabelgrøft		
	Innmark	Utmark	Skog	Innmark	Utmark	Skog
stk.	stk.	stk.	stk.	84 m	m	m

Vederlag en gang for alle (spesifisert på feste, stolper og kabelgrøft i innmark, utmark og skog):

Innmark 84 m (Hage)	à kr. 0,35	= kr.	29,40
	à kr.	= kr.	
	à kr.	= kr.	
	à kr.	= kr.	
		I alt kr.	29,40

Summen med bokstaver Kronertjuni 40/100 som er betalt

Telegrafverket har rett til
å holde linjen rydda for tre og greiner ..... m på hver side av midtlinjen,
å merke av hvor kablene ligger med ..... merker på nærmere avtalte steder.
For avtalen gjelder ellers lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

Strinda, 9.1.1961
Sted, dato årstall.

For Telegrafverket
Arnold Bergsund
Underskrift

for Borettslaget "Heimbo A/L
Thor Skaalvik
Underskrift av grunneier

Underskriveren er over 21 år.
Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.

Rolf Buechan
Bjarne Lekkebo

Sendt til tinglysing (6/2.61)
Bilagsnr. i regnskap 19
Tilbake fra Rev.:

For Telegrafverkets noteringer

Offisiell titel på anlegget	Linjeseksjon
Trondheim - Stjørdal	Trondheim - Ranheim.

Stolpenummer

Vederlag ellers

Kan tinglyses
Trondheim, den 6/3 61.
Den Norske Stats Husbank
Ingen [illegible]
Opp. fullmakt.

Regnskapsført (måned og år)

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Bl. 121 a.

LOV

om

anlegg for telegraf, telefon og lignende meddelelsesmidler

av 9. juni 1903, med seinere endringer.

§ 1. Statens telegrafverk er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt å føre sine underjordiske forgrenings- eller spredningskabler gjennem almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov.

Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den byrde på eiendom, som er en følge av ledningsanbringelse på samme, plikter telegrafverket å yde godtgjørelse, som i mangel av minnelig overenskomst bestemmes ved skjønn.

Godtgjørelsen kan efter telegrafverkets valg fastsettes enten til en sum én gang for alle, eller til en årlig avgift.

§ 3. Bestemmelsen i foregående paragrafs 1ste ledd skal ikke være til hinder for at telegrafverket kan gjøre en eiendoms tilknytning til statens anlegg avhengig av at krav på godtgjørelse, så lenge tilknytningen finner sted, frafalles for dets ledningers anbringelse på vedkommende eiendoms bygninger eller, for så vidt nødvendig for dens tilknytning til nettet, på eiendommen for øvrig.

Er godtgjørelse tidligere erlagt én gang for alle, skal telegrafverket ha adgang til å fordre den helt eller delvis tilbakebetalt, hvis tilknytningen begjæres innen fem år fra godtgjørelsens erleggelse.

Opnås ikke enighet om de nevnte vilkår for tilknytningen, kan saken innbringes for vedkommende regjeringsdepartement til avgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennem hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes, er han berettiget til å fordre at så skjer. Dog kan telegrafverket, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.

Tvist om hvor vidt og i hvilken utstrekning endring eller fjernelse måtte være fornøden samt om med hvilket beløp den én gang for alle erlagte godtgjørelse skal tilbakebetales, avgjøres ved skjønn.

Er vedkommende forføyning over eiendommen ikke iverksatt innen ett år efter at anlegget er endret eller fjernet, har telegrafverket rett til å kreve omkostningene ved endringen eller fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre det godtgjøres omstendigheter som er fyldestgjørende for undlatelsen.

§ 5. Uten godtgjørelse kan ledning anbringes på, over eller under offentlige ferdselsveier (jernbaner, sporveier, gater, veier, broer, plasser, sjøer, kanaler, vassdrag og lignende), for så vidt disses hensiktssvarende benyttelse ikke derved hindres.

Viser det seg senere at ledningen hindrer den hensiktssvarende benyttelse av ferdselsveien eller utførelsen av nødvendige arbeider på eller forandringer av denne, skal telegrafverket besørge ledningene midlertidig eller for alltid fjernet eller forandret.

Opstår det i den ovenfor omhandlede henseende uenighet mellem vedkommende myndigheter, avgjøres de derved foranledigede spørsmål av Kongen eller den han dertil bemyndiger.

Under veier er i denne paragraf også innbefattet den grund utenfor ytterste grøftekant, hvorpå efter veiloven av 15. september 1851, § 19, nest siste punktum, gjerde ikke må opføres uten veistyrelsens tillatelse.

§ 6. Uten hensyn til hvad der er bestemt i §§ 2—5 skal telegrafverket snarest mulig utbedre eller, hvis så ikke skjer, efter skjønn erstatte den skade som måtte bevirkes ved utførelsen av telegraf- eller telefonanlegg eller ved senere arbeider på disse.

§ 7. Såfremt det til anlegg av telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler med hertil nødvendige stasjoner m. v. finnes fornødent å erhverve fremmed eiendom, kan sådan kreves avstått mot erstatning efter skjønn.

Er eiendommen beslaglagt eller beheftet, skal erstatningsbeløpet, såfremt ikke alle vedkommendes samtykke til dets utbetaling erhverves, ikke utbetales, forinnen det på lovlig måte er avgjort av hvem det blir å motta.

For så vidt den avståtte eiendom brukes av en annen, er eieren forpliktet til å godtgjøre denne lovlig rente av beløpet for hans brukstid.

§ 8. Telegrafverket er, forinnen skjønn er avholdt, berettiget til, om nødvendig ved fogedhandling, å bli satt i besiddelse av eller gitt fornøden rådighet over den eiendom som skal erhverves eller på hvilken arbeide skal utføres.

Forinnen et anlegg eller en avsluttet del derav er fullført, kan skjønn ikke forlanges avholdt.

§ 9. Skjønn efter denne lov avgis på landet av lensmannen og to skjønnsmenn. Varsel gis som ved innkallelse til forliksrådet.

§ 10. Når det i anledning av samme anlegg skal fastsettes erstatning for eiendommer under flere jurisdiksjoner, eller når det til skjønnets avgivelse kreves særegne innsikter eller det i øvrig på grunn av særlige omstendigheter finnes hensiktsmessig, kan Kongen på begjæring av nogen av partene opnevne fem menn til å avgi skjønn. Et av medlemmene skal opnevnes som formann og være i besiddelse av de for dommere foreskrevne egenskaper. Det avgitte skjønn er upåankelig. Derimot kan forretningen så vel som hver enkelt under denne avgitte kjennelse påankes til høiesterett, hvor saken skal foretas ved varslets utløp uten hensyn til høiesteretts sesjoner. Ankefristen er to måneder.

Formannen tilkjenner mennene en med hensyn til forretningens beskaffenhet, reisens lengde og øvrige omstendigheter avpasset betaling.

Formannens betaling bestemmes av vedkommende regjeringsdepartement.

§ 11. Omkostningene ved skjønn som optas i henhold til §§ 2, 6 og 7, utredes av telegrafverket.

Hvem av partene der skal utrede omkostningene ved skjønn i henhold til § 4, eller hvorledes disse skal fordeles, bestemmes av skjønnsmennene.

Ved overskjønn betales omkostningene av eieren, såfremt skjønnet er forlangt av ham og går ham imot, men ellers av telegrafverket.

§ 12. De i denne lov for statens telegraf- og telefonledninger gjeldende forskrifter med undtagelse av §§ 3 og 5 kan med samtykke av Kongen eller den han dertil bemyndiger, helt eller delvis gjøres anvendelig også for anlegg på hvilke det gis konsesjon i henhold til derom gjeldende lov. Konsesjonshaverens anvendelse av bestemmelsen om ekspropriasjon i § 7 er betinget av tillatelse av vedkommende regjeringsdepartement for hvert enkelt tilfelle. For så vidt ekspropriasjonsskjønn ikke er tilstevnet innen ett år efter tillatelsens datum, kan ekspropriasjonen ikke iverksettes forinnen ny tillatelse er erhvervet. Likeledes bortfaller adgang til ekspropriasjon, når avståelsen ikke er forlangt innen ett år efterat endelig skjønn er avholdt. Ekspropriasjonen kan da først iverksettes efter nytt skjønn i henhold til ny tillatelse av vedkommende regjeringsdepartement.

§ 13. De nærmere regler, som er fornødne i anledning av denne lovs gjennemførelse og anvendelse, gis av Kongen eller den han dertil bemyndiger.*)

§ 14. Fra den tid denne lov trer i kraft opheves: — — —

---

*) Kgl. res. 21. november 1905.

STATENS KARTVERK

Doknr: 522 Tinglyst: 12.01.1998 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

KOPI

12/1-98

Dgbnr 522/98

FRITTSTÅENDE NETTSTASJON

Nr 0419, Marie Michelets vei

AVTALE

om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg, mellom **Sigurd og Svanaug Serina Vasseljen og Mari Skyrud** (grunneiere), eiere av eiendommen **Marie Michelets vei 17, gnr. 13 bnr. 24** i Trondheim kommune og **Trondheim Energiverk AS** (everket). Anleggets plassering er vist på vedlagte tegning T 1822 og skal erstatte eksisterende nettstasjon på samme eiendom. **Heimbo borettslag** får overta eksisterende nettstasjonshus vederlagsfritt etter at alt teknisk utstyr er fjernet. Borettslaget overtar også framtidig vedlikehold på det gamle kioskhuset.

Pkt. 1

Grunneieren/festeren gir everket:

- stedsevarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen. Nettstasjonen vil bli plassert ca.4.5 m fra fortauskant og ca. 3m fra nabogrense til nr.19.
- rett til å legge og vedlikeholde høy- og lavspennings-kabler frem til nettstasjonen
- rett til nødvendig fremkomst til nettstasjonen og kabelanlegget med personale, utstyr og transportmidler
- rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av nettstasjonen med kabelanlegget.

Pkt. 2

Grunneieren/festeren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nettstasjonen og kabelanlegget ved f.eks. sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.
Når slike arbeider ønskes utført skal everket kontaktes, som igjen vil bidra til at arbeidet kan skje uten skader. Kostnader for å bistå grunneier/fester med sikkerhetstiltak bæres av everket. Dersom grunneieren/festeren ønsker å få flyttet nettstasjonen, må han selv bære kostnadene med dette. Dersom everkets behov for nettstasjonen faller bort, kan grunneier/fester kreve å få nettstasjonen fjernet og terrenget planert kostnadsfritt.

Skader og ulemper som everket måtte forårsake under anlegget eller senere utbedres uten unødig opphold, eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn.

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Pkt. 3

Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen for everkets kostnad. Dersom anleggene blir fjernet fra eiendommen skal de tinglyste rettigheter slettes av everket.

Trondheim, den 12.12.1997

TRONDHEIM ENERGIVERK AS

Oddvar Stålen

Sigurd Vasseljen
(grunneier)

Svanaug Serina Vasseljen
(grunneier)

Mari Skyrud
(grunneier)

Olav Bolme
Styret for Heimbo Borettslag
(fester)

Styremedlem

TINGLYST
12 JAN. 1998
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 522

STATENS KARTVERK

FRITTSTÅENDE NETTSTASJON

Nr 0419, Marie Michelets vei

A V T A L E

om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg, mellom **Sigurd og Svanaug Serina Vasseljen og Mari Skyrud** (grunneiere), eiere av eiendommen **Marie Michelets vei 17, gnr. 13 bnr. 24** i Trondheim kommune og **Trondheim Energiverk AS** (everket). Anleggets plassering er vist på vedlagte tegning T 1822 og skal erstatte eksisterende nettstasjon på samme eiendom. **Heimbo borettslag** får overta eksisterende nettstasjonshus vederlagsfritt etter at alt teknisk utstyr er fjernet. Borettslaget overtar også framtidig vedlikehold på det gamle kioskhuset.

Pkt. 1

Grunneieren/festeren gir everket:

- stedsevarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen. Nettstasjonen vil bli plassert ca.4.5 m fra fortauskant og ca. 3m fra nabogrense til nr.19.
- rett til å legge og vedlikeholde høy- og lavspennings-kabler frem til nettstasjonen
- rett til nødvendig fremkomst til nettstasjonen og kabelanlegget med personale, utstyr og transportmidler
- rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av nettstasjonen med kabelanlegget.

Pkt. 2

Grunneieren/festeren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nettstasjonen og kabelanlegget ved f.eks. sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.
Når slike arbeider ønskes utført skal everket kontaktes, som igjen vil bidra til at arbeidet kan skje uten skader. Kostnader for å bistå grunneier/fester med sikkerhetstiltak bæres av everket. Dersom grunneieren/festeren ønsker å få flyttet nettstasjonen, må han selv bære kostnadene med dette. Dersom everkets behov for nettstasjonen faller bort, kan grunneier/fester kreve å få nettstasjonen fjernet og terrenget planert kostnadsfritt.

Skader og ulemper som everket måtte forårsake under anlegget eller senere utbedres uten unødig opphold, eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn.

STATENS KARTVERK

Pkt. 3

Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen for everkets kostnad. Dersom anleggene blir fjernet fra eiendommen skal de tinglyste rettigheter slettes av everket.

Trondheim, den 12.12.1997

TRONDHEIM ENERGIVERK AS

Sigurd Vasseljen
Sigurd Vasseljen
(grunneier)

Oddvar Stålen
Oddvar Stålen

Svanaug S. Vasseljen.
Svanaug Serina Vasseljen
(grunneier)

Mari Vasseljen Skyrud
Mari Skyrud
(grunneier)

Olav Bolme
Styret for Heimbo Borettslag
(fester)

STATENS KARTVERK

K.A godkjent 3. gr eiere

Stn

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:
Marie Michelets veg 17 B, 7046 Trondheim
Gnr. 13, Bnr. 24, andelsnr. 10 i BORETTSLAGET HEIMBO, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260154

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Noah Kvam

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 457 69 660

E-post: noah.kvam@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.
