PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

ULSTADLØKKVEIEN 22

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Plantegning

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Byggesak

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164260180
Addresse	Ulstadløkkveien 22		
Postnr.	7067	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Adrian Weidemann Skagseth		

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?

05/18

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

93083918

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Liten sprekk i 1 mørtelfug mellom fliser ved dusjarmatur

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Fornyet våtroms-silikonfug i overgang gulv vegg og vegg vegg pga. alder på silikonfug og misfarging. Det ble ikke blottlagt tettesjikt, kun lagt ny fugestreng.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Meg selv

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Tobb Teknisk forvaltning og borettslaget utførte i 2018 vann- og el-sjekk av leiligheter i forbindelse med ny forsikring til borettslaget.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen avvik i min leilighet

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Borettslaget har utført rehabilitering av tak, nedløp, fasade, alle vinduer og ytterdører i perioden 2024-2026, da levetid taktakking mtp. forsikring var oppnådd.

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:

Informasjonsbrev fra Tobb ang. rehabiliteringsprosjektet. Vårbrev fra styret ang. oppstart byggeprosses. Generalforsamling 2026 som oppsummerer rehabiliteringsprosjektet, se side side årsmelding 2025

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

Beskrivelse:

Noe skjevhet i gulv pga. alder på bygning og etasjeskillere.

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

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

Borettslaget har utført rehabilitering av tak, nedløp, fasade, alle vinduer og ytterdører i perioden 2024-2026, da levetid taktakking mtp. forsikring var oppnådd. Alle vinduer i leiligheten ble byttet med nye av firma AS Byggservice.

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:

Informasjonsbrev fra Tobb ang. rehabiliteringsprosjektet. Vårbrev fra styret ang. oppstart byggeprosses. Generalforsamling 2026 som oppsummerer rehabiliteringsprosjektet, se side side årsmelding 2025

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

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

Det ble i 2018 utført drenering rundt kjeller.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ta kontakt med styret i borettslaget for info om utførelse. Tiltaket er protokollført i Generalforsamling 2018

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt stikk for taklampe ved kontor 2025, utført av Vintervoll ASRetting etter tilsynsrapport el-kontroll 2024, utført av Aalmo AS Elektriker

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:

Faktura, sluttkontroll og samsvarserklæring fra Vintervoll AS ang. utført arbeid taklampe 2025Faktura, sluttkontroll og samsvarserklæring fra Aalmo AS Elektriker for arbeider ved retting etter tilsynsrapport 2024

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?:

Elsikkerhet Norge AS utførte kontroll på vegne av DLE ved Tensio TS AS i 02.11.2023

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja. Avvik ble rettet av Aalmo AS Elektriker i 2024, se faktura, sluttkontroll og samsvarserklæring fra Aalmo AS Elektriker

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 1917

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

Øvrige kommentarer:

Har hatt tilsyn av feier 2 ganger, senest år 2026. Godkjent kontroller og privat røykrør til felles pipe ble også feid.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 16.06.2026

Signert av *Adrian Weidemann Skagseth*

Initialer selger:
A W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Ulstadløkkveien 22

7067 TRONDHEIM

5001/411/0/169/0/0

Rapportdato

25.06.2026

TG 0	1
TG 1	3
TG 2	5
TG 3	0
TG IU	0

ULSTADLØKKVEIEN 22 - 5001/411/0/169/0/0

Befaring utført den 17.06.2026 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as

Klæbuveien 193
7031 Trondheim

+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

ULSTADLØKKVEIEN 22 - 5001/411/0/169/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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.

ULSTADLØKKVEIEN 22 - 5001/411/0/169/0/0

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.

ULSTADLØKKVEIEN 22 - 5001/411/0/169/0/0

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

ULSTADLØKKVEIEN 22 - 5001/411/0/169/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Ulstadløkkveien 22 , 7067, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/411/0/169/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1918 ifølge forrige salgs prospekt.

Tomt: 3 519.90 m^2

Hjemmelshaver(e): Ulstadløkken Borettslag

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen, som er ei boligblokk oppført i 1918, er på 3 etasjer + kjeller og loftetasje. Hovedkonstruksjonen er oppført i mur. Etasjeskillere med trebjelkelag. Utvendige fasader er i pusset malt mur. Valmet takkonstruksjon tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade, drenering og lignende er ikke vurdert da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Bad og kjøkken renovert av tidligere eier ca 2008. Nåværende eier har hatt EL tilsyn og alle påmerkninger er utbedret av firma.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

ULSTADLØKKVEIEN 22 - 5001/411/0/169/0/0

3 Etasje

BRA-i	**BRA-e**	**BRA-b**	**Åpent areal (TBA)**
50 m^2	21 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entre, bad/toalettrom, kontor, soverom, stue og kjøkken samt kott.	Loftsbod og 2 kjellerboder.		

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

BRA
71 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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.

5 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Noe riss i flisfuger ble avdekket på befaringsdagen.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2:Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden.Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år sammen med fall forholdene på gulv.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
16.06.2026

ULSTADLØKKVEIEN 22 - 5001/411/0/169/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
soverom er innredet og benyttes som stue
spiserom er oppdelt til kontor og soverom
WC er flyttet til motstående vegg, og utvidet til bad/toalettrom med deler av kjøkken

Endringene er ikke søknadspliktige tiltak.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt midlertidig bruksatest datert 1917
I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

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

ULSTADLØKKVEIEN 22 - 5001/411/0/169/0/0

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

Generell beskrivelse av vinduer
3 lags isolervindu med trekarm.

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 2024

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. Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

ULSTADLØKKVEIEN 22 - 5001/411/0/169/0/0

4 Bad

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad ble renovert i 2008 av tidligere eier

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det observeres riss i flisfuge i dusjsonen

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.
Noe riss i flisfuger ble avdekket på befaringsdagen.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

ULSTADLØKKVEIEN 22 - 5001/411/0/169/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Kommentar:
Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket grunnet flislim.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2:Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden.Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år sammen med fall forholdene på gulv.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Sanitærutstyr:
Vegghengt toalett, Innredning med servant, Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

Levetid:

- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

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

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablering av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning som et sikkerhetstiltak.

5 Piper / ildsteder TG 1

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, Isolert stålpipe

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
TG 1:TG 1:Ildsted ble ikke funksjonstestet.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.
TG1 satt ut fra alder da det er utført piperehabilitering.

Levetid:
Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

ULSTADLØKKVEIEN 22 - 5001/411/0/169/0/0

6 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 2

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

Type:
Betong

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

Kommentar:
Det er gjort en enkel kontroll med krysslaser og det observeres buler og søkk.
Det er bemerket stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.
Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

ULSTADLØKKVEIEN 22 - 5001/411/0/169/0/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte fronter og heltre benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Platetopp, Stekeovn, Oppvaskmaskin

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
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.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

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

ULSTADLØKKVEIEN 22 - 5001/411/0/169/0/0

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

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

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
VVB er lokalisert i bod på loft, den rommer 120 liter og er datert 2008.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Ved renovering av bad og kjøkken vil det være naturlig med renovering av vann og avløp.

Levetid:
Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

ULSTADLØKKVEIEN 22 - 5001/411/0/169/0/0

9 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er gjort flere oppgraderinger fra 2011 og til i dag.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.
Dokumentasjon på arbeid utført under eiers botid er fremvist takstmann.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Ikke installert VVB i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

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

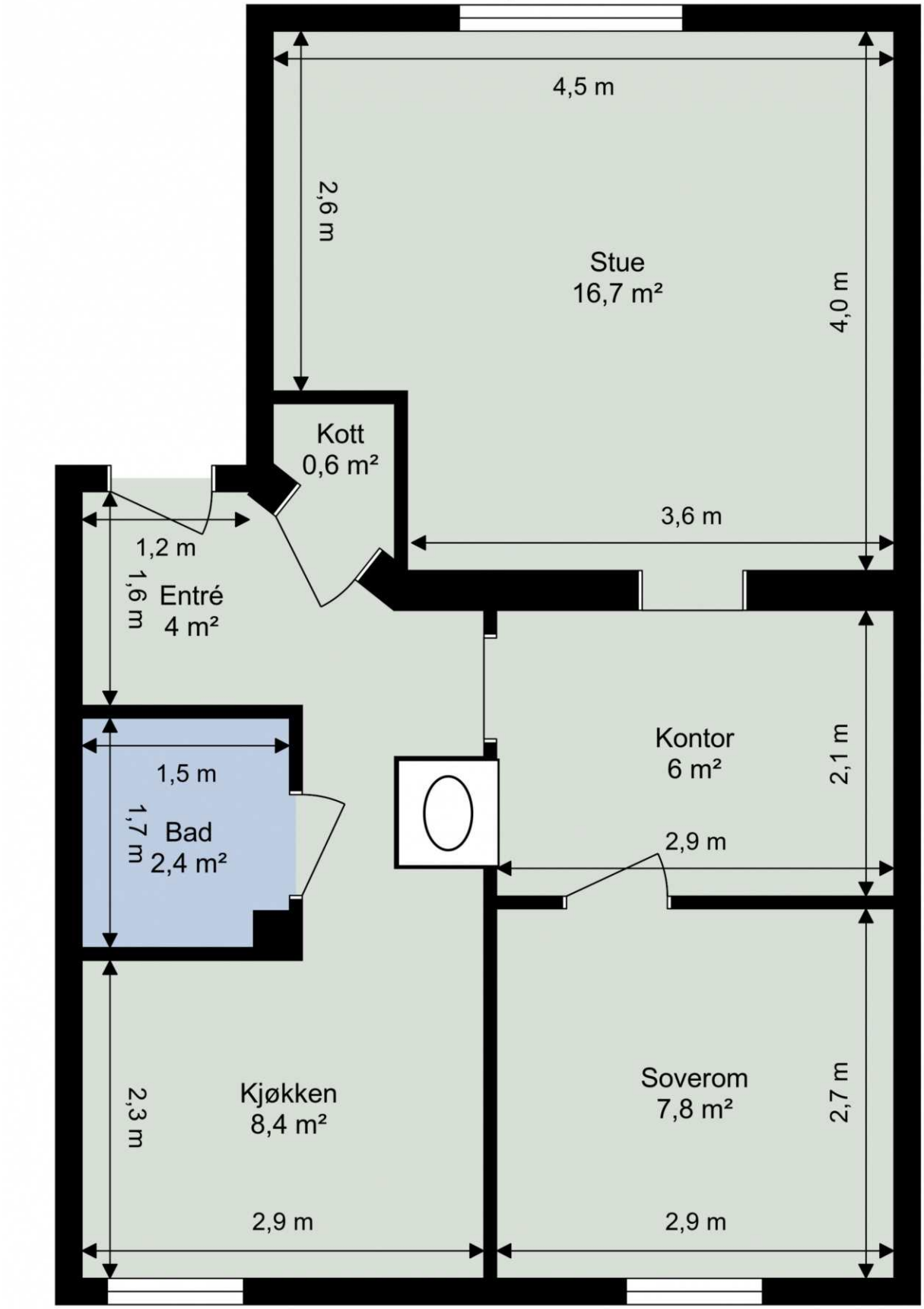
ULSTADLØKKVEIEN 22 - 5001/411/0/169/0/0

Bilde



Ulstadløkkveien 22

3. Etasje



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

enova

Energiattest



Adresse **Ulstadløkkveien 22, 7067 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **22.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-314636**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182125482**
Gårdsnummer **411**	Bruksnummer **169**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1918**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **253,82 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **272,45 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 426 kWh**



Ulstadløkkveien 22, 7067 TRONDHEIM

Detaljering

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

Ulstadløkkveien 22, 7067 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedtekter

for Ulstadløkken Borettslag
vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25.06.1954, sist endret den 19.05.2026.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(5) Enhver andelseier som foruten sin andel på kr 100,- også har ytet et borettsinnskudd stort kr 700,- har uoppsigelig rett til å disponere en 2-roms leilighet i eiendommen. Tilsvarende og på samme vilkår har en andelseier som har ytet et borettinnskudd stort kr 800,- rett til å leie en 3-roms leilighet, og andelseier som har ytet et borettinnskudd stort kr 1000,- rett til å leie en 5-roms leilighet. Kjøkken regnes for rom.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie). Bruksoverlating utover dette krever samtykke fra styret. Styret kan fastsette nærmere krav til hvordan adgang til borettslagets eiendom skal administreres, for å hindre at uvedkommende får tilgang. Gjester i forbindelse med korttidsutleie skal ikke gis tilgang til borettslagets boder eller garasjeanlegg. Andelseieren kan holdes ansvarlig for kostnader til nødvendige sikringstiltak ved evt. sikkerhetsbrudd. Styret kan pålegge seksjonseier å redusere eller stanse korttidsutleie som medfører skade eller ulempe for andre beboere på en urimelig eller unødvendig måte. Styret kan ved behov kreve at andelseieren registrerer og rapporterer omfanget av korttidsutleien, herunder antall utleiedøgn.

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer er to år, hvorav halvparten velges hvert år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valgkomite bestående av to personer velges hvert år
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

Husordensregler for Ulstadløkken borettslag

Sist endret på generalforsamling 19.05.2026

1. Generelt.
   Formålet med husordensregler er å sikre ro og orden i borettslaget, samt legge forholdene til rette for et godt bomiljø hvor vi tar hensyn til hverandre. Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med reglene og overholder dem. Andelseiere og leietakere plikter å holde seg orientert om informasjon gitt via borettslagets oppslagstavler og digitale kanaler.

2. Ro og orden.
   Unødig støy fra egen bolig og fellesområder skal unngås så langt det lar seg gjøre. Det skal være alminnelig ro i borettslaget mellom kl 23 og kl 07 på hverdager, og mellom kl 23 og kl 10 på helgedager. Ved spesielle anledninger hvor ekstra støy kan forekomme, bør nærmeste naboer varsles.
   Varsling skjer ved oppslag på oppslagstavlen i oppgangen.

3. Fellesarealer.
   Sykler oppbevares i utendørs sykkelbod, eller i egen bod tilhørende leiligheten. Offentlige elsparkesykler skal ikke parkeres på borettslagets eiendom. Felles hagemøbler og -utstyr ryddes på plass etter bruk, og oppbevares i utendørs hagebod. Det er ellers ikke anledning til å oppbevare private eiendeler i borettslagets uteboder
   Beboere som ønsker å ha husdyr, må søke styrets godkjenning før anskaffelse. Hvis dyreholdet medfører ulempe kan godkjenning tilbakekalles.

4. Borettslagets fellesrom, herunder trappeoppganger, tørkeloft, kjellerganger og størhus, skal til enhver tid holdes ryddige. Barnevogner og gåstoler kan settes i trappeoppgangene, men annet løsøre, som sykler, ski og lignende, skal ikke oppbevares her. Fellesrommene må ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for.

5. Det er forbudt å røyke i trappeoppganger og andre fellesrom.

6. Borettslagets uteområder skal til enhver tid holdes ryddige. Parkering av biler på gårdsplassen er forbudt.

7. Antenner, markiser, postkasser, blomsterkasser, skilt eller andre gjenstander må bare monteres på yttervegg eller vindu med borettslagets samtykke.

8. Lufting av leiligheten skal skje gjennom vinduene, ikke gjennom ytterdør til trappeoppgang. Rom der det går vann- eller avløpsrør må holdes oppvarmet så rørene ikke fryser. Beboere som med uaktsomhet eller overlegg skader bygning eller eiendom risikerer erstatningsansvar.

9. Andelseieren er ansvarlig for at alle i husstanden følger husordensreglene. Dette gjelder også ved bruksoverlating.

Styret 2016

Innkalling til ordinær generalforsamling i Ulstadløkken Borettslag

Tid: Tirsdag 19.05.2026 - kl. 18:00
Sted: Mellomveien 24

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2025

Se vedlagt årsmelding

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Endring av vedtektene

Bakgrunn

Styret har erfart økende bruk av korttidsutleie (f.eks. via digitale plattformer). Dette medfører behov for tydeligere regulering for å ivareta bomiljø, sikkerhet og forutsigbarhet for alle beboere.

Gjeldende vedtekter gir ikke tilstrekkelig klare rammer for korttidsutleie. Styret foreslår derfor å innta en egen bestemmelse i vedtektene.

Forslaget bygger på vanlige modeller brukt i borettslag, og er ment å balansere andelseiers råderett med hensynet til fellesskapet.

Forslag til vedtak: **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen vedtar følgende endringer i punkt 4-2 (1) i vedtektene med følgende ordlyd (uthevet tekst er forslag til endring):

(1)Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie). Bruksoverlating utover dette krever samtykke fra styret. **Styret kan fastsette nærmere krav til hvordan adgang til borettslagets eiendom skal administreres, for å hindre at uvedkommende får tilgang. Gjester i forbindelse med korttidsutleie skal ikke gis tilgang til borettslagets boder eller garasjeanlegg. Andelseieren kan holdes ansvarlig for kostnader til nødvendige sikringstiltak ved evt. Sikkerhetsbrudd. Styret kan pålegge seksjonseier å redusere eller stanse korttidsutleie som medfører skade eller ulempe for andre beboere på en urimelig eller unødvendig måte. Styret kan ved behov kreve at andelseieren registrerer og rapporterer omfanget av korttidsutleien, herunder antall utleiedøgn.**

Vedtaket krever 2/3 flertall, jf. borettslagsloven § 7-11.

Styrets innstilling: Endring av artikkelen om korttidsutleie:

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som bor i borettslaget til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar. Korttidsutleie må ikke forårsake urimelig ulempe som f.eks. støy for naboer.

5.2 Endring av husordensreglene

Bakgrunn

Styret foreslår enkelte presiseringer og oppdateringer i husordensreglene for å tydeliggjøre ansvar, forbedre informasjonsflyt og tilpasse reglene til dagens bruk og bruk av fellesarealer.

Forslag til vedtak: **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen vedtar følgende endringer i husordensreglene (uthevet tekst er forslag til endring):

Punkt 1 GENERELT

Formålet med husordensregler er å sikre ro og orden i borettslaget, samt legge forholdene til rette for et godt bomiljø hvor vi tar hensyn til hverandre.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med reglene og overholder dem. **Andelseiere og leietakere plikter å holde seg orientert om informasjon gitt via borettslagets oppslagstavler og digitale kanaler.**

Punkt 2 RO **OG ORDEN**

(Siste setningen endres som følgende):

Ved spesielle anledninger hvor ekstra støy kan forekomme bør nærmeste naboer varsles. **Varsling skjer ved oppslag på oppslagstavlen i oppgangen.**

Punkt 3 FELLESAREALER

Sykler oppbevares i utendørs sykkelbod, eller i egen bod tilhørende leiligheten.

Offentlige elsparkesykler skal ikke parkeres på borettslagets eiendom. Disse kan plasseres på fortau, forutsatt at de ikke er til hinder for fremkommelighet.

Felles hagemøbler og -utstyr ryddes på plass etter bruk, og oppbevares i utendørs hagebod.

Det er ellers ikke anledning til å oppbevare private eiendeler i borettslagets uteboder.

Vedtak treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

5.3 Kommunikasjon

Styret har tatt en gjennomgang mtp. kommunikasjon mellom styret og beboere samt beboere seg i mellom. Facebook er en kanal som ikke alle bruker eller ønsker å bruke, og vi har besluttet å bytte plattform til Spond som er gratis, men forutsetter at alle beboere får seg en bruker.

Samtidig beholder vi varsling av offisiell info fra styret på oppslagstavlene i oppgangene, og det forutsettes at folk følger med. Vi oppfordrer også alle til å sjekke at de ikke har reservert seg mot digital kommunikasjon på TOBB-siden.

Vi er åpne for innspill og ønsker å finne en løsning som både er praktisk gjennomførbart og fungerer for alle.

Forslag til vedtak: Borettslaget bytter til Spond som digital plattform for internkommunikasjon.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

5.4 Sak fra styret - Opprettelse av IN-ordning for individuell nedbetaling av felleslån

I forbindelse med byggeprosjektet tok borettslaget opp lån. Vi ønsker nå å innføre IN-ordning der andelseiere kan nedbetaler deler av lånet individuelt for å få lavere felleskostnader.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

IN-ordning innebærer at eierne får anledning til å betale ned hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Nedbetalingen gir reduksjon i månedlige felleskostnader i form av lavere renter og avdrag.

For at eier skal ha mulighet til å benytte seg av ordningen må borettslaget inngå avtale om dette. Per i dag er det slik at inngåelse av avtalen må vedtas av generalforsamlingen.

Styret ber generalforsamlingen gi styret fullmakt til å inngå avtale om IN-ordning om det skulle vise seg å være hensiktsmessig for borettslaget. Dette betyr at dersom én eller flere eiere ønsker å redusere sin andel av fellesgjelden, vil det være tilstrekkelig med et styrevedtak, i stedet for at det må vedtas av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å etablere IN-ordning dersom det skulle vise seg å være hensiktsmessig for borettslaget.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

6. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Ingfrid Lyngstad

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Claudia Bätcke
Miriam Bøttcher
Ellen Haugland
Martin Malmo

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg: Rune F. Hjemås

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Pål Lunde Aarnseth og Heidi-Anett Haugen

Generalforsamlingen kan bare behandle saker som står i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett. Ektefelle, samboer, bruker av boligen eller annet husstandsmedlem kan være til stede og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt ved å sende den på e-post, SMS eller skrive den på et ark. Fullmakten må inneholde navn på andelseier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

29.04.2026 **Styret Ulstadløkken Borettslag**

Ulstadløkken Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 396 500	1 269 312	1 396 500	1 746 800
Felleskostnader kapitaldel		2 264 748	2 059 404	2 265 000	1 987 900
Inntekter garasjer		92 640	88 200	92 610	96 346
Tillegg elektroniske fellesavtaler		153 264	147 312	147 700	153 700
Sum driftsinntekter		**3 907 152**	**3 564 228**	**3 901 810**	**3 984 746**
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-13 818	-13 028	-13 028	-13 818
Styrehonorar		-98 000	-92 400	-92 400	-98 000
Avskrivninger		-25 087	-31 715	-25 087	-25 087
Forretningsførerhonorar		-140 430	-135 944	-140 400	-146 500
Honorar administrative tjenester		-18 034	-634	-17 920	-23 600
Eksterne honorar	2	-17 500	-68 869	-25 000	-21 000
Drifts- og serviceavtaler	3	-38 431	-32 283	-8 800	-31 200
Vaktmestertjenester		-129 340	-124 256	-160 000	-160 000
Renholdstjenester		-85 180	-81 510	-95 000	-88 600
Løpende vedlikehold	4	-141 955	-120 593	-40 000	-90 000
Periodisk vedlikehold	5	-13 822 939	-19 040 333	-9 900 000	-100 000
Elektroniske fellesavtaler		-158 689	-146 308	-153 700	-153 700
Forsikring		-391 672	-350 166	-394 500	-418 700
Kommunale tjenester og renovasjon		-457 926	-401 186	-387 000	-411 900
Eiendomsavgifter		-229 363	-246 058	-258 400	-238 600
Energi, felles		-40 460	-40 430	-22 000	-38 000
Andre driftsutgifter	6	-23 020	-21 898	-15 200	-16 600
Sum driftskostnader		**-15 831 845**	**-20 947 610**	**-11 748 435**	**-2 075 305**
DRIFTSRESULTAT		**-11 924 693**	**-17 383 382**	**-7 846 625**	**1 909 441**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		127 460	155 088	120 000	90 000
Finanskostnader		-1 350 099	-453 374	-1 900 000	-1 590 000
Netto finansposter		**-1 222 639**	**-298 286**	**-1 780 000**	**-1 500 000**
Resultat før skattekostnad		**-13 147 332**	**-17 681 668**	**-9 626 625**	**409 441**
Ordinært resultat etter skatt		-13 147 332	-17 681 668	-9 626 625	409 441
ÅRSRESULTAT	7, 11	**-13 147 332**	**-17 681 668**	**-9 626 625**	**409 441**
Disponering av totalresultat:		-13 147 332	-17 681 668	-9 626 625	409 441
Overført fra annen egenkapital		0	-13 600 130	0	0
Overført til udekket tap		-13 147 332	-4 081 539	0	0

Ulstadløkken Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	8, 12	11 571 506	11 580 984
Andre anleggsmidler	8	202 924	218 533
Sum anleggsmidler		**11 774 430**	**11 799 518**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	42 292	4 748
Periodiserte kostnader		443 789	421 403
Mellomregning Klare Finans	9	41 463	69 548
Opptjente renter		127 460	155 088
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	2 466 184	2 404 493
Sum omløpsmidler		**3 121 188**	**3 055 281**
SUM EIENDELER		**14 895 618**	**14 854 798**

Ulstadløkken Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	11	6 200	6 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-17 228 870	-4 081 539
Sum egenkapital		**-17 222 670**	**-4 075 339**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	12, 13	30 000 000	18 000 000
Borettsinnskudd	12, 14	49 600	49 600
Andre innskudd	14	2 700	2 700
Sum langsiktig gjeld		**30 052 300**	**18 052 300**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		826 584	796 280
Skyldig off. myndigheter		1	1
Forskudd kunder		83 959	74 276
Påløpte kostnader		1 518	7 280
Annen kortsiktig gjeld		1 153 927	0
Sum kortsiktig gjeld		**2 065 988**	**877 837**
Sum gjeld		**32 118 288**	**18 930 137**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 895 618**	**14 854 798**
Pantstillelser	12	30 049 600	18 049 600

Sted: Trondheim, dato: 14.4.2026

Ingfrid Lyngstad
Leder

Claudia Bätcke
Styremedlem

Miriam Bøttcher
Styremedlem

Børge Larsen
Styremedlem

Lina Naoroz Bråten
Styremedlem

Ellen Haugland
Styremedlem

Martin Malmo
Styremedlem

HÅVARD HAGA for

(vara)

(vara)

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Om virksomheten:
Foretaket driver et borettslag i Trondheim kommune.
Borettslaget drives fra Ulstadløkkveien, 7067 Trondheim.

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	13 818	13 028
Sum personalkostnader	**13 818**	**13 028**

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

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	17 500	16 250
Juridisk rådgivning	0	6 875
Teknisk rådgivning	0	45 744
Sum eksterne honorarer	**17 500**	**68 869**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om skadedyrbekjempelse	6 756	6 450
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	31 675	25 833
Sum drifts- og serviceavtaler	**38 431**	**32 283**

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	81 135	11 835
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	38 083	78 344
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	14 411	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	5 895	10 679
Reparasjon og vedlikehold annet	2 431	19 735
Sum vedlikehold	**141 955**	**120 593**

Note 5 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	921 570	0
Prosjektvedlikehold	12 901 369	19 040 333
Sum periodisk vedlikehold	**13 822 939**	**19 040 333**

Periodisk vedlikehold gjelder skifte av systemnøkler.
Prosjektvedlikehold gjelder tak- og fasaderehabilitering.

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	700	5 330
Kontorrekvisita, trykksaker	160	689
Kostnader vedr. styrearbeid	3 295	0
Bankgebyrer	706	704
Andre gebyrer	4 903	3 728
Tilskudd bomiljø	13 256	9 615
Dagligvarer	0	1 833
Sum andre driftsutgifter	**23 020**	**21 898**

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**2 177 444**	**4 329 129**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-13 147 332	-17 681 668
Tilbakeført avskrivning	25 087	31 715
Opptak lån	12 000 000	18 000 000
Avdrag lån	0	-2 501 732
Årets endring i disponible midler	**-1 122 244**	**-2 151 686**
Disponible midler i periodens slutt	**1 055 200**	**2 177 444**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**1 055 200**	**2 177 444**

Note 8 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Rehabilitering	Søppelsug	Fast teknisk installasjon i bygninger	Fast teknisk installasjon i bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	589 527	10 909 594	312 189	221 694	87 201
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	589 527	10 909 594	312 189	221 694	87 201
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	109 266	206 340	30 520
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	589 527	10 909 594	202 924	15 354	56 681
Årets avskrivninger :	0	0	15 609	5 118	4 360
Antatt levetid i år :			20	10	20

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygning er oppført i 1918.
Rehabilitering er gjennomført i '97, '99, '00 og '05.

Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	14	14
Bankinnskudd	2 466 170	2 404 479
Sum bankinnskudd	**2 466 184**	**2 404 493**

Note 11 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**-4 075 339**	**13 606 330**
Andelskapital 01.01	6 200	6 200
Andelskapital 31.12	**6 200**	**6 200**
Annen egenkapital 01.01	-4 081 539	13 600 130
Årets resultat	-13 147 332	-17 681 668
Annen egenkapital 31.12	**-17 228 870**	**-4 081 539**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**-17 222 670**	**-4 075 339**

Andelskapitalen er kr 6 200,- fordelt på 62 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Borettslaget har per balansedato negativ egenkapital. Dette skyldes kostnadsføring av et større rehabiliteringsprosjekt som er gjennomført i perioden 2023-2025. Prosjektet omfatter både arbeidene utført i 2023-2024 på kr 19 233 708,- og arbeidene i 2025 på kr 12 901 369,- som samlet gjelder samme rehabilitering og er klassifisert som vedlikehold.
Nedbetaling av lån, samt budsjettering av positive resultater i kommende år, forventes gradvis å styrke egenkapitalen.
Det gjøres oppmerksom på at tomt og bygninger er balanseført til historisk anskaffelseskost, som ikke reflekterer eiendommenes reelle markedsverdi.

Note 12 - PANTSTILLELSER

	2025
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**11 571 506**
Restgjeld 31.12	**30 049 600**

Pålydende pantstillelser var 40 049 600,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 13 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Byggelån - avdragsfritt til 30.06.2026 innfrielse 31.12.2065
Lånenummer:	**90517362823**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.30 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2047
Opprinnelig lånebeløp:	38 600 000
Lånesaldo 01.01:	18 000 000
Avdrag i perioden:	0
Opptak i perioden:	12 000 000
Lånesaldo 31.12:	**30 000 000**
Saldo 5 år frem i tid:	25 939 766

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517362823	1	740 319	740 319
	1	514 324	514 324
	23	492 037	11 316 851
	35	475 671	16 648 485
	1	406 027	406 027
	1	373 990	373 990

Borettslaget har en låneramme på kr 38 600 000,- i Handelsbanken. Det er per 31.12.2025 utbetalt 30 000 000,- av lånet.

Note 14 - INNSKUDD

	2025	2024
Borettsinnskudd	49 600	49 600
Andre innskudd	2 700	2 700
Sum innskudd	**52 300**	**52 300**

Til revisor for Ulstadløkken Borettslag

Uttalelse fra styret og forretningsfører i boligselskap

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Ulstadløkken Borettslag for året som ble avsluttet den 31. desember 2025. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning følgende:

1.Regnskap og bokføring

- Vi bekrefter at årsregnskapet for 2025 er avlagt under forutsetning av fortsatt drift og at denne forutsetningen er til stede.
- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at foretakets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene regnskapsloven og god regnskapsskikk.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet med noter inneholder ikke vesentlige feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
- Vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av foretakets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor tilgang til all relevant informasjon i denne sammenhengen.

2. Lønns- og pensjonskostnader (RF-1022) og eventuell skattemelding

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i eventuell skattemelding med vedlegg, er korrekte og fullstendige. Dette omfatter også lønnsoppgavepliktige ytelser i skjema for lønns- og pensjonskostnader.

3. Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
  - Tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
  - Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
  - Ubegrenset tilgang til personer i foretaket som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket foretaket, og som involverer:
  - ledelsen,
  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.

- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket foretakets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor 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.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til foretakets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Foretaket har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendelene ut over det som fremgår av årsregnskapet med noter.
- Foretaket er ikke involvert i avsluttede, løpende eller ventede rettssaker som har medført eller vil kunne medføre mulig økonomisk ansvar som ikke fremgår av årsregnskapet med noter.

Trondheim, 14. april 2026

Ingfrid Kyrgstad

styreleder

Systemrevisjon Øst AS
Statsautorisert revisor
Havnegata 9
7010 Trondheim
Telefon 97 72 90 75
E-post gus@systemrev.no
Org.nr. 967 484 415

Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen/årsmøtet i
Ulstadløkken Borettslag

Uavhengig revisors beretning 2025

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Ulstadløkken Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 13 147 332. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 borettslagets 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 for MKE, 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Trondheim, 16. april 2026

Systemrevisjon Øst AS

Gunnar Schjølberg

Gunnar Schjølberg
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2025 for Ulstadløkken Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Ulstadløkken Borettslag for 2025.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Ingfrid Lyngstad
Styremedlem, Ellen Haugland
Styremedlem, Claudia Bätcke
Styremedlem, Miriam Bøttcher
Styremedlem, Martin Malmo
Styremedlem, Lina Naoroz Bråten
Styremedlem, Børge Larsen
Varamedlem, Håvard Pedersen Haglo
Varamedlem, Rune F. Hjemås

Styrets arbeid i siste periode

- *Styrets arbeid: I løpet av året har vi hatt 8 styremøter. Faste saker har vært knyttet til byggeprosjektets gang. I tillegg har det kommet en god del beboerinnmeldte og drifts messige saker, også knyttet til TBRT. På høsten var det mye klager i forbindelse med mangler knyttet til vinduer, som måtte avventes pga underleverandør.Det var også en del problemer med porttelefoner som måtte ses i sammenheng med nye dører. Ulike leverandører og problematikk med utleie i strid med vedtekter, var saker som preget slutten av året.*
- *Vedlikeholdsarbeid: Fasade, tak og vindus-utbedringene er utført men noen reklamasjoner og ferdigstillinger foregår i vår. Prosjektet er ikke helt ferdig avstemt, men vi har kommet i mål innenfor budsjett, som det framgår av årsregnskap og budsjett. I tillegg har vi startet planlegging av bedre gjerder og porter rundt hagerealene. Vi utreder også behov for vedlikehold av garasjene.*
- *Sosiale arrangementer: Vi hadde vårdugnad 26/4 og høstdugnad 18/10. Vi arrangerte en lunsj i hagen for byggearbeiderne med representant for byantikvaren i hagen 5.september.*
- *Økonomisk situasjon: Byggeprosjetet er i mål med et låneopptak på 30 mnok, noe som er inkludert uforutsett og mva. Dette er godt innenfor lånerammen og budsjettet. Dette øker ikke fellesutgiftene så langt, men generell prisstigning for mange av postene i driftsdelen gjør at vi har indeksregulert leien.*

Styret i Ulstadløkken Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.04.2026

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ulstadløkken Borettslag tirsdag 19.05.2026 kl. 18:00 - Mellomveien 24.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Ingfrid Lyngstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Lina Naoroz Bråten

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

Vedtak:
Valgt ble: Tove Hellem

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 16

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 16

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2025

Se vedlagt årsmelding

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 98 000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Endring av vedtektene

Bakgrunn

Styret har erfart økende bruk av korttidsutleie (f.eks. via digitale plattformer). Dette medfører behov for tydeligere regulering for å ivareta bomiljø, sikkerhet og forutsigbarhet for alle beboere.

Gjeldende vedtekter gir ikke tilstrekkelig klare rammer for korttidsutleie. Styret foreslår derfor å innta en egen bestemmelse i vedtektene.

Forslaget bygger på vanlige modeller brukt i borettslag, og er ment å balansere andelseiers råderett med hensynet til fellesskapet.

Vedtaket krever 2/3 flertall, jf. borettslagsloven§ 7-11.

Styrets innstilling: Forslag om endring i vedtektene om kortidsutleie (punkt 4-2) endres.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar følgende endringer i punkt 4-2
(1) i vedtektene med følgende ordlyd (uthevet tekst er forslag til endring):

(1)Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie). Bruksoverlating utover dette krever samtykke fra styret. **Styret kan fastsette nærmere krav til hvordan adgang til borettslagets eiendom skal administreres, for å hindre at uvedkommende får tilgang. Gjester i forbindelse med korttidsutleie skal ikke gis tilgang til borettslagets boder eller garasjeanlegg. Andelseieren kan holdes ansvarlig for kostnader til nødvendige sikringstiltak ved evt. sikkerhetsbrudd. Styret kan pålegge seksjonseier å redusere eller stanse korttidsutleie som medfører skade eller ulempe for andre beboere på en urimelig eller unødvendig måte. Styret kan ved behov kreve at andelseieren registrerer og rapporterer omfanget av korttidsutleien, herunder antall utleiedøgn.**

5.2 Endring av husordensreglene

Bakgrunn

Styret foreslår enkelte presiseringer og oppdateringer i husordensreglene for å tydeliggjøre ansvar, forbedre informasjonsflyt og tilpasse reglene til dagens bruk og bruk av fellesarealer.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar følgende endringer i husordensreglene (uthevet tekst er forslag til endring):

Punkt 1 GENERELT

Formålet med husordensregler er å sikre ro og orden i borettslaget, samt legge forholdene til rette for et godt bomiljø hvor vi tar hensyn til hverandre.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med reglene og overholder dem. **Andelseiere og leietakere plikter å holde seg orientert om informasjon gitt via borettslagets oppslagstavler og digitale kanaler.**

Punkt 2 RO **OG ORDEN**

(Siste setningen endres som følgende):

Ved spesielle anledninger hvor ekstra støy kan forekomme bør nærmeste naboer varsles. **Varsling skjer ved oppslag på oppslagstavlen i oppgangen**.

Punkt 3 FELLESAREALER

Sykler oppbevares i utendørs sykkelbod, eller i egen bod tilhørende leiligheten.

Offentlige elsparkesykler skal ikke parkeres på borettslagets eiendom.

Felles hagemøbler og -utstyr ryddes på plass etter bruk, og oppbevares i utendørs hagebod.

Det er ellers ikke anledning til å oppbevare private eiendeler i borettslagets uteboder.

5.3 Kommunikasjon

Styret har tatt en gjennomgang mtp. kommunikasjon mellom styret og beboere samt beboere seg i mellom. Facebook er en kanal som ikke alle bruker eller ønsker å bruke, og vi har besluttet å bytte plattform til Spond som er gratis, men forutsetter at alle beboere får seg en bruker.

Samtidig beholder vi varsling av offisiell info fra styret på oppslagstavlene i oppgangene, og det forutsettes at folk følger med. Vi oppfordrer også alle til å sjekke at de ikke har reservert seg mot digital kommunikasjon på TOBB-siden.

Vi er åpne for innspill og ønsker å finne en løsning som både er praktisk gjennomførbart og fungerer for alle.

Vedtak:

Borettslaget bytter til Spond som digital plattform for internkommunikasjon.

5.4 Sak fra styret - Opprettelse av IN-ordning for individuell nedbetaling av felleslån

I forbindelse med byggeprosjektet tok borettslaget opp lån. Vi ønsker nå å innføre IN-ordning der andelseiere kan nedbetaler deler av lånet individuelt for å få lavere felleskostnader.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

IN-ordning innebærer at eierne får anledning til å betale ned hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Nedbetalingen gir reduksjon i månedlige felleskostnader i form av lavere renter og avdrag.

For at eier skal ha mulighet til å benytte seg av ordningen må borettslaget inngå avtale om dette. Per i dag er det slik at inngåelse av avtalen må vedtas av generalforsamlingen.

Styret ber generalforsamlingen gi styret fullmakt til å inngå avtale om IN-ordning om det skulle vise seg å være hensiktsmessig for borettslaget. Dette betyr at dersom én eller flere eiere ønsker å redusere sin andel av fellesgjelden, vil det være tilstrekkelig med et styrevedtak, i stedet for at det må vedtas av generalforsamlingen.

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å etablere IN-ordning dersom det skulle vise seg å være hensiktsmessig for borettslaget.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Ingfrid Lyngstad

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble:

En kandiat har stilt seg til disposisjon som styreleder. Kandidaten møtte ikke til generalforsamlingen. Borettslaget avventer valg av styreleder. Sittende styreleder sitter til vi har avklart kandidatens mulighet til å stille.

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Claudia Bätcke
Miriam Bøttcher
Ellen Haugland
Martin Malmo

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Rune F. Hjemås, Ellen Haugland, Emil Holmøy og Pål Aarnseth

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg: Rune F. Hjemås

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Tove Hellem

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Pål Lunde Aarnseth og Heidi-Anett Haugen

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Roar Bakken og Claudia Bätcke

Protokoll for Ulstadløkken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ingfrid Lyngstad (sign.)	20.05.2026
Sekretær	Lina Naoroz Bråten (sign.)	21.05.2026
Protokollvitne	Tove Hellem (sign.)	20.05.2026

TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk Avdeling, Byggesakskontoret
Holtermannsv.1, 7004 TRONDHEIM
Tlf. 07 546375 - 546381
Telefax: 07 546705

Faktura/sak nr.: MB 0124/90
Referansenr.: T/02049/90

M E L D I N G O M M I N D R E
B Y G G E A R B E I D E R : 0 1

Kjærem Per Ove
Ulstadløkkvn.24

7042

Ved alle henvendelser oppgi
journalnr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 10.00 - 15.30

Trondheim 08.06.90

BYGGESTED : ULSTADLØKKVEGEN 14 G.nr.00411 Br.nr. 0169

BYGGHERRE : Kjærem Per Ove

Deres melding om mindre byggearbeid, j.fr. plan-og bygningslovens § 86a, er mottatt 15.05.90.
Arbeidets art: BAD
Byggets art : BOLIG

Det kan opplyses om at det ikke er kommet innsigelser fra berørte naboer og at byggesakskontoret ikke har innvendinger mot planene. Arbeidet kan derfor settes i gang.

Kontoll kan bli utført på vanlig måte av byggekontrollør.

Innbetalingsblankett for gebyr på kr. 480,00 følger vedlagt og må betales innen 14 dager. Inneholder fakturaen gebyr for utstikking, må dette bestilles hos Byggesakskontoret før arbeidet settes i gang.

MB 124/90

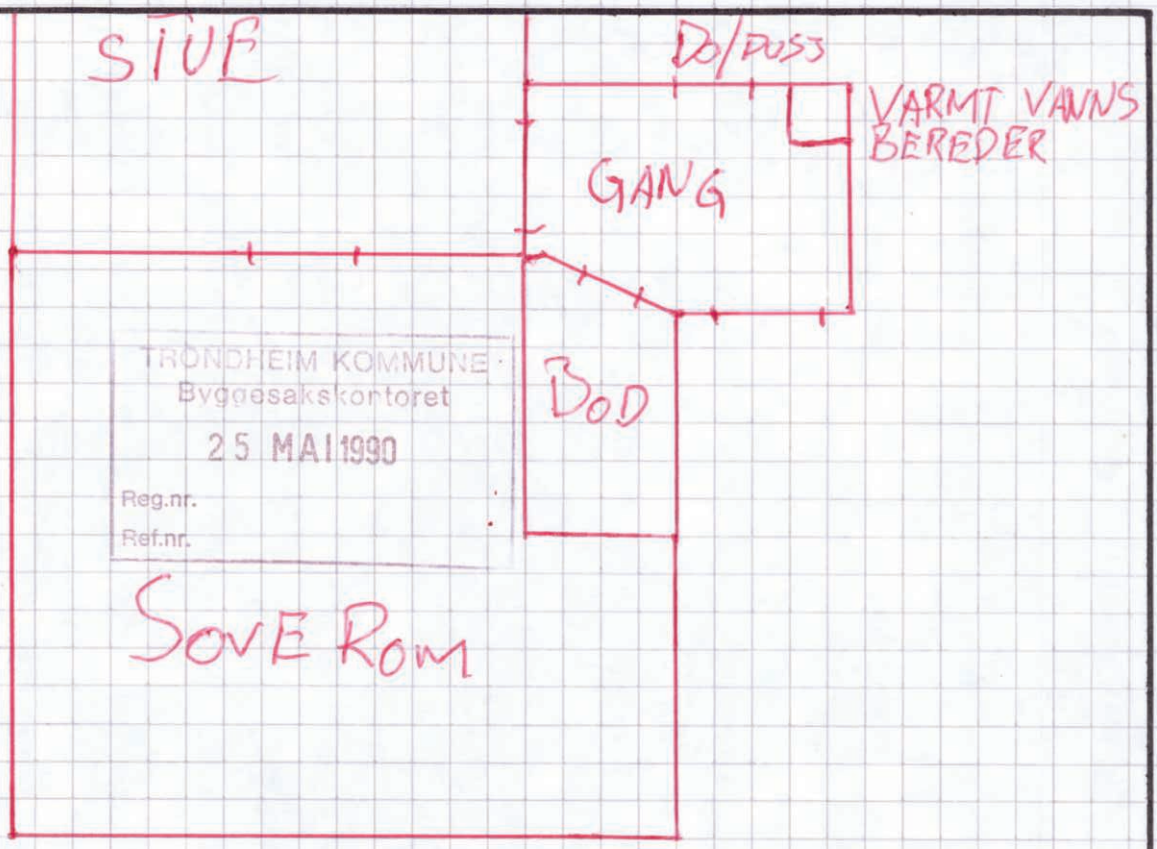
BYGGESAKSKONTORET

.....

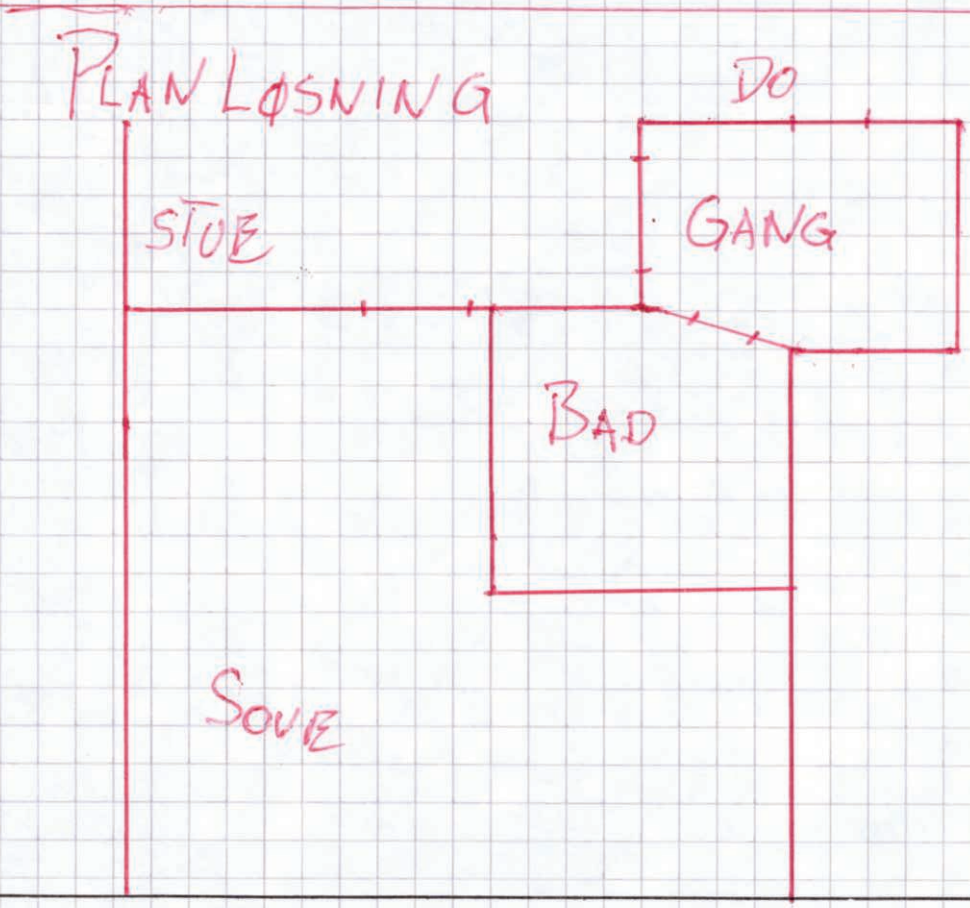
..Kari Kotten..

Saken er behandlet av: Kåre J. Rypdal

Se vedlagte orientering om byggherrens ansvar for byggearbeidets lovlighet.



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
25 MAI 1990
Reg.nr.
Ref.nr.



Endr.

Målestokk	Tegn.		
	Trac.		
	Kfr.		

Dato:

Blad

Neste bl.

SIEMENS

N 5134 – 21 – 4.

Denne tegning må ikke kopieres, overlates utenforstående eller på annen måte utnyttes uten vårt samtykke.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 5864/11

Tømrer Stangvik
Nedre Ila 27

N-7018 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Hans Aleksander Østhagen	11/18048 oppgis ved alle henvendelser	Hans Christian Stangvik	21.11.2011

Ulstadløkkveien 14, ferdigattest for rehabilitering av bad

Byggested: **Ulstadløkkveien 14** Gnr./Bnr.: **411/169**
Bygningsnummer: **182125431**
Ansvarlig søker: **Tømrer Stangvik**
Tiltakshaver: **Ellen Haugland**

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 04.10.2011.
Søknaden er komplettert. 16.11.2011

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 1610/11.

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.

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/

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/18048	21.11.2011

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Hans Aleksander Østhagen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Ellen Haugland, Ulstadløkkveien 14, 7042 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/18048	21.11.2011

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 ETT 1610/11

Tømrer Stangvik
Nedre Ila 27

N-7018 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Anne Brit Varland Storli	11/18048 oppgis ved alle henvendelser		12.04.2011

Ulstadløkkveien 14, søknad om tiltak for rehabilitering av bad

Byggested: **Ulstadløkkveien 14** Gnr./Bnr.: **411/169**
Ansvarlig søker: **Tømrer Stangvik**
Tiltakshaver: **Ellen Haugland**

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 05.04.2011.

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

Søknaden gjelder rehabilitering til bad.

Planstatus

Ikke relevant for omsøkte tiltak.

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. Borettslaget er informert om, og har samtykket til, tiltaket.

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:

Tømrer Stangvik med organisasjonsnummer 895 273 872 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig prosjekterende, innen totalprosjektering, eksl sanitærinstallasjoner og vann og avløp, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende, innen tømrerarbeid og ventilasjon, tiltaksklasse 1

Ansvarsrett er gitt med utgangspunkt i foretakets organisasjon, styringssystem og den faglige kompetansen i foretaket. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Rørkompaniet Eftf. AS med organisasjonsnummer 987 132 574 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen sanitærinstallasjoner, vann og avløp, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende, innen sanitærinstallasjoner, tiltaksklasse 1

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

Murmester Kammen og Sneve AS med organisasjonsnummer 981 213 130 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig utførende, innen mur-, puss- og flisarbeider, tiltaksklasse 1

Foretaket 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.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/18048	12.04.2011

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

Anne Brit Varland Storli
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Ellen Haugland, Ulstadløkkveien 14, 7042 TRONDHEIM
Ulstadløkken Borettslag, c/o TOBB Forvaltning AS, Krambugata 1, 7005 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.

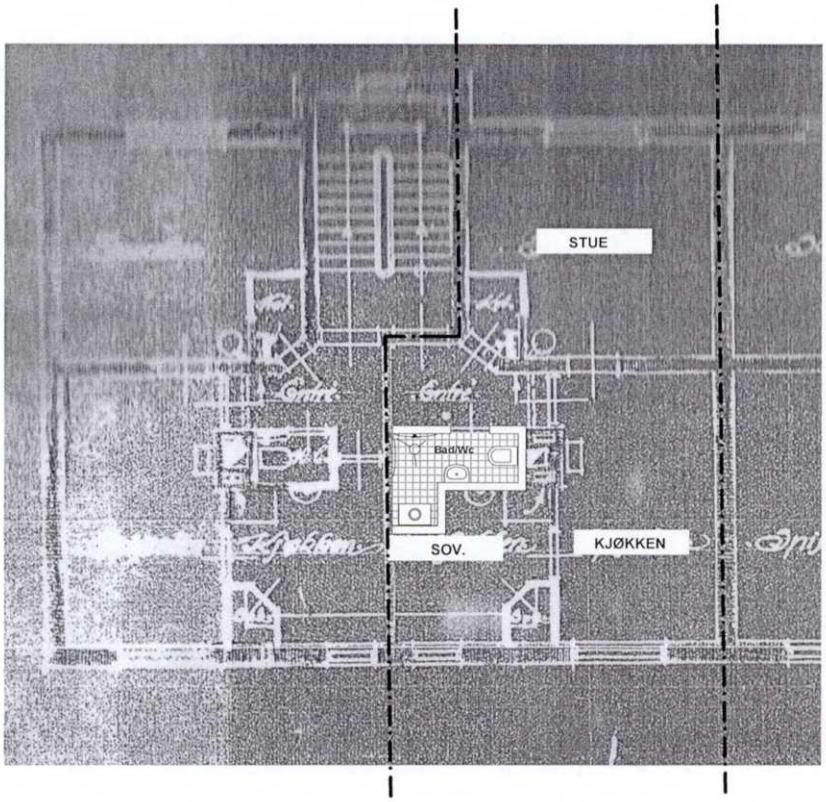
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

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

0 0 T i 8 / 38240 Geomatikk
11/18048-1 V3 Ulstadløkkveien 14,



ULSTADLØKKVEIEN 14
GNR. 411 BNR. 169 I TR.HEIM

REHABILITERING AV BAD

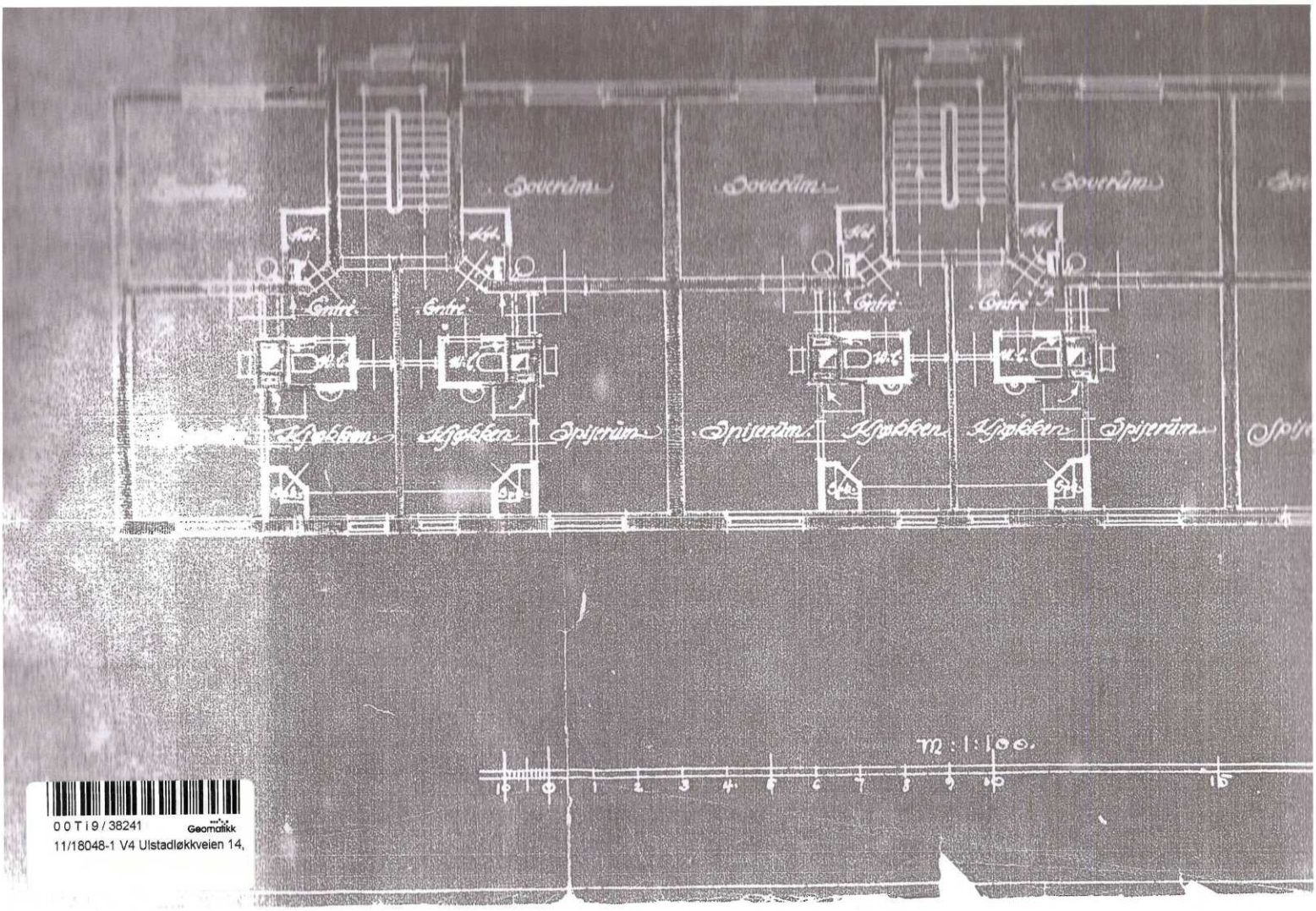
PLAN 3. ETASJE

MÅL 1: 100 0 1 2 M

BYGGESØKNAD
04.04.2011

TEGNNR. 1

Tømrer Stangvik



0 0 T i 9 / 38241
Geomatikk
11/18048-1 V4 Ulstadløkkveien 14,

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

Pål E. Martinussen
Ulstadløkkveien 14, 3 etg.
7042 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref. BU/300/19018/1998 oppgis ved alle henvendelser	Dato 16.10.1998

ULSTADLØKKVEIEN 14, 3.ETG., MELDING OM FORANDRINGER I LEILIGHET

Viser til Deres brev mottatt Byggesakskontoret 31.08.1998.

Byggesakskontoret gjør med dette oppmerksom på at våtromsarbeider er søknadspliktig tiltak ihht. plan- og bygningslovens § 93. Det vises til "forskrift for saksbehandling og kontroll" §§ 14 og 15 hvor kravene til søknadsdokumentasjon fremgår. (se vedlagt info-ark)

Med hilsen
seksjon for plan- og byggesaker

Liv Svare
seksjonsleder

Connie Gaupset
saksbehandler

Vedlegg: info-ark for "Søknad om tillatelse etter pbl § 93".

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
Telefax: 72 54 67 05

Organisasjonsnummer: 942 110 464

MELDING OM BYGGHERRENS ANSVAR

Den som utfører eller lar utføre for seg arbeid etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 86a, jfr. byggeforskriftenes kap. 15, har selv ansvaret for at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, byggeforskriftene eller gjeldende reguleringsplan med bestemmelser - eller med regelverk i annen lovgiving.

Det er bl.a. viktig å påse at reglene om minsteavstand til veg og nabogrense overholdes. Det er også særlige regler om avstand fra kraftledning og krav om at det ikke må bygges nærmere kommunale vann- og kloakkledninger enn 4.0 meter.

Arbeidet må ikke føre til nye eller endrede avkjørselforhold.

Det gjøres videre oppmerkson på at eventuelle rørleggerarbeider fortsatt skal anmeldes av autorisert rørlegger.

Med hilsen
Byggesakskontoret
bygningssjefen

301

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj. 300
31. AUG 1998
Reg.nr.: 089205/98
Journalnr.: 98/19018

Bygningsrådet

Trondheim kommune

7005 Trondheim

Pål E. Martinussen

Ulstadløkkvn. 14

7042 Trondheim

26.08.98

Melding om forandringer i leilighet

Jeg ønsker med dette å melde fra om følgende forandringer i min leilighet i Ulstadløkkveien 14, i 3. etasje:

- Utvidelse av badet: en del av entreen og det originale kjøkkenet omgjøres til dusjkabinett ved å ta hull på betongvegg i badet og sette opp to vegger
- Kjøkkenet flyttes: kjøkkeninnredningen flyttes til naborommet, og det tidligere kjøkkenet omgjøres til soverom

Arbeidet utføres av byggmester Nils K. Jørgensen og autorisert rørlegger Terje Haagensen.

Vennlig hilsen

Pål E. Martinussen

Tlf.: 73 55 03 81 (a) / 91 69 36 87 (p)

Trondheim kommune, avdeling byutvikling
Byggesakskontoret v/Connie Gaupset

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING C6A
Avd. BU
30 OKT 1998
Seksj. 300
Reg.nr.: 112739 /98
Journalnr.: 98/19018

Pål E. Martinussen
Ulstadløkkveien 14
7042 Trondheim

28.10.98

Ad melding om forandringer i leilighet

Viser til brev fra Trondheim kommune datert 16.10.98, der jeg bes søke om forandringer i leiligheten min i Ulstadløkkveien 14. Da det omtalte arbeid i leiligheten allerede har funnet sted, anser jeg det som hensiktsløst å søke om tillatelse nå. Jeg ønsker imidlertid å gjøre oppmerksom på at jeg før arbeidet startet tok kontakt med TOBB Forvaltning AS, ved medlemskonsulent Bente N. Lyder. Her fikk jeg opplyst at det ikke var nødvendig å søke om tillatelse på forhånd: jeg kunne i stedet nøye meg med å sende en rapport i ettertid om hva endringene består i. Dette rådet fulgte jeg, og handlet altså i god tro, uten noen som helst intensjoner om å unndra meg plan- og bygningsloven. Det virker imidlertid som om den siste endringen i plan- og bygningsloven – der våtromsarbeider nå er søknadspliktig ihht. lovens § 93 – er lite kjent. TOBB Forvaltning AS anmoder meg derfor om å be kommunen underrette styret i borettslaget Ulstadløkkveien 14 om disse endringene, for å unngå lignende saker i fremtiden.

De omtalte endringene i leiligheten min, som er utført av autorisert rørlegger og byggmester, omfatter følgende:

1. Baderommet er utvidet med 1 kvadratmeter, ved at det er satt opp to vegger der det tidligere var en gjennomgang mellom entre og kjøkken. Det nye rommet på 1 kvm benyttes nå som dusjrom, og armatur er flyttet ca. en halv meter. Det er også lagt opp nye rør til avløp på ca. 1-1,5 meter.
2. Kjøkkeninnredningen er flyttet til et nytt rom. I forbindelse med dette er det lagt nye rør til avløp på ca. 0.5 meter.

Vennlig hilsen
Pål E. Martinussen
Tlf.: arbeid: 73 55 03 81/ privat: 91 69 36 87

Attest Nr. 1350

Bygn.kom. J.-Nr. 204/1917

Tegning Nr. 1.

Til Sundhedskommissionens Formand.

I Henhold til Bygningslovens § 33—10 udbeder man sig herved Deres Erklæring angaaende Bygningsarbeidet paa Matr.-No. 14 Ilsvollen nemlig:

3 Etg. Beboelseshus
7 Kvr.

hvilket Eieren ..... *har begjæret Tilladelse til at tage i Brug.*

Trondhjems Stadskonduktørkontor 30/11 *19*17

Attest Nr. .....

Byg kom. J.-Nr. .....

Tegning Nr. .....

Fra Sundhedskom.s Formand.
Til Trondhjems Stadskonduktør.

Angaaende Bygningsarbeidet paa Matr.-Nr. 14 Ilsvollen

meddeles, at Undertegnede Mandag den 3die ds. Kl. 2 e.m. har besigtiget ovennævnte Bygning og fundet den i saadan Stand, at den uhindret kan tages i Brug til Beboelse naar Faren for Utæthed er forbi.

Trondhjems Stadsfysikatbureau 3die Desember 1917

N. Brekken

Vann og kloakledninger er beskjæftet i orden. Rundstrøm på gårdsplassen mangler

TRONDHJEMS
stadsingeniørkontor. 2/12 18

I. Hjemstad

Ilstadbakken 14.

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 KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
SENTRALBORD (07) 54 60 11

ml

Sak nr.:
DB 0262/90

Sak nr.:
DB 0262/90

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

Møtedato:	Referansenr.:	Saksbehandler:
20.03.90	T/06144/89	Kåre J. Rypdal

G.nr. 00000 Br.nr. 0000 Byggested: ULSTADLØKKVEIEN 14-32

SAKEN GJELDER:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR UTSKIFTING AV VINDUER.

BYGGHERRE: B/L Ulstadløkkveien 14-32 A/L
ANMELDER : Jordfald Geir

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 05.12.89.

Søknaden gjelder utskifting av vinduer på borettslagets bygninger i forbindelse med en gradvis rehabilitering.

Bygningene er leiegårder i mur i tre boligetasjer + loft.

I samråd med Byggesakskontoret og Bolig-og byfornyelsesseksjonen v/Plankontoret er taktekkingen utskiftet, fasader pusset opp og ytterdører skiftet tilbake til originalt utseende.

Opprinnelige fasadetegninger viser sprossedelte vinduer, i hovedsak med midtpost.

Eksisterende vinduer innsatt i 1964 er hengslet som svingvinduer om horisontal midtakse. De største vinduer har innlagt midtpost i ramma, de minste vinduer har hel rute.

Det søkes primært om å sette inn nye vinduer med samme utseende som dagens med to-lags forseglet glass i treramme (Husmorvindu).
Søknaden begrunnes med enkelt vedlikehold og renhold samt lave kostnader.

Byggesakskontoret har konferert med Bolig-og byfornyelsesseksjonen v/Plankontoret og Byantikvaren om saken. Det tilrådes å følge opp den positive rehabilitering som hittil er gjennomført gjennom bl.a. reetableringen av opprinnelig utformede inngangsdører. Derfor anbefales sterkt å gi vinduene tilbake opprinnelig sprossedeling. Byggesakskontoret slutter seg fullt ut til dette.

Det er nå utviklet en vindustype basert på prinsippet med forseglede ruter, der sprosser av aluminium er limt på begge sider av ytterste glass utvendig og i mellomrommet. Så langt Byggesakskontoret kjenner til, er denne vindusløsningen konkurransedyktig i pris sammenlignet med systemhengslede sprosseløse vinduer.
Etter de informasjoner Byggesakskontoret innehar, er slik vindustype blitt forevist representanter for borettslagets styre.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
SENTRALBORD (07) 54 60 11

Byggesakskontoret ser det viktig at bygningene får tilbake sitt originale og verdifulle arkitektoniske særpreg, som i vesentlig grad er blitt borte ved dagens fremmede vindusløsning.

Det vises her til plan-og bygningslovens § 92, der det i 3.avsnitt heter vedrørende bl.a. oppussing av fasade at "Bygningsrådet skal se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturrell verdi som knytter seg til en bygnings ytre, så vidt mulig blir bevart."

Vinduenes utseende er uløselig knyttet sammen med bygningenes fasade. Dette erkjennes gjennom en stadig økende forståelse for bygningstradisjon og byggeskikk i forbindelse med rehabilitering og reparasjon av eldre bygninger.

Fra den publikumsrettede brosjyren "Nye vinduer i gamle hus", utgitt av Kulturkontoret i Trondheim kommune, siteres:

> Verdien av den eldre bebyggelse er forlengst allment erkjent. Det er fornufting investering å holde det gamle huset i hevd. Oppussing, utskifting, ombygging og standardheving er oppgaver som stadig er aktuelle innen den eksisterende bygningsmasse. Det er viktig at disse oppgaver løses slik at også bygningens særpreg og karakter ivaretas.
>
> Her står utskifting av vinduer sentralt. Det har store følger for en bygning og dens omgivelser om eksisternde vinduer erstattes med nye i annen form og med en annen detaljering. Det berører med andre ord ikke bare huset og dets eiere, men vedkommer også nabolaget. Dette kommer da også til uttrykk i vår lovgivning, idet innsetting av nye vindustyper i en bygning skal bygge-anmeldes i henhold til bygningsloven.

VEDTAK:

Søknad om utskifting av vinduer godkjennes i prinsippet.

Viduene må få utforming med karmfast midtpost med sidehengslede utadslående rammer med sprossedeling tilsvarende de originale vinduer. Løsning med pålimte aluminiumsprosser, slik dette er beskrevet i saksfremstillingen, kan godkjennes.

Det vises til Plankontorets og Byantikvarens anbefalinger, samt til Byggesakskontorets begrunnelse i saksfremstillingen om bygningenes særpreg, - kfr. plan-og bygningslovens §§ 74.2 og 94,3. avsnitt.

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

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

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

B1 - Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fagene.

B2 - Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsettelse.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
SENTRALBORD (07) 54 60 11

B3 Avfallsmassene skal kjøres til kommunens fyllplass på Heggstadmoen. Kvittering for avleverte masser skal på begjæring kunne fremlegges.

B4 Når arbeidene er sluttført, skal Byggesakskontoret varsles.

Kopi av vedtaket sendes til:

Plankontoret v/Bolig-og byfornyelsesseksjonen
Byantikvaren.

Bl. 4.

2

TRONDHJEMS · KOMMUNE.
Arbeiderboligen · ved · Ilstadsökveien
GRUPPE · D · — Matr. nr 16.
Hovedfacade. M: 1:100

Trondhjems Stadsarkitektkontor, nov 1917.

Herre Svensen

Maalestokk 1/100

0 5 10 15 20 m.

Bilag 2

Molde 14/4-88.

Novik & Hasen A/S
v/Hasen.

ark 159/87.

Vedr. Utvidelse Hasen 14/32.

Tilbud.

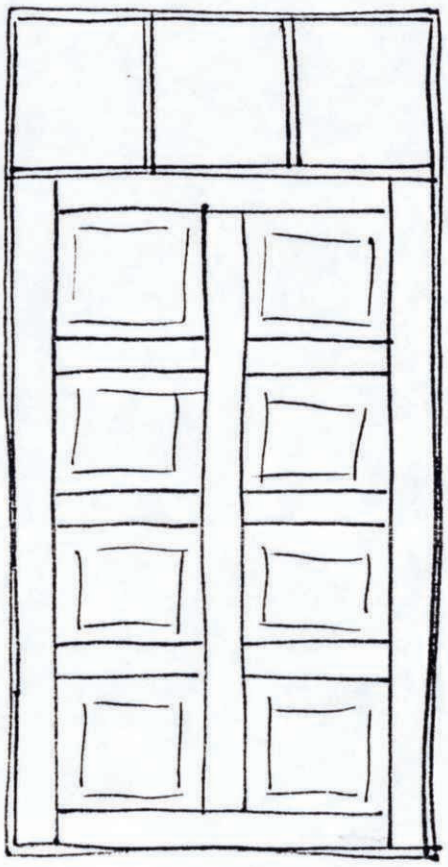
Ytterdører.

BYGGESAKSARKIVET
Behandl. iht. PBL
20.03.90 00262
BYGGESAKSKONTORET

D1 - 6 stk. 115 x 250 cm.

Overfelt fast
m/2-lags isol. glass.

Dørblad med
fyllinger, isolert.



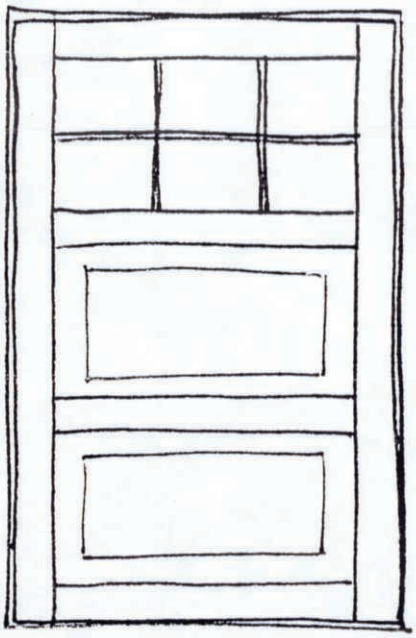
LIAN TREVAREFABRIKK
DØRER – VINDUER – INNREDNINGER
7200 KYRKSÆTERØRA
Telefon 074-51 222
Telefax 074-52 137

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
03 MAI 1988
SAK NR.

(2)

D2 - 10 stk. 110 x 190 cm.

Øvre del et lag
blankt trådglass.
~~Fyllingen~~ isolert.



BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
03 MAI 1988
SAK NR.

Dette Byggearbeide er, overensstemmende med Paabud i Lov av 27. Mai 1887 angaaende Naboeiendomsforhold dens § 3, anmeldt for vedkommende Naboer.

Trondhjem den 24 november 1917.

Eier: Trondhjems Kommune.

Anmelder og Ansvarshavende: TRONDHJEMS STADSARKITEKTKONTOR Sverre Svensen

Adresse:

Adresse: Kjöbmandsgaten 24.

Det sanitære anlegget haves intet at bemerke.

Trondhjem 28/11 17

F. Fjermstad

Under forbehold av fornsdens dispensation for brandgavlerne over taket, meddeler bygningskommissionen tilladelse til arbeidets utførelse.

Opptaget af Bygningskommissionen den 28/11 917.

Schema Nr. 1.

Byggeanmeldelse.

Bygningskommissionen har under 18. Juli 1906 for Anmeldelse angaaende Nybygning, Til- og Paabygning vedtat dette Schema (Nr. 1), som av Anmelderen nøiagtig skal utfyldes for hver Post og indleveres med Bilag i 2 Exemplarer tillikemed Anmeldelsesgebyr. For de Poster, som ikke vedkommer det anmeldte Arbeide, anføres dette uttrykkelig. Alle Maal, som er nødvendige for at prøve Bygverkets Lovmedholdighed, skal være indskrevet i Tegningerne og angit i Texten. I Planerne maa det anvendte Materiale for Vægge være betegnet paa kjendelig Maate, f. Ex. særskilt for Murverk, Bindingsverk, Træ, Rabitz, Monier, Beton osv. I Façadetegning og Snit angives det bestemte Plan for Gaardsplads, Fortoug og likeledes Dybde for Kjeldergulv. Lysgrave og Fundamenter, alt tydelig med indskrevne Maal, særlig Dybden ved alle Nabogrænser, endvidere Bygningens og Etagernes Høider m. V. Tegningerne skal være utført paa stærkt Papir eller Lærred og daterte samt signerte.

Anmeldelsen indsendes gjennem Stadskonduktøren.

J.-Nr. 204/1917.

Til

Bygningskommissionen

I Henhold til Bygningslovens § 31 anmeldese herved, at efternævnt Byggearbeider agtes utført paa **Mtr.-Nr.** 14 Ulstadlökveien. (H-16-11-9-20-24)

§ 31, Passus 1. 3 sammenhængende 3 - etages arbeiderboliger.

Passus 2, Litr. a. Fortegnelse over vedlagte Tegninger og Bilag. 6 blade tegninger in duplo, planer snit og facader m. 1 : 100 situationsplan m. 1 : 1000.

Passus 2, Litr. b. Forklaring over Arbeidet og Beskrivelse over Grundens Beskaffenhet samt Beregning over Belastningen paa Grunden. Opförelse av 3-etages murbygning for arbeiderbolige indeholdende 18 stk. - 2 værelses leiligheter.

Litr. c. Situationsplan med Angivelse av Byggelinie og Avstand fra Reguleringslinie og Nabo (cfr. § 38) samt Nordlinie. Vedligger.

Litr. d. Stabilitetsberegning for Konstruktioner og Materialier (cfr. § 63).

§ 20. Gatens Oparbeidelse eller Adkomst til Tomten godkjendt av Magistrat og Formandskap. Gaten er oparbeidet.

§ 47. Kloakledning og Kummer. Kloakledning under utförelse.

§ 48. Passus 1, 2 og 5. Uoverdækket Gaardsrums Størrelse, Bebyggelsens Areal (cfr. § 100). Bebygget areal: 358,8 m². Se situationsplan.

§ 49. Passus 1. Fundamentets Dybde, Dimensioner, Beskaffenhet og Utførelse. Fundamenterne gjöres av beton m. jernindlæg.

Passus 4. Isolation. Vanlig.

§ 50. Etagehøider, Rummenes Gulvflate og Lysareal. Beskyttelse mot Kulde for Lofts- og Portrumsværelser. Ventilation og Overlys.

Overkant 1ste til overkant 2det bjelkelag 3,05 m.
" 2det " " 3die " 2,95 m.
" 3die " " 4de " 2,95 m.
" kjeldergulv " 1ste " 2,55 m.

§ 51. Kjælderrum til varigt Ophold for Mennesker (cfr. § 49, Passus 7).

§ 52. Passus 3 og 4. Hovedindgang og Indkjørsel. Se situationsplan.

§ 53. Lysgaarde, Heiseanlæg.

§ 54. Indvendige Trapper, Bredde, Stigningsforhold, Hovedtrappens Bredde mellem Vangerne. Fritrapper. Hver gaard faar 1 trap - hovedtrap, bredde 1,10 m.

§ 55. Utvendige Trapper, Fremspring og Høide. Kjeldernedgange. Lys- og Luftgrave. Foran utvendige döre lægges 1 - 2 trin.

§ 56. Takvinkler og Takformer. Utladning av Hovedgesims. Tækning. Se snittet.

§ 59. Balkoner. Karnapper, Portaler.

§ 64. Bygning med større Antal Mennesker. Rum bestemte til ildelugtende Stoffe.

§ 65. Lokumer. Stald, Fjøs og Grisehus. Hver leilighet faar sit vandkloset.

§§ 67 — 68 — 69. Indhegning. Rækverk og Avvisere.

§ 71. Skorstenspiper, Antal, Dimensioner.

§ 72. Lodpiper, Antal, Dimensioner. 6 stk. tversnit 38 × 38 cm.

§ 74. Fabrikpiper. Tversnit. Dimensioner, Fundamentering.

§ 76. Opvarmningsapparater, (cfr. § 96 og § 80). Ovne.

§ 77. Bakerovne og lign. (cfr. § 96).

§ 79. Dampkjedler, Størrelse, Hestekræfter, (cfr. § 96).

§ 81. Trukne Røkrør. 18 stk.

§ 82. Ildsfarlige Anlæg, bilagt med Beskrivelse.

§ 84. Industrielle Anlæg med Beskrivelse.

§ 90. Fyld i Vægge og Stubbeloft. Tör lere.

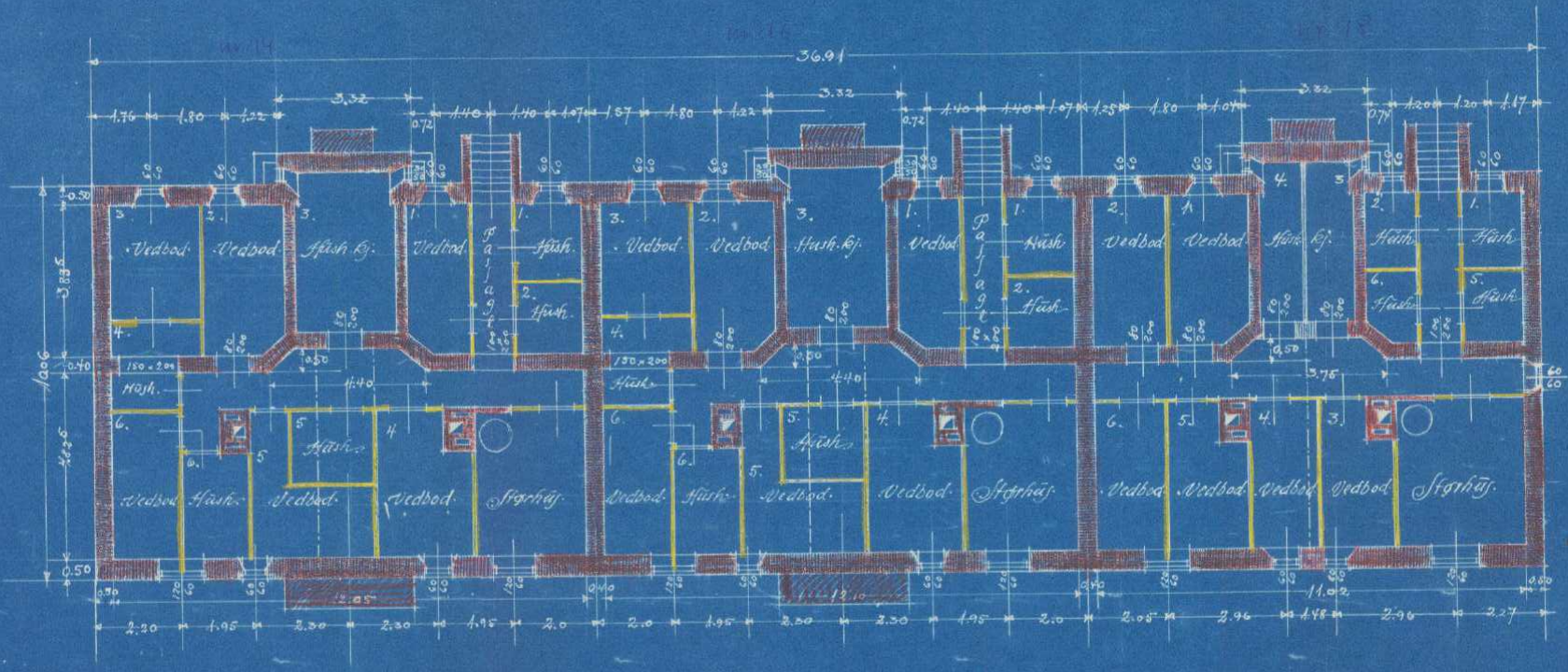
§ 93. Isolation av Jernkonstruktioner. Som av stadskonduktören foreskrives.

Trondhjems Kommune
Arbeiderboliger ved Ulstadkveien.
Gruppe: "C". Matr no. 114–116–118.
Plan av Kjelderen. M: 1:100.

Trondhjems Stadsarkitektkontor i. novbr. 1917.

Sverre Pedersen

kjelleT



M: 1:100.

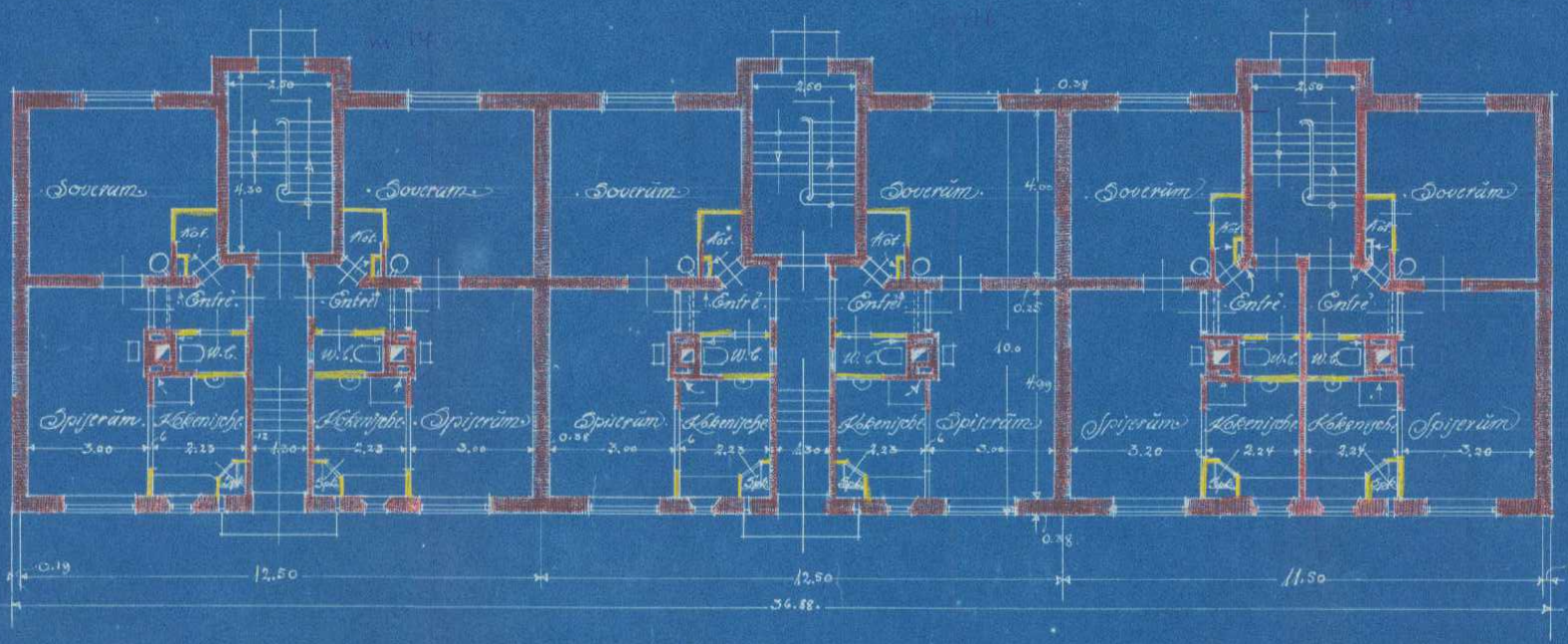
10 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 20 meter

Trondhjems Kommune.
Arbeiderboliger ved Ulstadløkveien.
Gruppe: "C" Matr. no. 114-116-118.
Plan av 1ste Etage. M: 1:100.

Trondhjems Stadsarkitektkontor. i. oktober 1917.

Sverre Pedersen

1. et

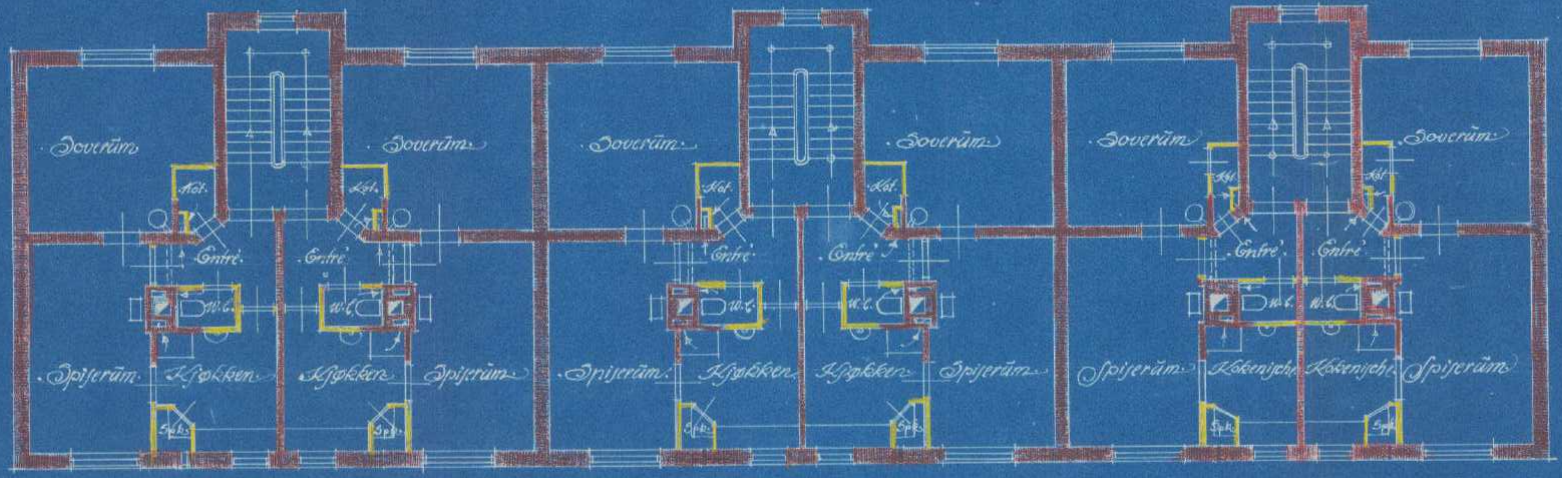


M: 1:100.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 20 meter

Trondhjems Kommune.
Arbeiderboliger ved Ulstadløkveien.
Gruppe: "C" Matr. no. 114–116–118.
Plan av. 2den og 3die Etage. M: 1:100.

Trondhjems Stadsarkitektkontor. 1. novbr. 1917.
Jacob Owren



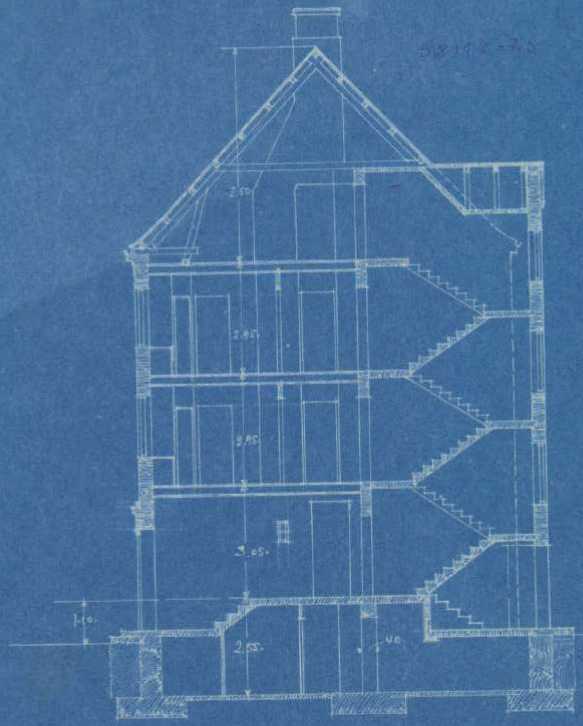
M: 1:100.

10 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 20 meter.

TRONDHJEMS KOMMUNE.
. Arbeiderboliger ved Ulsbadfjordveien.
. Gruppe: "C". Mate no.
Overmif. og Gaardsfacade. M. 1:100.

Trondhjems Stadsarkitektkontor. 1. novbr. 1917.

Sverre Pedersen





m. 1:100.

10 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 20 meter.

Trondhjems Kommune.
Arbeiderboliger ved Ulstadkveien.
Gruppe: "C". Matr. no. 114-116-118.
Façade mot Ulstadkveien. M: 1:100.

Trondhjems Stadsingeniørkontor. nov. 1917.
Sverre Pedersen



M. 1:100

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 20 metr.

Sofie <sofiee@gmail.com>

Fra Byantikvaren Miljoenheten <byantikvaren.miljoenheten@trondheim.kommune.no>
Sendt 01. juni 2017 kl.16:15
Kopi byggesakskontoret <byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no>
Emne Veggmaleri på bygård i verneklasse C Ulstadløkkvegen 14-20. Tilbakemelding fra byantikvaren
Til Sofie <sofiee@gmail.com>

Hei

Viser til kontakt i januar i år og til samtale i dag.
Borettslaget Ulstadløkkveien ønsker et veggmaleri på gavlveggen til Ulstadløkkveien 20 og byantikvaren er bedt om å avgi uttalelse.
Det foreligger to forslag, en løvetann, og skyggen av et tre, sistnevnte dekker en større del av veggen.

Veggmalerier på¨"tomme" gavlvegger kan gi merverdi til boligområder i by. For antikvarisk klassifiserte bygninger og i hensynssoner kulturmiljø må egnetheten vurderes fra tilfelle til tilfelle. Dersom veggmaleri skal vurderes må det være en forutsetning at maleriene har kunstnerisk kvalitet og er av midlertidig kvalitet, samt at malingstypen ikke skader bygningen.

Byantikvaren har ikke motforestillinger til at gavlveggen på nr 20 males som foreslått, som et tiltak med en viss midlertidighet. Begge forslag til motiv vil være kurante. Det anbefales at løvetanna, dersom denne velges, får en noe mer dempet palett enn på fotografiet. Maleriet påføres på en slik måte at det senere kan fjernes.

Søknadsplikt avklares med byggesakskontoret / bytorget.

Med vennlig hilsen Mette Bye
tlf 451660004
Byantikvaren

Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	**411**	**169**	**0**	**0**	Ulstadløkkveien 14, 7067 TRONDHEIM Ulstadløkkveien 16, 7067 TRONDHEIM Ulstadløkkveien 18, 7067 TRONDHEIM Ulstadløkkveien 20, 7067 TRONDHEIM Ulstadløkkveien 22, 7067 TRONDHEIM Ulstadløkkveien 24, 7067 TRONDHEIM Ulstadløkkveien 26, 7067 TRONDHEIM Ulstadløkkveien 28, 7067 TRONDHEIM Ulstadløkkveien 30, 7067 TRONDHEIM Ulstadløkkveien 32, 7067 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	3519.91m^2
Sentrumsformål - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	3519.91m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	5001 r0306	Reguleringsplan for de østlige og sydlige bydeler (12.6.1914)

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0010	Kvilhaugen, bebyggelsesplan. (2.11.1937)
r0010a	Kvilhaugen (17.11.1958)
r0010b	Nordahl Bruns veg. Kvilhaugen (14.11.1933)
r0078k	Strindvegen 36 Deling av eiendom (16.12.1994)
r0078n	Kong Inges gt. 27B, 58/81 (22.4.2005)
r0157b	Nedre Bakklandet 56 m/fl. 409/56,60,62,74,87,89,90 og 482.
r0157c	Nedre Bakklandet 56 m.fl. Gnr. 409 bnr.87 m.fl. (24.5.2007)

r0172f	NTH, Norges Tekniske Høgskoles interesseområde (4.8.1967)
r0280b	Thomas Von Westens gt. - Innherredsvegen til gamle bygrense omkring Katrinelyst hovedgård (25.6.1937)
r0280d	Landstads veg 13, 15 og 17 Endret tomtedeling. (1.11.1933)
r0280i	Tomtedelingsplan og bebyggelsesplan, Asbjørnsens gt. 8 -12 og 15 - 21 og Landstads veg 11 - 25 (6.5.1931)
r0306a	Deling av Statsingeniør Dahls gate 63 (26.5.1986)
r0306ab	Maristuveien 5, 406/85. (21.9.1990)
r0306ac	Tyholt alle 14, 57/21 (1.6.2005)
r0306ad	Nordahl Bruns veg 2, 57/111. (31.3.1987)
r0306ae	Veimester Kroghs gt. 20, 11/77 (1.9.1987)
r0306af	Nedre Petersborg gate 6, 407/254. (30.8.2005)
r0306ag	Klingenbergs veg 7, 411/16. (23.2.2006)
r0306ai	Veimester Krohgs gate 8, 11/71
r0306aj	Gamle Kongevei 66, 9/147 (11.12.2006)
r0306ak	Vegmester Krohgs gt. 3, 11/56 og V.M.Krohgs gt. 13 11/63 (14.11.2007)
r0306al	Skule Bårdsøns gate 13, 58/53 og 15, 58/52.
r0306am	Stadsing. Dahls gt 46 og 48, gnr 411 bnr 30 og 32 (4.12.2009)
r0306b	Kristianfelds gt. 1 og 1 B Reguleringsendring (5.8.1986)
r0306c	Fradeling av en boligtomt av eiendommen Guttorms gate 8 (10.11.1986)
r0306e	Øvre Møllenbergs gt. 22, Gnr.409 Bnr.154. Deling (22.6.1987)
r0306i	Strindvegen 67, 61/4, fradeling. (18.7.1989)
r0306m	Deling av eiendommen Nidarøy gate 4, gnr. 404/281 (18.9.1990)
r0306q	Klingenbergs vei 3. Fradeling. (1.3.1982)
r0306r	Klingenbergs vei 5, gnr 411 bnr 14 (22.1.1998)
r0306s	Stadsingeniør Dahls gate 24, gnr. 410/400 Reguleringsendring / deling. (16.7.1999)
r0306t	Petersborg 10, gnr 407 bnr 253 (20.12.1999)
r0306w	Henrik Mathiesens vei 57, gnr. 410/455 Reguleringsendring og deling. (7.2.2002)
r0306z	Strindvegen 48 (48A), 58/24. (27.10.2005)
r0306aa	Christian Fredriks gt. 20, gnr.406/529 (1.12.2003)
r0335d	Frostaveien 3, 411/249,229,113, midlertidig plassering av hus som skal flyttes. (30.8.2007)
r0566a	Weidemanns vei 40, gnr. 410/2 - off. barnehage (21.6.2007)
r0574	Bjørnssons gate, Welhavens gate, Statsing. Dahls gate, Chr. Monsens gate og Henrik Mathisens gate. (26.1.1959)
r0574a	St.ing. Dahls gate. Norges lærerhøgskole.Plassering av undervisningspaviljonger og servicebygg. (21.12.1965)

r0622a	Nidarø. (14.10.1963)
r0631	Skrenten (11.2.1963)
r0641b	Tormods gate gategrunn, gnr. 405/214 og gnr. 405/17, samt Tormods gate nr.6, gnr. 405/12 Endret regulering og grensejustering. Utgår ved komm.delplan Elgeseter K-236 (16.10.1998)
r1098c	Byggeplan og tomtedeling for kvartalet mellom Lindemanns gt-Holbergs gt-S Sivertsons gt og Henrik Mathiesens veg (6.9.1923)
r1170a	E6-øst, delplan 3, Strindheim / Gildheimsområdet. (23.11.2006)
r1170b	E6-øst, delplan 1, parsell Nyhavna-Nedre Møllenberggate (23.11.2006)
r20100015	Tungasletta 6, gnr/bnr 15/77 (28.4.2011)
r20110062	Kong Inges gate, fortau (30.1.2014)
r20110081	Mellomveien 18A, B, C, D (31.10.2013)
r20220039	Innherredsveien 71 (20.11.2025)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Ja

5001 r20240030	Mellomveien 3 og5
5001 r20260005	Biskop Sigurds gate 4 og Gregus gate 7

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Ja

5001 r20180039	Reina Alternativ1

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

R 306, s.d. 12.06.1914.

Beskrivelse

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

Indledende bemerkninger.

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

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

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

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

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

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

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

Beskrivelse.

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

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

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

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

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

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

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

Hovedforbindelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

Bebyggelsen:

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

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

Arbeiderboliger:

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

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

Til Industriterritorium

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

Plantninger:

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

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

Idrætspladser:

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

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

Offentlige Bygninger:

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

Kirkegaard:

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

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

Broer:

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

Større Planeringsarbeider:

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

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

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

Trondhjems Stadskonduktørkontor 11 Juli 1912.

Joh. Christensen.

Udskrift

av reguleringskommissionens forhandlingsprotokol forsaavidt angaar:

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

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

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

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

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

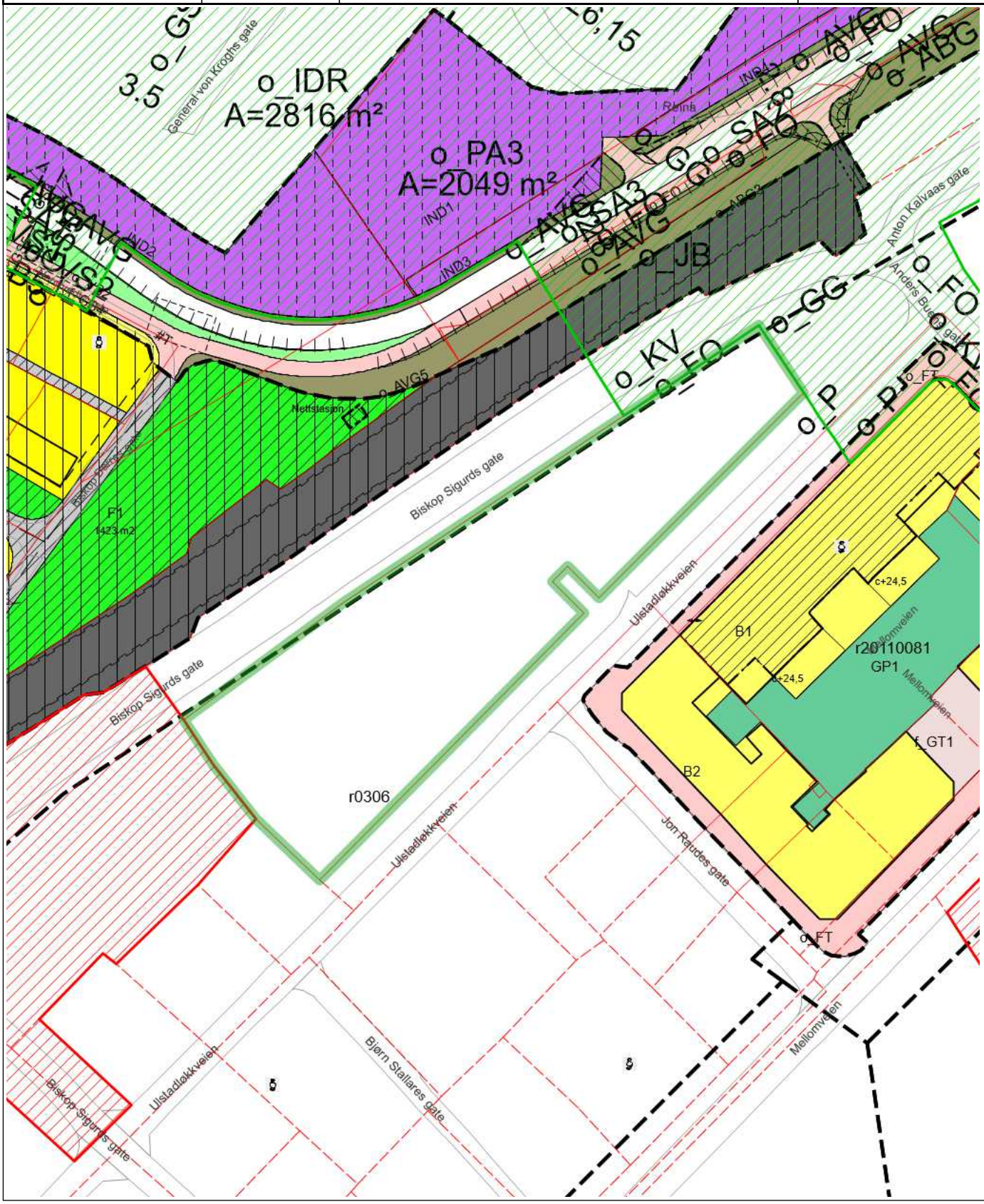
Bauck. M. Bøckmann. Johan Bruun. A. Motzfeldt. W. Darre Jenssen, kst.

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

Joh. Christensen.


KART
TRONDHJEM
MED BYGGEBELTE
UTGIVET VED
TRONDHJEMS STADSKONDUKTØRKONTOR
1909

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 169	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Ulstadløkkveien 14 7067 TRONDHEIM, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

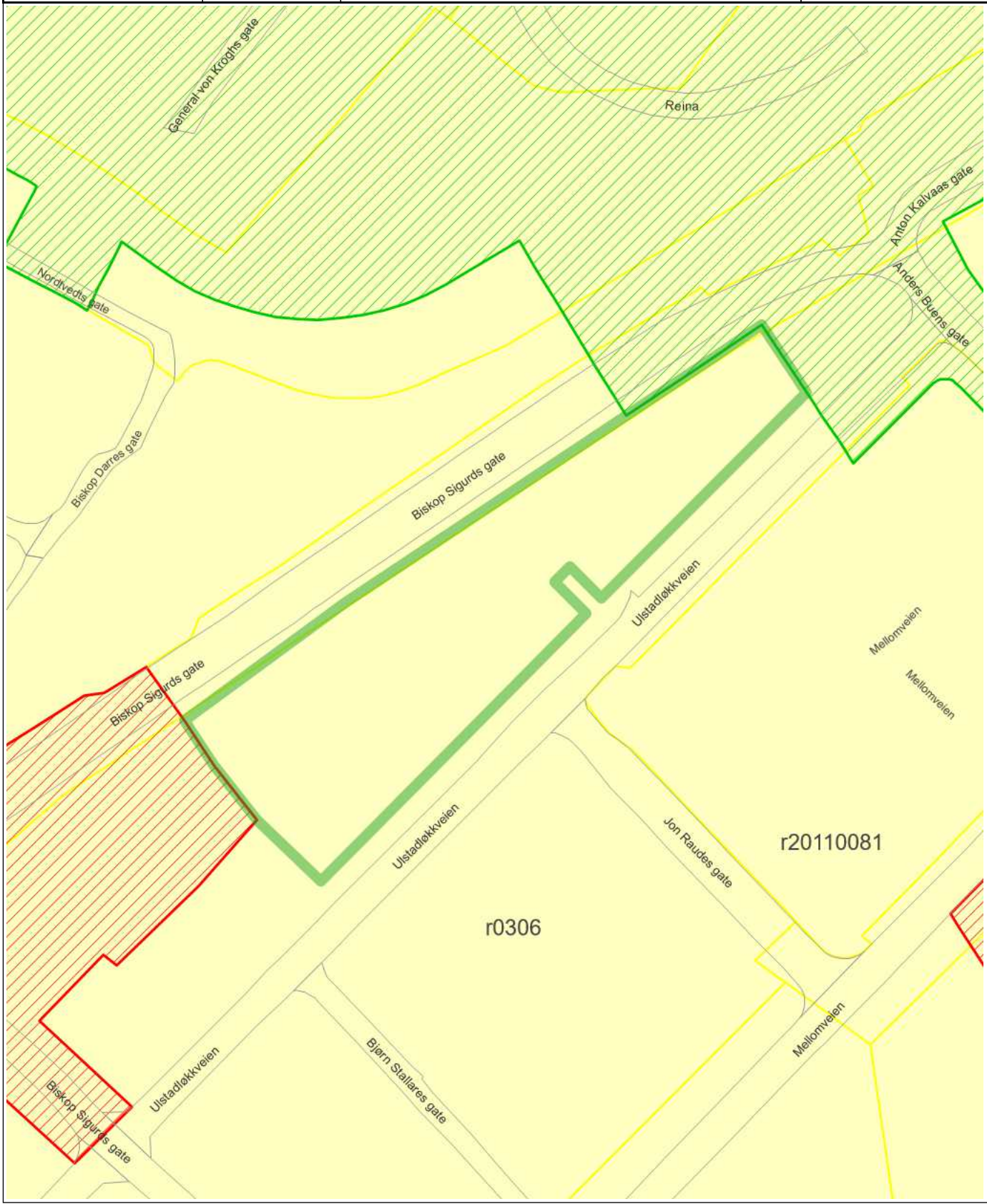
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Tunnel
- Måle- og avstandslinje
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Høyspenningsanlegg
- Bolig
- Jernbane
- Felles gangareal
- Felles lekeareal
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Industri
- Gårdsplass
- Fortau
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Annen banegrunn - grøntanlegg
- Vegetasjonsskjerm

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 169	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ulstadløkkveien 14 7067 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpOmråde igangsatt


RpOmråde forslag

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 169	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ulstadløkkveien 14 7067 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ulstadløkkveien 22, 7067 Trondheim
Gnr. 411, Bnr. 169, andelsnr. 29 i ULSTADLØKKEN BORETTSLAG, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260180

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Sander Håkan Skålvoll

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 412 39 843

E-post: sander.hakan.skalvoll@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.
