PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

MARIE MICHELETS VEG 13C

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164251100

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mona Langeng Hammerås	Jørgen Aamot Løvlie

Gateadresse
Marie Michelets veg 13C

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7046

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251100

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er satt inn vask på WC-rom, med rør som går fra bad.
Arbeid utført av	AM Service

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er blitt nevnt på generalforsamling at det er behov for arbeid på taket i borettslaget, da noen har hatt problemer med lekkasje.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Etter el-tilsyn er det gjennomført arbeid på varmtvannstank og satt inn nytt sikringsskap.
Arbeid utført av	Berg og Wigum

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	El-tilsyn gjennomført i 2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	To ladeplasser som er felles for borettslaget.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251100

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget har et fellesarealet i kjelleren, "Strindbostua", som det i utgangspunktet skal være mulig å leie for beboerne. Den mangler dessverre brukstillatelse grunnet manglende rømningsvei.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er forespeilet at diverse arbeid skal gjennomføres på rør og tak, som kan medføre økte felleskostnader. Rør skal fornyes inn til leiligheter, som betyr at det ikke medfører arbeid på bad i leiligheten.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251100

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 164251100

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Langeng Hammerås	13a44af6588e39fd7d68b 7035487e4504ed963f1	04.11.2025 19:34:07 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørgen Aamot Løvlie	579e3879e61fd02e70ea6 70bd4fc226526541dbf	04.11.2025 19:35:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251100

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Marie Michelets veg 13C, 7046 TRONDHEIM

TRONDHEIM kommune

gnr. 13, bnr. 23

Andelsnummer

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 64 m²

Befaringsdato: 14.11.2025 **Rapportdato:** 28.11.2025 **Oppdragsnr.:** 19298-1688 **Referansenummer:** TI9665

Autorisert foretak: Takst Midt AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Stavrum

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

Enkelte av oss har drevet med taksering siden 2006 har derfor lang erfaring.

Vi dekker de fleste områder innenfor taksering av bygg- og eiendom.

Vi utfører oppdrag primært over hele Trøndelag, men kan bistå med skadesaker i resten av landet etter avtale.

Takst Midt AS er medlem av Norsk Takst.

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig



Stian Stavrum

stians@takstmidt.no

477 56 678

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TG 0: 2
TG 1: 9
TG 2: 12
TG 3: 0

Lavblokk oppført i 2 etasjer pluss loft og kjeller. Bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong, utvendig kledd med fasadeplater/metallplater.
Taket er et saltak tekket med betongstein. Vinduer med 3-lags glass.

Taksert objekt er en leilighet i 2. etasje.
Oppvarming med vedfyring, ellers elektrisk i form av panelovner og varmekabler på bad.
Balkong med utgang fra stue.
Leiligheten disponerer 1 bod på loft og 2 boder i kjeller.

Av oppgraderinger utført de senere årene, opplyses følgende av selger:

- Vinduer fra 2018.
- Deler av leiligheten har laminatgulv og oppmalte vegger fra 2024.
- Balkongdør fra 2018.
- Servant på toalett fra 2024.
- Enkelte nyere formpressede dører i hvit utførelse.
- Rehabilitert pipe i nyere tid.

Presiseres om at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt.

HOVEDKONKLUSJON:
Normalt vedlikeholdt leilighet.
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

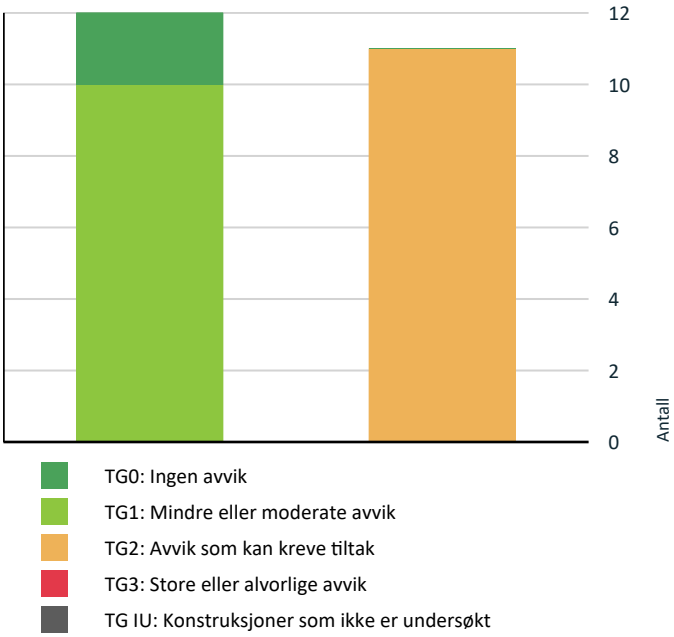
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter ikke bygningsdeler som utvendige overflater, tilstøtende konstruksjoner, evt. utvendig bod og taktekking etc. i all hovedsak begrenset til innvendig kontroll. Det er et borettslag/sameie som trolig ivaretar vedlikehold og kostnader på fellesareal og overflater. Etterspør selger/leder i borettslaget/sameie vedrørende dette og om det foreligger en utarbeidet vedlikeholdsplan som tilsier noe om kostander som må kunne forventes og ha innvirkning for denne leiligheten/andelen.
Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen. Opplysninger om årstidenes virkning på bygningen er ikke kjent. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1954

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Utadslående ytterdør av teak.
Utadslående balkongdør, med 2-lags isolerglass i høy brystning fra 2018.

Ytterdør har del hakk og bruksslittasjer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygd balkong med spaltegulv av terrassegulv og rekkverk av fasadeplater og stål.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt strie.
Himlinger: Malt betong.

Laminatgulv på fleste gulv fra 2024.
Normale alder og bruksslittasjer på boligens innvendige overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis knirk i gulv er registert.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en teglsteinpipe.
Pipen er rehabilitert med stålrør i nyere tid.
Sotluke er plassert i kjeller.
Boligen har installert en vedovn på stue.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furu dører og nyere formpressede dører i hvit utførelse.
Dør til soverom har behov for mindre justering.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er opplyst fra ca. 2006.
Rommet har gulvvarme.
Gulv og vegger er belagt med flis. Himling har malte plater med downlights.
Innredet med varmtvannsbereder, baderomsinnredning med heldekkende servanttopp, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett.
Naturlig avtrekk, ingen tilluft.
Støpejernsluk i gulv.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Store deler av veggflater er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet innredning.
Det er observert oppsprukket fuge i overgang gulv/vegg ved servant og hull i vegg ved bereder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er observert sprekk i flis ved sluk.
Enkelte gulvfliser kanter i sammenføyningene. Ujevn flislegging.
Deler av gulvet er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet plassering av innredning.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Vann og avløpsrør i gulv under vask. Dette er en skadeutsatt løsning med membran uten mansjett rundt rør.
Sluk under dusjkabinett er ikke tilstrekkelig inspisert grunnet begrenset tilkomstmulighet.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Noe treg avrenning i servant.
Normale alder og bruksslittasjer på innredning.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken er opplyst fra ca. 2014.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask.
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Normale alder og bruksslitasjer på leilighetens kjøkken.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Bruksslittasjer og avskalling på kjøkkenskrog ved oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er innredet med et gulvmontert wc og en servant.
Servant fra 2024.
Avtrekk via ventil på vegg, ingen tilluftsmulighet.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er registrert knirk i gulv ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Stoppekrane er opplyst at skal være i kjeller. Nærmere undersøkelser må påregnes.
Stoppekrane plassert på kjøkken. Usikkert om denne gjelder for hele leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og soil. Innvendige avløpsrør av eldre støpejernsrør. Disse er utgått på dato. Bemerkes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på bad, denne rommer 200 liter og er fra 2000.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder er tilkoblet med plugg (støpsel). Det anbefales fast tilkobling uten plugg, da det ofte oppdages varmgang (lysbue) i slike overganger med høy belastning. Dette kan igjen medføre brann.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap er plassert i gang.
Skapet inneholder automatsikringer og måler.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Tilstandsrapport

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

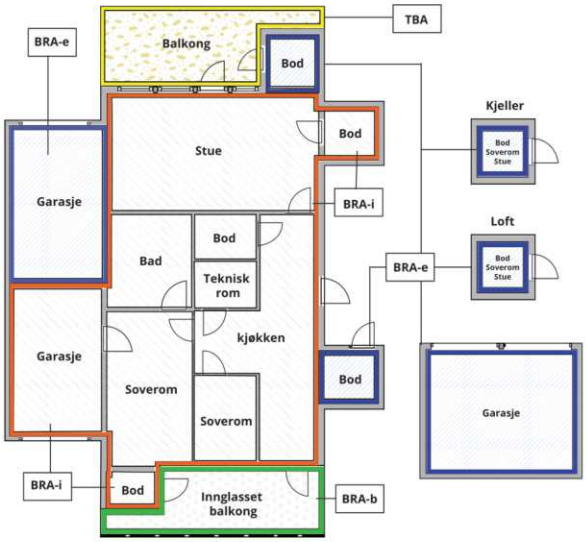
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	64			64	7
Loft		4		4	
Kjeller		15		15	
SUM	**64**	**19**			**7**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Kjøkken, soverom, soverom 2, stue, bad, entré, toalettrom		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Deler av loftsbod er ikke målbar grunnet lav takhøyde.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	64	19

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.11.2025	Stian Stavrum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	13	23		0	9365.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Marie Michelets veg 13C

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
/Strindbo Borettslag	946908541		

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til på Persaunet. God avstand til nærmeste bygg, med lite innsyn.
Ca. 5km. til Trondheim sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.
Utsikt mot omkringliggende bebyggelse.
Kort gangavstand til servicefasiliteter, offentlig kommunikasjon og til REMA1000 Bromstad, apotek og Plantasjen Hagesenter. Sirkus shopping ca. 10 minutters gangavstand fra leiligheten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.		Foreligger ferdigattest for endringer på brannskille.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.11.2025	
2	28.11.2025	
3	01.12.2025	
4	19.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. 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 tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

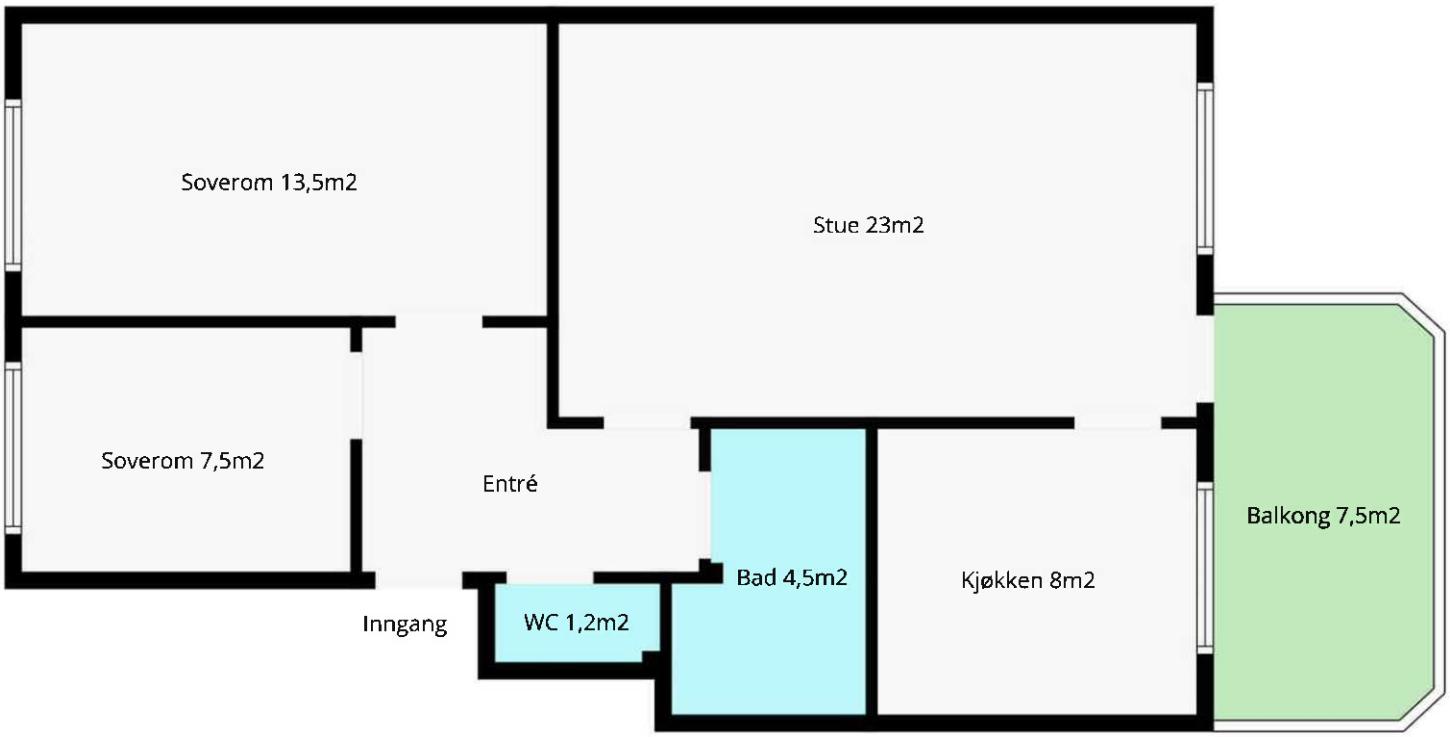
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

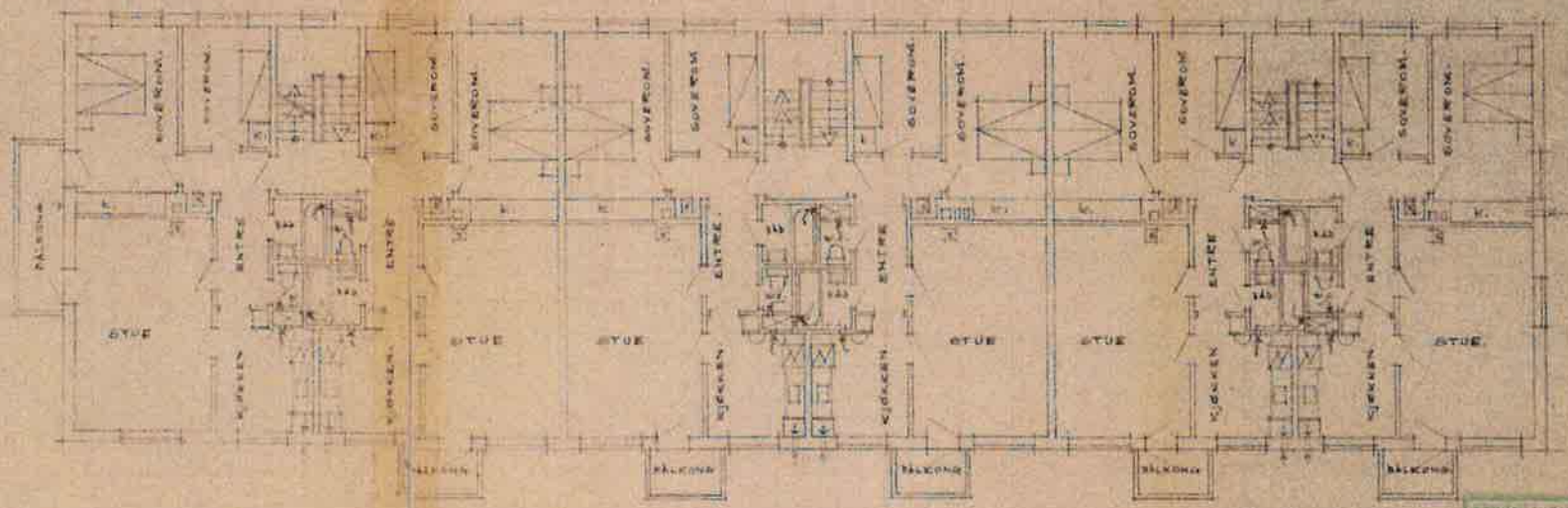
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TI9665

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

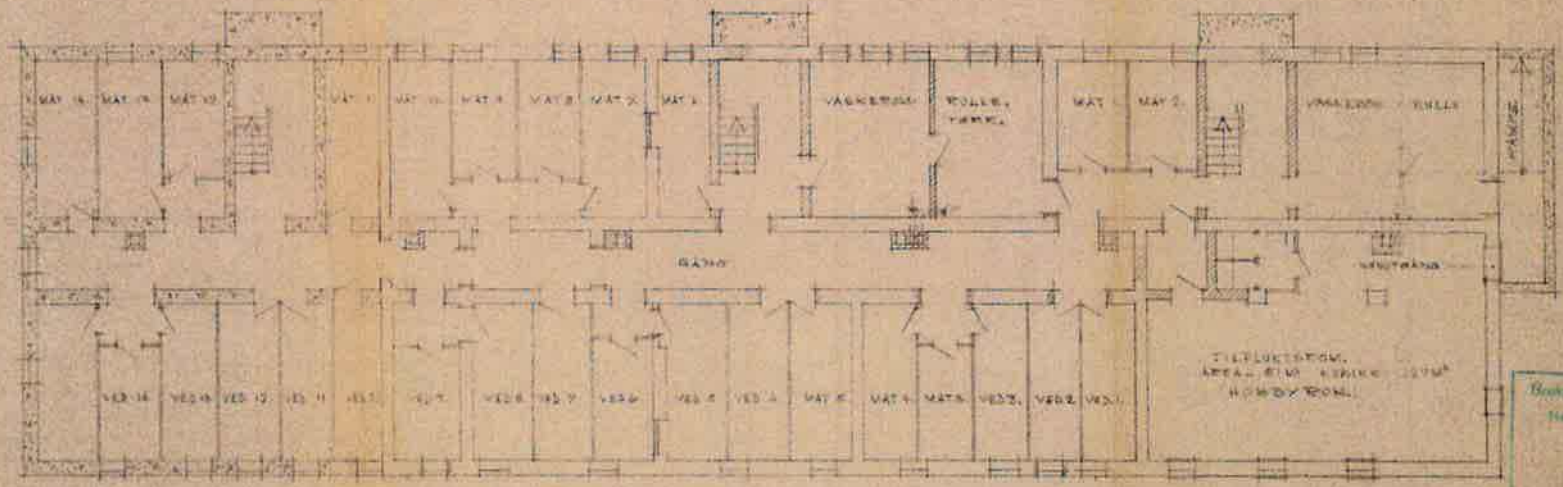
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon


Soverom 13,5m2
Stue 23m2
Soverom 7,5m2
Entré
Bad 4,5m2
Kjøkken 8m2
Balkong 7,5m2
Inngang
WC 1,2m2

TAKST midt



MEDSENT:	BYGGELÅGET STRINDBO I, II OG III 4-MANNSHUS PÅ PERGAMENT.	110
	2 ETASJE.	M. 1:100
	Ark. Peter Hesselberg	TEGNE 12-4-4 SLUTT



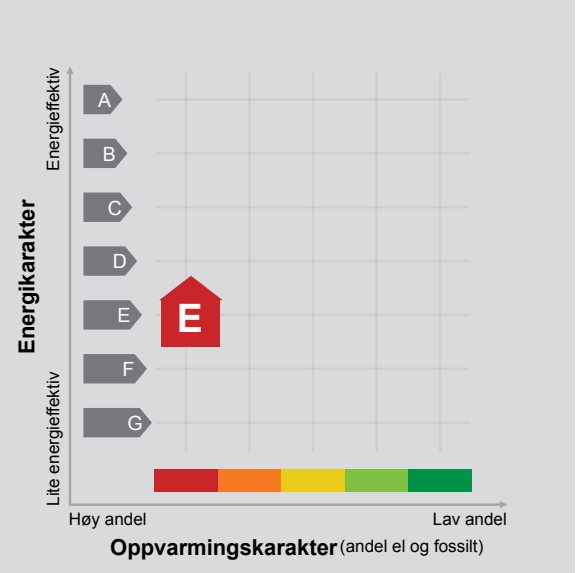
Granskat meddelas den
Handlingarna återsändes
STRÄNGNÄS BYGGNADSNÄMND

STRÄNGNÄS BYGGNADSRÅD

REVIDERAT	BYGGNADSLAGET STRÄNGNÄS II FASTIGHETEN Nr PREGÅNET	1110
	KÄLLARPLAN.	SKALA 1:100
	Peter Hasselberg Arkitekt Peter Hasselberg	RITAD 12.4.57 DATUM

ENERGIATTEST

Adresse	Marie Michelets veg 13C
Postnummer	7046
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	23
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182183946
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-194193
Dato	01.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Tiltak utendørs
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

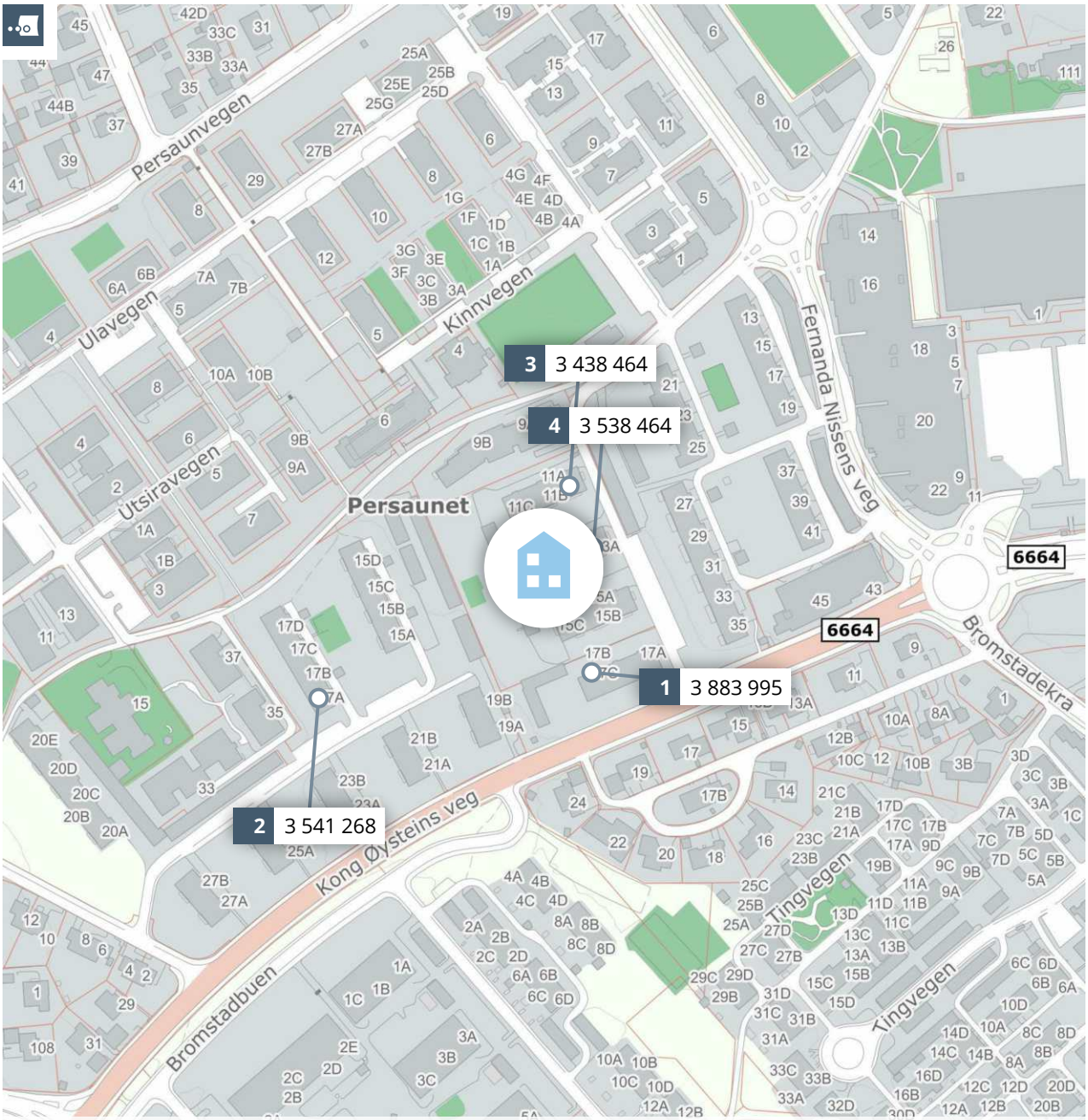
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Meglers verdivurdering

MARIE MICHELETS VEG 13 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 11.12.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Marie Michelets veg 13 C, 7046 TRONDHEIM

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 13 BNR 23 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS STRINDHEIM 11

Verdivurdert til

3 400 000

351 190	3 751 190	58 612
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	64 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1954

Fellesutgifter	5 042
Formue	0
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Marie Michelets veg 17 C 69 m² 1953 1. etg 2 sov				15.09.2025	2 890 000	**3 300 000**	583 995	3 883 995	**56 290**
2	Fredrikke Qvams veg 17 A 66 m² 1962 2. etg 2 sov				24.10.2025	3 250 000	**3 460 000**	81 268	3 541 268	**53 656**
3	Marie Michelets veg 11 A 69 m² 1954 2. etg 2 sov				15.01.2025	2 890 000	**3 100 000**	338 464	3 438 464	**49 833**
4	Marie Michelets veg 13 A 74 m² 1954 3. etg 2 sov				08.01.2025	3 150 000	**3 200 000**	338 464	3 538 464	**47 817**

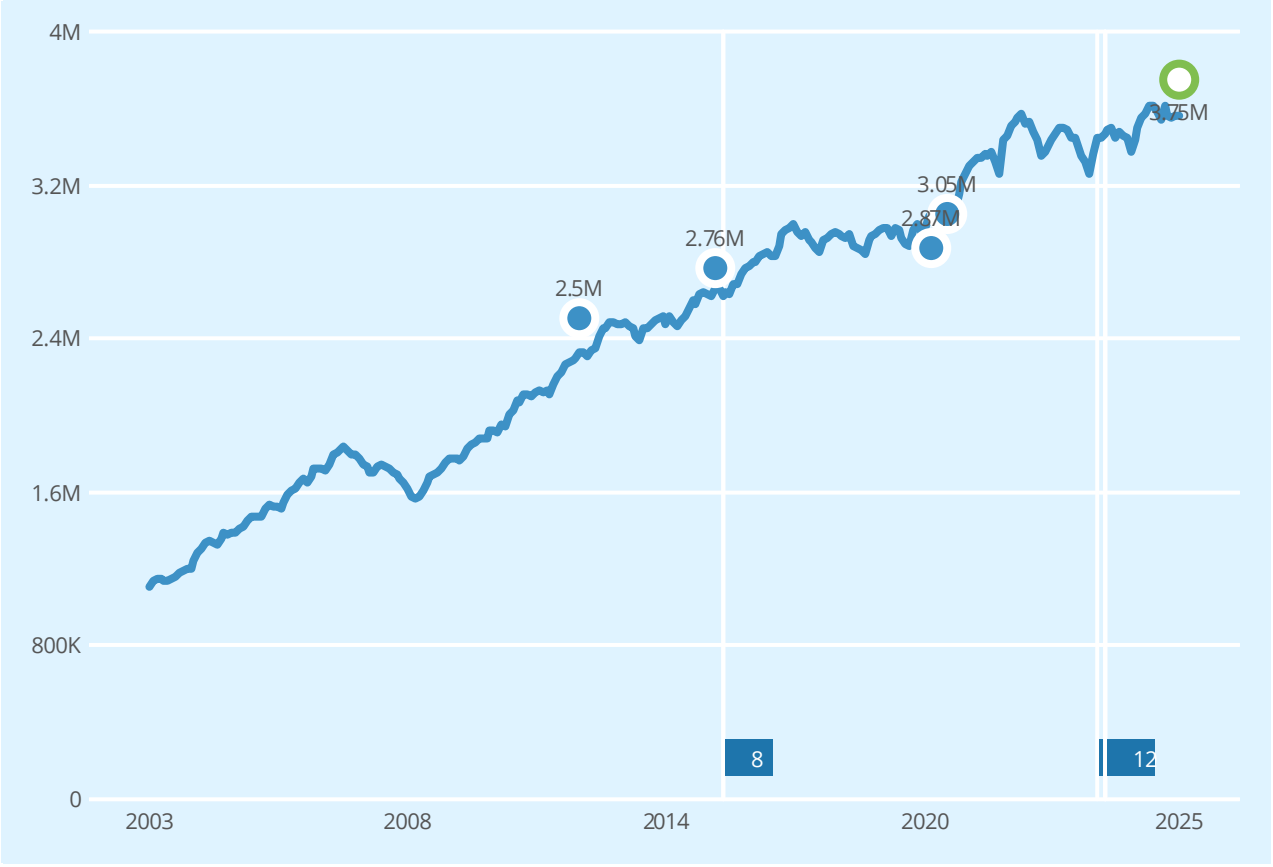
Fin leilighet i 2. etasje. 2 soverom. Noe oppusset. Rikelig med bodplass og god planløsning.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Garasje, anneks
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks
+5 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
08.11.2023		08.11.2023	-	1 550 000	-	1 550 000
21.10.2020	30.10.2020	25.01.2021	2 750 000	2 740 000	314 800	3 054 800
19.02.2020	04.06.2020	14.07.2020	2 590 000	2 590 000	282 080	2 872 080
12.08.2015	28.08.2015	11.11.2015	2 590 000	2 590 000	172 464	2 762 464
15.08.2012	28.08.2012	10.09.2012	2 390 000	2 325 000	176 418	2 501 418

Leiligheter til salgs i STRINDHEIM 11 grunnkrets nå

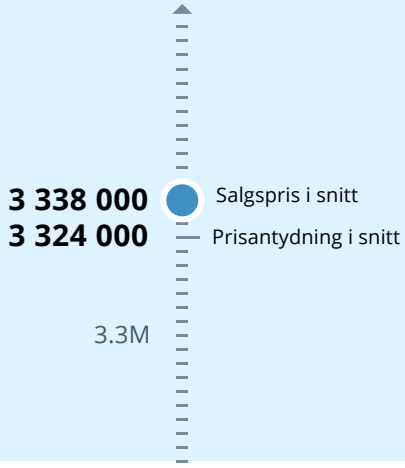
7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
102
dager

Leiligheter solgt i STRINDHEIM 11 grunnkrets siste 3 mnd

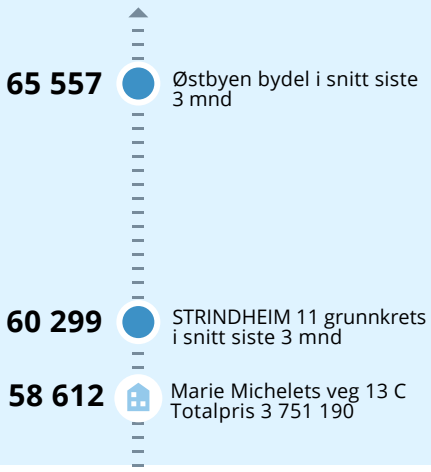
16
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
26
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



Benum & Johansen AS
Deres Ref.: 164251100

Trondheim, 11.11.2025

OPPLYSNINGER VED SALG AV LEILIGHET / MEGLERINFO

Borettslaget/Eiendom:

Borettslag:	Strindbo Borettslag
Organisasjonsnr:	946908541
Gårds/bruksnr.:	13/23
Tomt:	Eiet
Forretningsadresse:	c/o Bonitas Eiendomsforvaltning AS Kjøpmannsgata 52 7010 Trondheim

Det tas forbehold da opplysninger om gårds/bruksnr. samt tomteforhold ikke er kontrollert av oss.

Forsikring:

Selskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr:	70901544

Innboforsikring dekkes IKKE av huseierforsikringen og må tegnes av den enkelte.

Styreleder:

Navn:	Markus Træen
E-post:	post@strindbo.no
Tlf:	48510608

Fellesgjeld:

Låne ID:	**Lån 1 70836 H2220**
Bank:	Dnb Bank ASA
Beskrivelse:	DNB 1516.09.70836
Type lån:	Annuitetslån
Gjeldende nom. Rente:	5,50%
Dato for Innfrielse:	01.09.2052
Terminer pr. år:	4

Borettslagets totale restgjeld p.t.: 14 750 000,00.
Andelens totale restgjeld p.t.: 351 190,48.

Andel:

Eier:	Hammerås, Mona Langeng
Andelsnummer:	85
Adresse:	Marie Michelets veg 13C , 7046 TRONDHEIM

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. mnd p.t.: kr.5 580, fordelt på følgende poster:

Felleskostnader garasje	50,00
Felleskostnader Liktfordelt	4 930,00
Garasjeleie	600,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med forretningsfører for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Forretningsfører avregner ikke felleskostnader. Den som står som eier per den 01. i måneden er ansvarlig for at disse blir betalt.

Kjøper må selv holde seg orientert om eventuelle endringer i fellesutgifter ved overtakelse.

Forfall: Forskuddsbetales 01. i mnd.

Kjøper skal ikke overdra faktura fra selger. Nye vil bli tilsendt.

For de som ikke oppretter AvtaleGiro eller eFaktura-avtale påløper det fakturagebyr.

Parkering/bod:

Det er 18 garasjer i borettslaget. Disse leies ut til andelseiere. Ledige garasjer annonseres av styret og tildelingen skjer etter ansinitet. Se vedtekter ved leie av parkering.

Dyrehold:

Andelseier kan holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for borettslaget eller de øvrige andelseierne, jf. husleieloven § 5-2, 2. ledd, 2. pkt. Se også husordensreglene

Info:

Forkjøpsrett: Ja
Godkjenning av ny andelseier: Ja
Godkjenning av leietaker: Ja

Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes Bonitas Eiendomsforvaltning AS.
Søknaden må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få opplyst kjøpers kontaktinformasjon samt selgers nye adresse ved eierskifte. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl §4-5. Overtakelse kan først skje etter styregodkjenning foreligger. Der det er forkjøpsrett må denne være avklart før overtakelse.
Se borettslagets vedtekter

Borettslaget har egen nettside: https://www.strindbo.no/

Vi tar forbehold om at vi ikke nødvendigvis har komplett oversikt over alle styremøtereferater for Borettslaget, og at vi av den grunn ikke alltid sitter på fullstendig informasjon rundt nylige planer Borettslaget måtte ha. Vi oppfordrer derfor til å ta kontakt med styreleder om nærmere informasjon ønskes.

Eventuelle særskilte begrensninger/klausuler framgår av borettslagets vedtekter.

Vi forutsetter at reguleringsplaner, nabovarsler mm. innhentes fra kommunen.

Vennligst oppgi selgers nye adresse ved eierskifte. Vi er også avhengig av å få opplyst fullt personnummer og øvrig kontaktinfo på kjøper(e).

Gebyrer:

Eierskiftegebyr:	kr. 6.570 inkl. mva. p.t.
Megleropplysninger:	kr. 3.290 inkl. mva. p.t.
Avklaring forkjøpsrett:	kr. 6.570 inkl. mva. p.t.

Faktura for eierskiftegebyr vil bli tilsendt ved mottatt restanseforespørsel.

Vi ønsker lykke til med salget!

Med vennlig hilsen
Bonitas Eiendomsforvaltning AS
Ida Finseth
E-post: post@bonitas.no

Vedlegg:

- Vedtekter
- Husordensregler
- Budsjett
- Innkalling til og referat fra siste avholdte Generalforsamling

Vedtekter

for
borettslaget Strindbo A/L
Marie Michelets vei 11-13-15
7046 Trondheim

Vedtatt på generalforsamlingen den 11.3.1980
Registrert ved Trondheim Byskriverembete Handelsregisteret den 23.10.1980
Revidert på ekstraordinær generalforsamling den 26. juni 2014
Revidert på ordinær generalforsamling den 20. april 2022

Innholdsfortegnelse

§ 1 Navn, forretningskontor, lagform, formål
§ 2 Gjeldende lover
§ 3 Andeler - Ansvar
§ 4 Andelseiere
§ 5 Overdragelse av andel
§ 6 Godkjenning av ny andelseier
§ 7 Regnskap, revisjon
§ 8 Generalforsamling
§ 9 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
§ 10 Møteledelse, avstemning / fullmakt / framleiere
§ 11 Endringer av lagets vedtekter
§ 12 Styret
§ 13 Firmategning
§ 14 Framleie
§ 15 Forretningsvirksomhet
§ 16 Dyrehold
§ 17 Ro og ordensregler
§ 18 Pliktig renhold
§ 19 Vaskerom/tørkeloft
§ 20 Vedlikeholdsplikt
§ 21 Brannvern
§ 22 Forskjellige bestemmelser
§ 23 Oppsigelse og heving av leieavtalen
§ 24 Instruks for styret
§ 25 Leie av borettslagets garasjer

Vedlegg

§ 1

Navn, forretningskontor, lagform, formål

Strindbo Borettslag er et andelslag med begrenset ansvar og fast medlemstall på 42 andelseiere med forretningskontor i Marie Michelets vei 15c, 7046 Trondheim. Borettslaget har til formål å leie ut og administrere lagets 42 leiligheter og 26 garasjer for sine medlemmer, på lagets eiendom Marie Michelets vei 11-13-15, gårdsnr. 13. bruksnr. 23 i Trondheim Kommune.

§2

Gjeldende lover

For Strindbo Borettslag og dets andelseiere gjelder disse vedtektene samt

- Lov om burettslag (burettslagslova) av 6. juni 2003
- Lov om husleieavtaler (husleieloven) av 26. mars 1999
- Lov om årsregnskap mv. (regnskapsloven) av 17. juli 1998
- Politivedtekter for Trondheim

§3

Andeler - Ansvar

Andelene skal være på tjuefem kroner, fullt innetalt lydende på navn med påført nummer. Hver andelseier skal eie fire andeler. Andelseiere har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 4

Andelseiere

1. Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere. Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn fire andeler.
2. Avdød andelseiers ektefelle trer automatisk inn som andelseier med behold av leierett (borett) og ansiennitet i borettslaget. Transport jf. § 4 nr. 3 må i disse tilfellene utføres senest tre måneder etter ektefelles bortgang.
3. Avdød andelseiers ektefelle kan beholde løpende leiekontrakt for garasje etter gjeldende regler, forutsatt at motorvogn blir omregistrert på ektefellen innen tre måneder etter avdøde andelseiers bortgang.

§ 5

Overdragelse av andel

1. Ved overdragelse av borettslagets leiligheter (andeler) kan andelseier gå ut på det åpne marked og finne en kjøper som er villig til å gi en bestemt pris for leiligheten. Styret skal utlyse informasjon om forkjøpsrett til borettslagets andelseiere 7 dager før andelen har sin første visning. Andelseiere må melde sin interesse for forkjøp før første visning finner sted. Fra det siste budet foreligger og er godkjent av selger, har de med forkjøpsrett 24 timer til å meddele hvorvidt de ønsker å benytte seg av forkjøpsretten. Unntatt fra dette er leilighet som går i arv eller leilighet som ønskes overdratt til arvinger. I slike tilfeller gjelder følgende prioritering:
    1. Arvinger i direkte opp- og nedstigende arverekkefølge
    2. Registrerte samboere
    3. Borettslagets andelseiere
    4. Øvrige arvinger
2. Søker flere andelseiere på en leilighet, tildeles leiligheten til den som har lengst ansiennitet i borettslaget. Har flere samme ansiennitet, avgjøres saken ved loddtrekning. Ved overdragelse av leilighet beregner borettslaget seg en godtgjørelse på NOK 500,-. Denne betales av kjøper eller arving.
3. Leiligheter (andeler) kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar panteobligasjon. For å være gyldig skal transport av andelsbevis og panteobligasjon være godkjent og underskrevet av to styremedlemmer.
4. All overdragelse av leiligheter (andeler) skjer etter en pris som avtales mellom selger og kjøper. Alle omkostninger vedrørende overdragelse av leilighet (andel) skjer på selger og kjøpers kostnad, uten omkostninger for borettslaget.
5. Styret kan uten hensyn til foranstående nekte godkjenning av ny andelseier, jf. borettslagsloven.

§ 6

Godkjenning av ny andelseier

Den som saker styret om å erverve leilighet (andel), må skriftlig godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Styret kan nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 4 i disse vedtektene eller i strid med borettslagsloven. Saker som blir godkjent som andelseier må betale inn NOK 100,- i medlemskontingent.

§ 7

Regnskap, revisjon

1. Borettslagets regnskaper er underlagt regnskapsloven av 17. juli 1998.
2. Regnskapet følger kalenderåret
3. Årsmøtet velger revisor for ett år. Revisor skal påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifiser at det stemmer med gjeldende lover og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.
4. Revisor kan når som helst i regnskapsåret kreve å fa kontrollere kasse og regnskaper.

§ 8

Generalforsamling

1. Den øverste myndighet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år i mars måned. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 5 av andelseiere eller revisor skriftlig kommer med krav om det. Den som krever ekstraordinær generalforsamling, må oppgi hvilke saker som ønskes behandlet.
2. Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseiere og framleiere med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig innkalles med kortere frist, minimum 3 dager.
   Saker som andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen. Alle saker som ønskes behandlet på ordinær generalforsamling må derfor være styret skriftlig i hende innen 15. februar i det aret generalforsamlingen avholdes.
   Til ordinær generalforsamling skal styret senest 8 dager for generalforsamlingen sende ut reviderte regnskaper, revisjonsrapport og årsmelding, samt økonomisk oversikt/budsjett for neste regnskapsår.
3. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saken enn de som er angitt i innkallingen. Det kan imidlertid besluttes innkalt til ny generalforsamling, til avgjørelse av forslag som er framsatt i møtet.

§ 9

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Dagsorden:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap/revisjonsrapport
4. Spørsmål om ansvarsfrihet
5. Styrets forslag/innkomne forslag
6. Anvendelse av overskudd/dekning av underskudd (tap)
7. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
8. Valg av revisor for ett år
9. Valg av valgkomite, en fra hvert hus, samt et varamedlem. Alle for ett år etter forslag fra styret.

§ 10

Møteledelse, avstemning / fullmakt / framleiere

1. Generalforsamlingen ledes av styrelederen. Hvis lederen ønsker det, kan møteleder velges av generalforsamlingen.
2. Det kan bare avgis en stemme for hver leilighet. Andelseier kan møte ved skriftlig personlig fullmakt til annen andelseier. Ektefelle kan møte for andelseier uten skriftlig fullmakt. Framleier har rett til å være til stede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg, men har ikke stemmerett.

3. Med de unntak som følger av lov eller vedtektenes § 11 avgjøres alle saker ved alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gir møtelederens stemme utslaget. Har hen ikke stemt, eller det gjelder val, avgjøres saken ved loddtrekning.
4. Det skal under møtelederens ansvar fores protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av generalforsamlingen. Protokollen leses opp for møtets avslutning og underskrives av møteleder, referent og to av de tilstedeværende andelseierne.

§ 11

Endringer av lagets vedtekter

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

§ 12

Styret

1. Lagets virksomhet ledes av et styre på 4 medlemmer: Leder, nestleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer valgt i nummerorden. Som styremedlemmer og varamedlemmer til styret kan bare andelseiere velges. Andelseiers ektefelle kan velges på lik linje med andelseier, men to ektefeller kan ikke velges til styret samtidig. Ektefelle kan velges til andre verv i laget. Styremedlemmenes funksjonstid er 2 år. Det skal tilstrebes at bare halve styret skiftes ut hvert år. Lederen velges ved særskilt valg, mens nestleder velges av styret.
2. Styremedlemmer, varamedlemmer og revisor kan gjenvelges, men har rett til å frasi seg gjenvalg for dobbelt så lang tid som de har fungert sammenhengende.
3. Andelseiere har plikt til å motta valg og utføre de verv de er valgt til i henhold til lagets vedtekter og gjeldende lover, såfremt vedkommende andelseier ikke kan dokumentere at dette ikke vil være mulig av sosiale, arbeidsmessige eller andre grunner.
4. Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er til stede og minst 2 stemmer for forslaget til vedtak. Unntaksvis kan lederen (nestlederen) og ett styremedlem treffe vedtak. Ved stemmelikhet er lederens (nestlederens) stemme avgjørende.
5. Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg laget eier.
6. Lederen (nestlederen) innkaller til styremøte og plikter å lede møtet i henhold til gjeldende instruks.
7. Hvis lederen av tjenestlige grunner er fraværende, syk eller på annen måte indisponert fra å utføre sine plikter som leder, plikter nestlederen å overta lederens plikter. Nestlederen tilkommer i funksjonstiden den forholdsmessige del av lederhonoraret.
8. Styret skal fare protokoll over sine forhandlinger. Denne skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

§ 13

Firmategning

Borettslaget er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund. Etter hver ordinær generalforsamling skal det nye styret meldes til registeret.
Styrelederen (nestlederen) og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan meddele prokura.

§ 14

Framleie

1. Framleie av leilighet eller del av leilighet er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Framleiekontrakten utstedes for ett år i gangen. Sammenhengende framleie av leilighet er begrenset til to år. Familiær framleie til rett opp- og nedstigende familiemedlemmer er unntatt fra dette punktet.
2. Borettslaget står ikke i kontraktsforhold med framleier. Framleier har ingen selskapsrettigheter. Styret skal likevel alltid være underrettet om hvem (navn og mobilnummer) som bor i leiligheten.
3. Ved framleie av leilighet skal andelseier benytte «Normalkontrakt for husleie» som finnes tilgjengelig for nedlastning på internett.

§ 15

Forretningsvirksomhet

Forretningsvirksomhet kan ikke drives fra leilighet i borettslaget uten skriftlig samtykke fra styret i hvert enkelt tilfelle.
Eventuelle tilsagn skal alltid være tidsbegrenset.

§ 16

Dyrehold

Andelseier kan holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for borettslaget eller de øvrige andelseierne, jf. husleieloven § 5-2, 2. ledd, 2. pkt.
Husdyr må holdes i bånd eller bur på borettslagets eiendom, ikke minst gjelder dette i innendørs fellesareal.
Alle ekskrementer må øyeblikkelig fjernes med pose og kastes i avfallscontainer.
Bind og forlat aldri et husdyr alene på borettslagets eiendom.

§ 17

Ro og ordensregler

1. Ski, kjelker og lignende må settes i kjeller, evt. Kjellernedgang. Sykler skal stå parkert på anviste plasser på borettslagets eiendom eller i kjeller utenfor allfarvei. Barnevogn og rullator kan også stå i trappeavsatser og ganger såfremt de ikke hindrer tilgang til postkasser og dører. Se til at barn ikke støyer i trapper, ganger, loft og kjeller. Annet utstyr, sko eller avfall skal ikke oppbevares i oppgangen.

2. Banking, vedhugging, saging, overdreven lydstyrke på radio og tv eller annen støy som kan forstyrre naboene er ikke tillatt etter kl. 23.00.
3. Fotballsparking og annet ballspill er bare tillatt på plenen bak garasjene.
4. Parkering
    a. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy foran garasjene og i innkjøringsveiene til Marie Michelets vei 11 (hus III) og Marie Michelets vei 13 (hus II). Parkering i kortere tidsrom for av og pålessing er likevel tillatt.
    b. Parkering er tillatt på oppmerkede plasser.
    c. Andelseiere som har fått tildelt garasje bar bruke disse for å frigjøre parkeringsplasser.
    d. Bileiere som har bi1 parkert på parkeringsplassen bar flytte bilen slik at den ikke hindrer snøryddingen.
    e. Parkeringsplasser mellom garasje 9 og garasje 10 er forbeholdt elektriske motorvogner (el-biler), med ladeplikt. Informasjon om bla. hvordan laderne brukes vil være tilgjengelig på nettsiden og på oppslagstavlene. Vi anmoder andre bileiere å parkere på andre anviste plasser jfr. punkt b.
5. Det er ikke tillatt å røyke i innendørs fellesareal.
6. Andelseierne er ansvarlig for at foranstående blir overholdt/etterkommet av hens husstand, framleietaker eller andre som hen har gitt adgang til sin leilighet.
7. Parkeringsplasser mellom garasje 9 og garasje 10 er forbeholdt elektriske motorvogner (el-biler), med ladeplikt. Informasjon om bla. Hvordan laderne brukes vil være tilgjengelig på nettsiden og på oppslagstavlene. Vi anmoder andre bileiere å parkere på andre anviste plasser jfr. Punkt b.

§ 18

Pliktig renhold

1. Hver leilighet har trappevask en uke hver. Dette reguleres med vaskeliste. Leilighetene i 1. etg. rengjør repos i 1. etg., trapp, gang, kjellertrapp og gulv ved kjellertrapp, samt vegger. Leilighetene i 2. etg. rengjør trappen opp til 2. etg, og loftstrappen, repos på loft samt vegger, bortsett fra endeleilighetene der rengjøringen fra repos i 2. etg. og opp til loft tilligger loftsleilighetene.
2. Det skal vaskes minst en gang pr. uke og ellers så ofte som forholdene tilsier det.
3. Gulv på tørkeloft rengjøres/støvsuges og vaskes etter liste på tavle i oppgang. Etter vask kvitteres med navn og dato på liste oppsatt på tørkeloftene.
4. Renholdsplikten som nevnt i punktene foran gjelder uansett om vedkommende leieboer er fraværende. Hvis det ikke er sørget for at renholdsplikten blir utfart, kan styret etter å ha gitt muntlig varsel, leie hjelp til renhold på vedkommende leieboers bekostning. Om leieboerne ikke benytter tørkeloftene fritar ikke dette for renholdsplikten som er en av de plikter som påhviler leilighetene.

§ 19

Vaskerom/tørkeloft

1. Leieboerne disponerer vaskerom i kjeller etter behov. Det vil være fastsatt en sum av styret for tilkobling av strøm til vaskemaskin/tørketrommel. Den oppdaterte prisen vil stå oppført på vaskerommene.

2. Ved bruk av tørkeloftene må det påses at det ikke drypper av tøyet. Det pålegges hver enkelt å påse at taklukene er lukket ved nedbør.
3. Banking og lufting av tøy fra altaner og vinduer er ikke tillatt.

§ 20

Vedlikeholdsplikt

1. Andelseierne skal på egen kostnad sørge for forsvarlig, fagmessig vedlikehold av leiligheten og boder som harer leiligheten til, når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller ved felles ledninger og anlegg. Til indre vedlikehold regnes all fornying av tapet, maling, maling av altandører m/karmer og vinduer m/karmer ut til yttervegg. Videre all annen oppussing av leiligheten, herunder ildsted, elektriske panelovner, komfyr, dører, vinduer, laser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens sikringsboks inkl. sikringer, vannkraner, servanter, vannklosett, varmtvannsbeholder, badekar/dusj, samt oppstaking av innvendig kloakkledning til egen vannlås.
2. Andelseierne skal behandle boligen, boder, fellesrom og eiendommen for øvrig, med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de ordensregler som borettslaget fastsetter. Andelseier må erstatte all skade som hen selv er skyld i, eller som skyldes hens husstand, framleietaker eller andre som hen har gitt adgang til leiligheten.
3. Alt arbeid som andelseier plikter å utføre skal foretas uten ugrunnet opphold og på et møte som er håndverksmessig forsvarlig. Dersom andelseier ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt eller ikke reparerer skader hen plikter å utbedre, kan borettslaget la arbeidet utføres på andelseiers bekostning. Borettslaget har rett til å foreta den inspeksjon som trengs for å kontrollere at andelseierne oppfyller sine vedlikeholdsplikter.
4. Reparasjon og forandringer med det elektriske anlegg og faste røropplegg skal kun utføres av autorisert personale.
5. Brannslukningsapparater skal kontrolleres årlig. Hvis nåla på manometeret er utenfor grønt felt må apparatet inn til service.
   Røykvarsler må kontrolleres regelmessig.

§ 21

Brannvern

1. Andelseier er ansvarlig for at leiligheten innehar minimum ett brannslukningsapparat og et tilstrekkelig antall røykvarslere, slik at de dekker kjøkken, stue og sone utenfor soverom (jfr. Forskrift om brannforebygging § 7).
2. Styret har ansvar for at fellesarealene er utstyrt med brannvarslere. Vaktmester har ansvar for å føre tilsyn på disse.
3. Hvis det oppstår brann, skal den som er til stede i leiligheten prøve å slukke brannen med brannslukningsapparatet. Er leiligheten overtent, skal man ikke prøve å slukke brannen selv. Lukk dører og vinduer og ring brannvesenet på telefon 110. Varsle naboene.

§ 22

Forskjellige bestemmelser

1. Boligen må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget brukes på annen måte enn forutsatt i lov og vedtekter.
2. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer med leiligheten, dens utstyr, innredning, eller sette opp synlige antenner på eiendommen.
3. Borettslaget har når som helst rett til å foreta reparasjoner og oppussing som finnes nødvendig. Andelseieren må i denne forbindelse tillate nødvendig adkomst til leiligheten. Borettslaget har også rett til å la adgang til leiligheten ved ettersyn og takster av leilighet og eiendom mv.
4. For å sikre adkomsten til borettslagets leiligheter ved eventuell brann, vannlekkasje, sykdom og lignende plikter andelseierne å overlate en nøkkel til styret som til enhver tid passer til leilighetens inngangsdør. Nøklene oppbevares av styret innelåst i sikkerhetsskap.
   Nøklene kan bare benyttes av styret i ovennevnte nødssituasjoner eller etter andelseiernes skriftlige fullmakt.
   Styret skal sørge for at alle styremedlemmene og vaktmesteren har nøkler til borettslagets kontor og til nøkkelsafen.

§ 23

Oppsigelse og heving av leieavtalen

1. Borettslaget kan si opp leieavtalen med andelseieren dersom andelseieren har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold. Oppsigelsesfristen er en måned.
   Vesentlig mislighold foreligger dersom:
   a) andelseier vesentlig misligholder sin plikt til å betale husleie eller oppfylle andre krav som oppstår av leieavtalen,
   b) andelseier tross skriftlig advarsel fra utleieren i vesentlig grad forsømmer sin vedlikeholdsplikt eller fortsetter å opptre på en måte som er til alvorlig skade eller sjenanse for borettslaget, eiendommen eller øvrige andelseiere,
   c) andelseier tross skriftlig advarsel fra borettslaget driver ulovlig framleie,
   d) andelseier tross skriftlig advarsel fra borettslaget bruker husrommet til annet formål enn avtalt, eller
   e) andelseier for øvrig misligholder sine plikter på en måte som gjør det nødvendig å bringe leieavtalen til opphør.
2. Borettslaget kan også heve leieavtalen ved vesentlig mislighold fra andelseiers side. En erklæring om at borettslaget hever leieavtalen skal være skriftlig. Den kan pålegge andelseieren å flytte straks. Borettslaget skal i denne erklæringen oppgi grunnen til at avtalen heves.
   Blir leieavtalen hevet, er andelseier ansvarlig for utlegg, tapt husleie og lignende, jf. husleieloven § 5-8.
3. Når borettslaget sier opp eller hever leieavtalen, kan det pålegge andelseieren innen 14 dager etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person utpekt av styret, jf. borettslagsloven § 37 jf. § 18 og tvangsfullbyrdelsesloven.

§ 24

Instruks for styret

1. Mellom to generalforsamlinger skal styret administrere laget etter beslutninger på generalforsamlingen, lagets vedtekter, lov og offentlige påbud for øvrig.
2. Styret skal i rundskrivs form uten opphold meddele andelseierne beslutninger i styret og andre ting som andelseiere og framleiere bar informeres om.
3. På styrets vegne skal leder (nestleder) innkalle til styremøter for å behandle aktuelle løpende saker. Videre skal lederen (nestlederen) sørge for en tilfredsstillende løpende regnskapsførsel, anvise regninger, kontrollere husleieinntekter mv. i samarbeid med borettslagets regnskapsfører.
4. Styremøtene ledes av lederen, er hen ikke til stede ledes styremøtene av nestlederen.
5. Styret plikter å sørge for forsvarlig vedlikehold, sørge for at husleie til enhver tid er i forhold til lagets forpliktelser, påse at vedtekter og andre pålegg blir etterkommet og for øvrig til enhver tid administrere laget på en forretningsmessig og forsvarlig måte.
6. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket i å:
    a. Bygge om, bygge på eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen måte vesentlig endre bebyggelsen eller tomten.
    b. Gjennomføre tiltak som medfarer økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleien.

§ 25

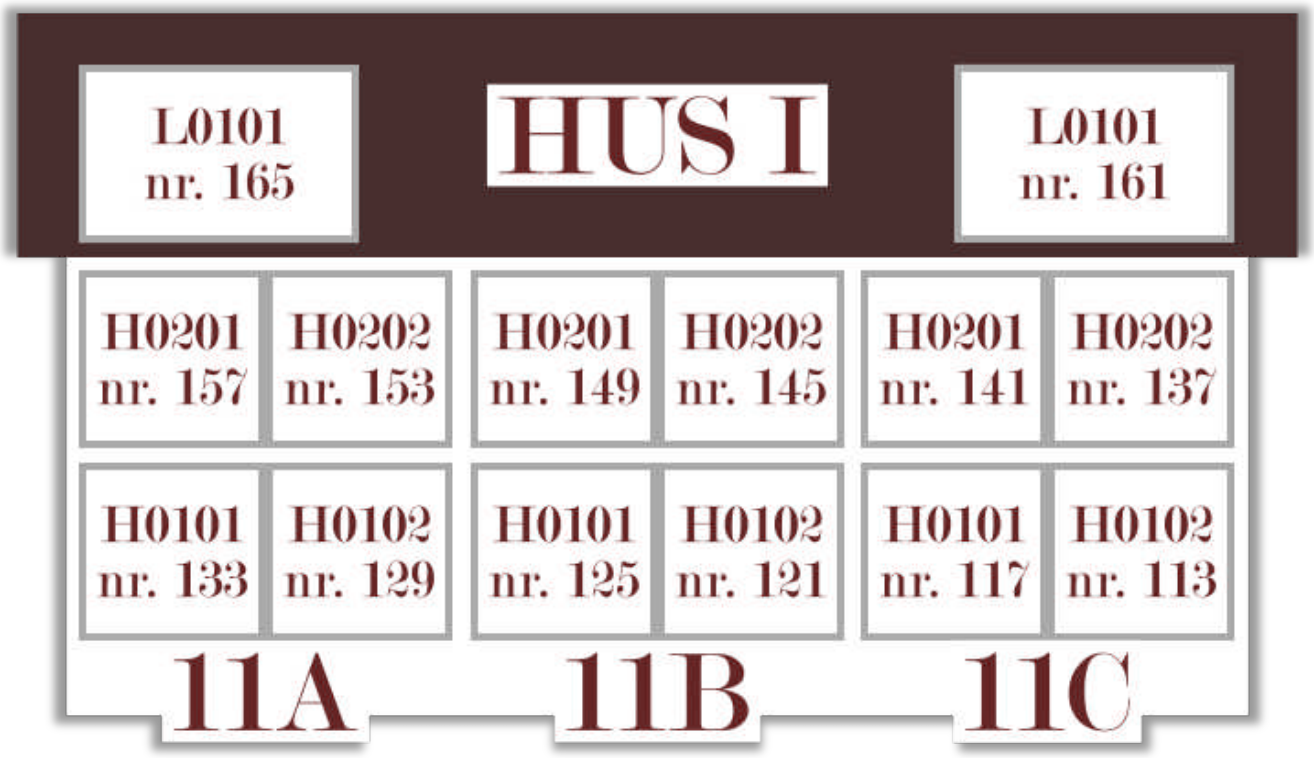
Leie av borettslagets garasjer

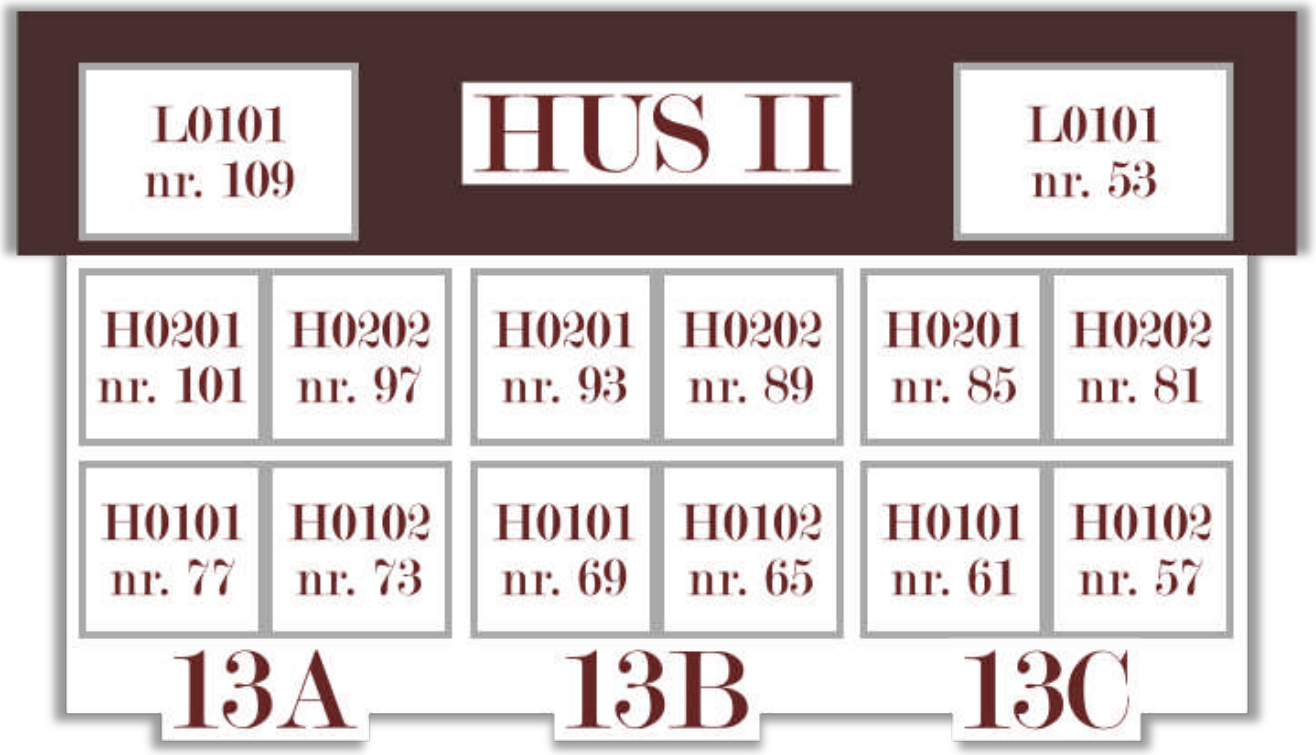
1. Ved fordeling av garasjer, skal andelseier med egen motorvogn ha førsteretten til å leie garasje. Hver andelseier kan kun leie en garasje. Framleietakere kan leie garasje med prioritet etter andelseiere.
2. Fraflytter en andelseier sin leilighet i borettslaget, enten pga. salg, bytte eller framleie, opphører garasjeleieforholdet samtidig og garasjen disponeres igjen av borettslaget v/ styret til ny utleie. Overdragelse av leiekontrakt for garasjen kan saledes ikke finne sted sammen med overdragelse eller framleie av leilighet i borettslaget.
3. Ved fordeling av garasjer, skal dette skje etter ansiennitetsprinsippet, slik at andelseiere med lengst ansiennitet har førsterett til å leie ledig garasje. Har flere søkere lik ansiennitet, foretar styret loddtrekning.
4. Leiekontrakt til garasje kan, uten hensyn til pkt. 2 foran, overføres sammen med leilighet til arving, eller ektefelle/registrert samboer som overtar leiligheten etter styrets godkjenning.
5. Dersom andelseier ikke lenger har motorvogn, opphører leieforholdet til garasjen etter tre måneder. Garasjen går da tilbake til borettslaget til ny utleie.
6. Styret er ansvarlig for å varsle andelseierne om ledige garasjer og angi søknadsfrist for dette.

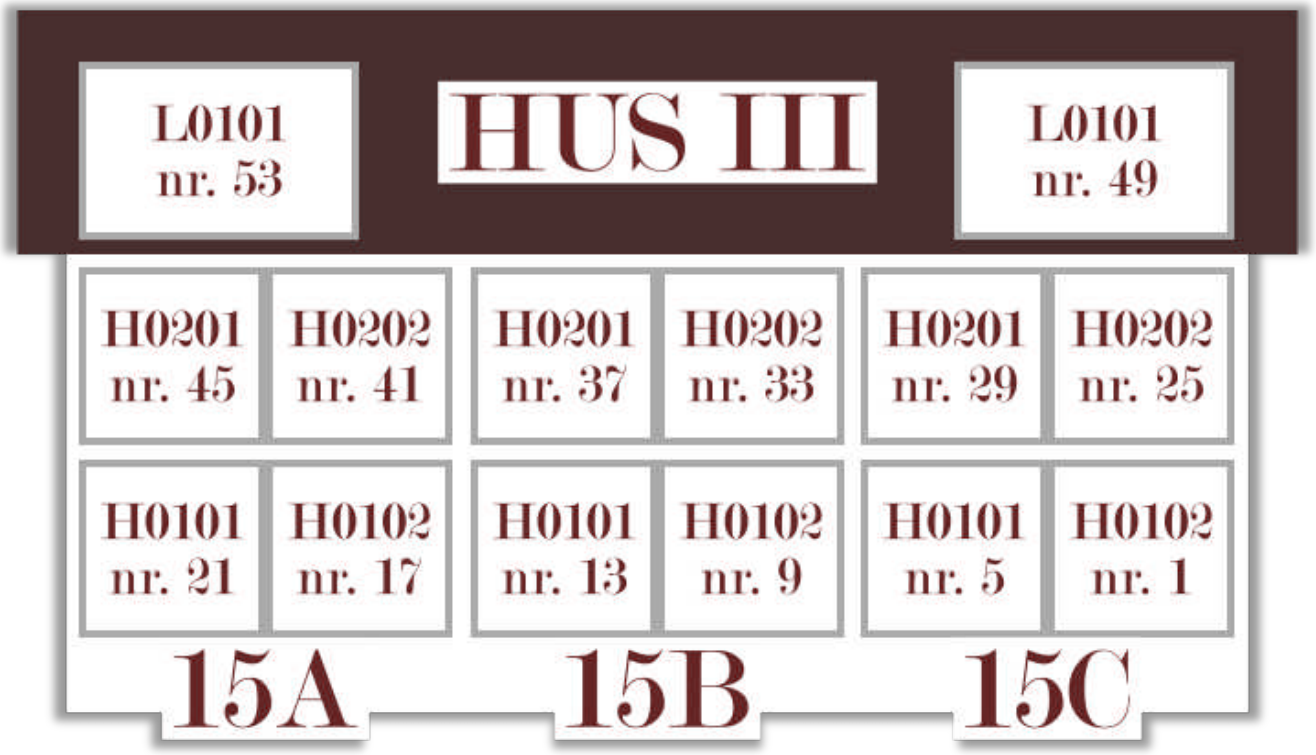
Vedlegg

Orientering om nummerering av hus, andeler/leiligheter og garasjer:






L0101
nr. 109
HUS II
L0101
nr. 53
H0201
nr. 101
H0202
nr. 97
H0101
nr. 77
H0102
nr. 73
13A
H0201
nr. 93
H0202
nr. 89
H0101
nr. 69
H0102
nr. 65
13B
H0201
nr. 85
H0202
nr. 81
H0101
nr. 61
H0102
nr. 57
13C


L0101
nr. 53
HUS III
L0101
nr. 49
H0201
nr. 45
H0202
nr. 41
H0101
nr. 21
H0102
nr. 17
15A
H0201
nr. 37
H0202
nr. 33
H0101
nr. 13
H0102
nr. 9
15B
H0201
nr. 29
H0202
nr. 25
H0101
nr. 5
H0102
nr. 1
15C

S|B/L Strindbo Borettslag
Marie Michelets veg 11, 13, 15

Protokoll fra generalforsamling

Tid: mandag 30. juni 2025, klokken 18:00

Sted: TSK-huset (Peder Østlunds veg 11, 7045 Trondheim)

Generalforsamlingen holdes her da Strindbostua p.d.d ikke er godkjent som oppholdsareal.

Pga. lavt oppmøte ved tidligere generalforsamling, 19. juni 2025, gjennomføres en ny generalforsamling.

Dagsorden:

1. Konstituering
    - Møteleder: Markus Træen
    - Innkalling og dagsorden: Godkjent
    - Skulle vært i mars, men regnskap/revisjon kom for sent til dette. Dersom man opplever det som et problem å avholde møtet i mars, burde vedtektene endres.
    - Ønsker styrets innstilling til hver sak på innkallingen
    - Ønske om at styremøte-referat blir delt med beboerne (digitalt og fysisk) (står i vedtektene)
    - Antall andelseiere: 17
        - Hvorav fullmakter: 2 (Ida Christine Breivik - 13C, Tor Emil Giske - 13B)
    - Til å signere protokoll: Elise Maurset Reigstad (15B) og Mona Elisabeth Kielland (11B)
2. Årsmelding fra styret
    - Fokus på brannvern (bytte av røykvarslere, merking av brannslukkere og tegning av serviceavtale. Innhentet tilbud på nye branndører mot rømningsveier)
    - Gjennomføring av lovpålagt elsikkerhetskontroll og utbedring av mangler
    - Implementering av internkontroll og rutiner for felles el-anlegg
    - Tetting av lekkasjer fra tak
    - Ny regnskapsfører: Bonitas
    - Styret vurderer bytte av vaktmestertjenester
    - Oppfølging forsikringssaker (taklekkasjer)
    - Daglig drift og oppfølging av spørsmål

    Kommentarer fra beboere:
    - Mer informasjon om styremøter og året som har vært
    - Transparanse fra styret som har som ansvar å informere beboere og ikke beboere som må etterspørre
    - Mer informasjon rundt priser og lignende for å gi beboerne mer forutsigbarhet
    - Se også vedlagt skriv fra beboer:
        - Oversikt over styret og medlemmenes ansvarsområde

- Forretningsførsel og revisjon
- Status på bygningsmassen og forsikringer
- Økonomi for året som er gått [kommer på senere punkt i agendaen]
- Styremøter og styrets arbeid (antall møter og hva som er blitt behandlet av saker)
- Vedlikehold av bygninger og annet
- Oppfølging av arbeidsplan (eks. dugnader og vedlikeholdsplan)

3. Årsregnskap/revisjonsrapport
   - Se vedlegg med noter for regnskapsførers kommentarer
   - Underskudd på 540 907,-
     - Begrunnes med brannsikring på loftsleiligheter og andre nødvendige brannvernstiltak
     - I hovedsak brannverntiltak som gikk over budsjett med omtrent 600 000,-
   - Revisjonsrapporten fra Orkla Revisjon viser at regnskap følger lovpålagt regnskapsplikt
   - Kommentarer fra beboere
     - Hvorfor ble det ikke budsjettert for disse tiltakene? Styret svarer at denne kostnaden kom overraskende som et resultat av en takstmann som oppdaget feilen i en av loftsleilighetene. Derfor hadde ikke styret tid til å oppdatere budsjettet.
     - Renholdstjenestene burde være billigere eller bedre. Er det utelukket å innføre trappevask på rullering?
       - Står i vedtektene (?) at trappevask skal gjennomføres av beboerne.
     - Det budsjetteres med å gå i pluss, men låneopptak vil påvirke faktisk resultat
     - Har opplevd feil fakturering av felleskostnader (tas med regnskapsfører)
4. Dekning av underskudd (tap)
   - Føres mot "Annen egenkapital"
5. Spørsmål om ansvarsfrihet
   - Har styret jobbet på vegne av borettslaget eller har de gjort noe for egen personlig vinning? Ingen mener det er jobbet for personlig vinning, men at styret har jobbet for borettslagets beste etter beste evne.
   - Det kommenteres at det skulle vært informert bedre til beboerne gjennom hele året
6. Styrets forslag/innkomne forslag
   i. Låneopptak for brannverntiltak (Skifte av dører i borettslaget + dørlukkere)
      - Se vedlegg for informasjon om saken
      - Kommentarer fra beboerne
        - Er det nødvendig med bytte av dører? Ja, fordi trapperommet skal være en egen branncelle ifølge brannforskriften
        - Antall: 2 loftsdører per blokk (B-oppgang), 3 oppganger med 1 dør (C-oppgang), 5 oppganger med 2 dører (11A, 15A og B-oppgang) og 1 oppgang med 3 dører (13A)
          - Skal altså være 16 stk og ikke 13

- Med "2/3 leilighetsdører" menes 2 eller 3 dører og ikke ⅔-deler av alle leilighetene
- Dette er lovpålagt og tiltakene må gjennomføres. Avstemningen handler om hvordan dette finansieres (låneopptak).
- Alternativet er å betale inn beløpet per beboer (ønsker en skisse av dette). Røft overslag på over 1 600 kr ekstra i måneden per beboer.

- Avstemming "Skal borettslaget inngå ny låneavtale for å dekke kostnader for gjennomføring av brannverntiltak?"
  - **For: 13 + 2 (15)**
  - Mot: 2
  - Blankt: 0

ii. Forespørsel om varmepumpe
- Se vedlegg for informasjon om saken
- Kommentarer fra beboere
  - Det er ikke søknadsplikt til kommunen med mindre det er veldig mange (fasade-endring)
  - Skepsis som
  - Skepsis pga lyd som bærer godt i blokka
- Avstemming:
  - For: 2 + 1
  - **Mot: 13 + 1 (14)**
  - Blankt: 0

b. Innkomne saker:

i. Se på alternativ til Telenor for TV/internett
- Se vedlegg for informasjon om saken.
- Kommentarer fra beboere:
  - Fått tilbud fra NTE (514kr/måned i 5 år) på fiber og Flex M
    - 1Gb/s hvis man makser internett
    - 500Mb/s hvis man ønsker noe TV (AltiBox)
    - Osv…
  - Ketil Røste er lokal kontaktperson hvis noen sliter med oppsettet 🙂

- Avstemming: "Ønsker vi å fortsette med Telenor eller ønsker vi å bytte leverandør?"
  - **For: 12 + 2 (14)**
  - Mot: 2
  - Blankt: 1

ii. Innkjøp av snøfreser og bygge bod til denne

- Se vedlegg for informasjon om saken
  - Se bort fra siste setning da det ikke er kommet noen konkrete forslag
- Kommentarer fra beboere:
  - Skulle gjerne hatt mer estimat på dette
  - Koster mye (70+ tusen kroner) og krever årlig vedlikehold
  - Hvem som skal bruke denne? Ser ikke for oss at noen kommer til å ta dette ansvaret
  - Kan man løse dette ved å erstatte vaktmester? Har innhentet tilbud fra to andre leverandører
  - Har snakket med vaktmester i naboborettslaget, men dette var bare snakk om snømåking og ikke andre vaktmestertjenester
  - Heller kjøpe inn snømåker og kost til hver oppgang og sikre at det er satt ut i rett tid
  - DV prioriterer ikke oss som borettslag over andre kunder
- Avstemming:
  - For: 0 + 1 (1)
  - **Mot: 15 + 1 (16)**
  - Blankt: 0

7. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
   - To styremedlemmer skal tre av
     - Forhåndsstilt: Arne Kristian Buvarp (15A)
     - Stiller: Ketil Røste (13A)
     - Begge blir stemt inn på aklamasjon
   - Styreleder skal velges for ett år
     - Markus Træen gjenvelges på aklamasjon
   - Varamedlemmer:
     - Stiller: Elise Reigstad, Mona Kielland
     - Begge blir stemt inn på aklamasjon
8. Valg av revisor for ett år
   - Styrets forslag: BDO (avtale med Bonitas som ønskes som forretningsfører)
   - Kommentar: Må fullføre inneværende år før skiftet. Foreslås derfor at vi vedtar bytte fra 31/12-2025.
   - Vedtak: Orkla Revisjon fram til ny forretningsfører. Deretter er det opp til styret å velge revisor.
   - Styret skal informere beboere (med pris og innhold) når det blir besluttet å bytte forretningsfører og revisor.

9. Valg av valgkomite, en fra hvert hus, samt en varamann. Alle for ett år etter forslag fra styret.
   - Anne Mette Aftret (11A)
   - Viktor Tingstad (13C)
   - Matias Tare (15C)

Informative saker fra styret (se vedlagt informasjonsskriv)

1. Gjennomføring av elkontroll + serviceavtale
2. Bytte av forretningsfører til Bonitas
3. Støtte for bytte av sluk ved oppussing
4. Forslag om å utrede kostnader for takbytte framover
5. Infoskriv om hvilke regler/vedtekter som gjelder ved utleie av leilighet

Signatur på protokollen

Markus Træen
Styrets leder

Elise Maurset Reigstad

Mona Elisabeth Kielland

BALANSE

STRINDBO BORETTSLAG

EIENDELER	NOTE	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023
ANLEGGSMIDLER			
BOLIGER INKLUSIV TOMTER		7 985 620	7 985 620
GARASJER		1 941 716	1 941 716
LADESTASJON FOR ELBIL		56 125	56 125
SUM ANLEGGSMIDLER	**3**	**9 983 461**	**9 983 461**
OMLØPSMIDLER			
RESTANSER FELLESKOSTNADER		36 660	20 000
FORSKUDDSBETALT FORSIKRING		21 644	20 075
VIDREFAKTURERE ANDELSEIER		1 360	1 360
BANKKONTI	1	483 206	1 330 612
SUM OMLØPSMIDLER	**8**	**542 870**	**1 372 047**
EIENDELER		**10 526 331**	**11 355 508**
EGENKAPITAL OG GJELD			
ANNEN EGENKAPITAL	2	3 790 873	3 249 968
SUM EGENKAPITAL		**3 790 873**	**3 249 968**
LANGSIKTIG GJELD			
LÅN DNB BANK	7	-1 937 876	-1 965 304
LÅN DNB BANK	7	-6 192 420	-6 268 814
LÅN DNB BANK	7	-1 545 536	-1 583 388
LÅN DNB BANK	7	-4 329 278	-4 397 745
ANDELSKAPITAL		-4 200	-4 200
BORETTSINNSKUDD		-106 500	-106 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**-14 115 810**	**-14 325 951**
KORTSIKTIG GJELD			
LEVERANDØRGJELD		-55 119	-173 978
FORSKUDDSBETALTE FELLESKOSTNADER		-38 405	-25 025
PÅLØPT ARBEIDSGIVERAVGIFT		-5 640	-2 116
AVSETNING STYREHONORAR		-40 000	-15 000
PÅLØPTE RENTER		-62 230	-63 405
SUM KORTSIKTIG GJELD	**8**	**-201 394**	**-279 524**
EGENKAPITAL OG GJELD		**-10 526 331**	**-11 355 508**

RESULTATREGNSKAP

STRINDBO BORETTSLAG

	NOTE	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023	BUDSJETT 2024
INNTEKTER				
FELLESKOSTNADER		2 383 920	2 079 000	2 409 120
GARASJELEIE		114 200	126 700	118 800
REF. STRØM LEIE		15 410	13 590	20 000
LEIE STRINDBOSTUA				1 000
MEDLEMSKONTIGENT		1 200	1 800	3 000
RØR ARBEID		2 097		
SUM INNTEKTER		**2 516 827**	**2 221 090**	**2 551 920**
UTGIFTER				
STYREHONORAR	6	-75 000	-50 000	-75 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT		-10 575	-7 050	-10 500
STRØM		-45 689	-48 276	-70 000
STRØM PLUG PAY LADEANLEGG		-8 690		
VEDLIKEHOLD	4	-914 551	-1 294 702	-253 000
REVISJONHONORAR	6	-12 000	-11 250	-12 000
REGNSKAPSHONORAR		-54 795	-52 690	-54 000
TV/BREDBÅND		-324 251	-300 898	-324 000
MØTER OG TILSTELNINGER		-4 105	-12 853	-10 000
FORSIKRING		-248 738	-226 101	-250 000
EIENDOMSAVGIFT		-525 366	-462 829	-480 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	5	-19 221	-22 946	-20 000
SUM UTGIFTER		**-2 242 980**	**-2 489 595**	**-1 558 500**
DRIFTSRESULTAT		**273 847**	**-268 505**	**993 420**
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER				
RENTEINNTEKT BANKINNSKUDD		215	155	500
KUNDEUTBYTTE GJENSIDIGE		24 624	22 534	20 000
RENTEUTGIFTER		-839 592	-722 493	-823 000
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-814 753**	**-699 805**	**-802 500**
ÅRSRESULTAT		**-540 907**	**-968 310**	**190 920**

Budsjett 2026

Strindbo Borettslag

	Regnskap 30.09 i år	Budsjett 2025	Budsjett 2026	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
INNTEKTER					
Felleskostnader lik fordeling	1 863 540	2 509 920	1 197 275	-1 312 645	-52,3 %
Felleskostnader rentedel	0	0	807 910	807 910	100,0 %
Felleskostnader avdrag	0	0	249 171	249 171	100,0 %
Internett/Bredbånd	0	0	261 576	261 576	100,0 %
Parkering	0	0	25 200	25 200	100,0 %
Andre inntekter	12 800	23 000	16 200	-6 800	-29,6 %
Garasjeleie	91 300	126 000	129 600	3 600	2,9 %
SUM INNTEKTER	**1 967 640**	**2 658 920**	**2 686 932**	**28 012**	**1,1 %**
KOSTNADER					
Lønnskostnader	31 378	85 500	85 575	75	
Drifts- og serviceavtaler	153 723	158 500	215 900	57 400	
Felleskostnader til parkeringskjeller	0	0	25 200	25 200	
Forvaltningskostnader	38 625	57 000	58 000	1 000	
Revisjon	14 375	12 750	13 400	650	
Forsikring	169 703	255 000	268 900	13 900	
Eiendomsavgifter	0	400 000	59 000	-341 000	
Renovasjon	0	0	35 000	35 000	
Eiendomsskatt	450 992	140 000	198 700	58 700	
Strøm	29 489	70 000	50 000	-20 000	
Internett/Bredbånd	283 877	302 400	261 576	-40 824	
Vedlikehold	207 661	115 000	196 000	81 000	
Kontorkostnader	94 648	0	1 000	1 000	
Andre kostnader	12 194	30 000	161 600	131 600	
Avdrag	0	219 000	249 171	30 171	
SUM KOSTNADER	**1 486 664**	**1 845 150**	**1 879 022**	**33 872**	
DRIFTSRESULTAT	**480 976**	**813 770**	**807 910**	**-5 860**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter	0	32 000	0	-32 000	
Rentekostnader lån 1	612 340	846 000	807 910	-38 090	
SUM FINANS	**612 340**	**-814 000**	**-807 910**	**6 090**	
RESULTAT	**-131 365**	**-230**	**0**	**230**	
Avdrag	0	219 000	249 171	30 171	
RESULTAT ETTER AVDRAG	**-131 365**	**-219 230**	**-249 171**	**-29 941**	

Se side 2 og 3 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.

bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

				Felleskostnader:								
Leilighet	Brøk	Andels nummer	Andel fellesgjeld opptak 2024 følger brøk, restgjeld pr 01.01.25	Driftskostnader liktfordelt	Bredbånd	Renter lån 1	Avdrag lån 1	Garasjekostnad alle	Leie garasje	Strøm annet	Totale felleskostnader
15C-H0102	1	1	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr -	kr 5 642
15C-H0101	1	5	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr -	kr 5 042
15B-H0102	1	9	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 642
15B-H0101	1	13	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr 50	kr 5 642
15A-H0102	1	17	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr 50	kr 5 042
15C-L0301	1	21	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 642
15C-H0202	1	25	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr 50	kr 5 042
15C-H0201	1	29	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr 50	kr 5 042
15B-H0202	1	33	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
15B-H0201	1	37	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 642
15A-H0202	1	41	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr -	kr 5 042
15A-H0201	1	45	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
15A-H0101	1	49	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
15A-L0301	1	53	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
13C-H0102	1	57	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 642
13C-H0101	1	61	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr -	kr 5 642
13B-H0102	1	65	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr 100	kr 5 042
13B-H0101	1	69	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
13A-H0102	1	73	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 642
13A-H0101	1	77	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr 150	kr 5 642
13C-H0202	1	81	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr 50	kr 5 042
13C-H0201	1	85	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
13B-H0202	1	89	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr 50	kr 5 042
13B-H0201	1	93	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr 100	kr 5 642
13A-H0202	1	97	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr 50	kr 5 642
13A-H0201	1	101	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr 100	kr 5 042
13C-L0301	1	105	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
13A-L0301	1	109	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr 50	kr 5 042
11C-H0102	1	113	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
11C-H0101	1	117	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
11B-H0102	1	121	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr 50	kr 5 642
11B-H0101	1	125	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr 100	kr 5 042
11A-H0102	1	129	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr 100	kr 5 642
11A-H0101	1	133	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr -	kr 5 642
11C-H0202	1	137	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr 50	kr 5 642
11C-H0201	1	141	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr -	kr 5 642
11B-H0202	1	145	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr 100	kr 5 642
11B-H0201	1	149	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr 100	kr 5 042
11A-H0202	1	153	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
11A-H0201	1	157	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
11C-L0301	1	161	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
11A-L0301	1	165	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr -
	42	42		kr 99 773	kr 21 798	kr 67 326	kr 20 764	kr 2 100	kr 10 800	kr 1 350	kr 216 919

bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

	Endringer:							
Andels nummer	Driftskostnader brøk	Bredbånd	Renter lån 1	Avdrag lån 1	Garasjekostnad alle	Leie garasje	Strøm annet	Totale felles-kostnader
1	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr 600	kr -	kr 662
5	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr -538
9	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 662
13	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr 50	kr 62
17	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr -538
21	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 662
25	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr 600	kr -	kr 62
29	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62
33	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62
37	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 662
41	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr -538
45	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62
49	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62
53	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62
57	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 662
61	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62
65	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr -538
69	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62
73	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 662
77	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62
81	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr -538
85	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62
89	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62
93	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 662
97	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62
101	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr -538
105	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62
109	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr 50	kr 62
113	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -600	kr -	kr -538
117	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62
121	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 662
125	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr -538
129	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -600	kr -	kr 62
133	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62
137	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62
141	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62
145	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62
149	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr -538
153	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62
157	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62
161	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62
165	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr -4 980

Firesafe As

Robsrudskogen 15 15
1470 LØRENSKOG

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Sigrid Daae Alstad	BYGG-24/81187 oppgis ved alle henvendelser	Kristian Fiskvik	24.05.2024

Marie Michelets veg 11A, 13A, 13C, 15A og 15C, ferdigattest for endring av brannskiller og bruksendring av loft

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	13/23/0/0
Bygningsnummer:	182183938, 182183946, 182183954
Ansvarlig søker:	Firesafe As
Tiltakshaver:	Strindbo Borettslag

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Sigrid Daae Alstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Strindbo Borettslag

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 03.05.2024.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-24/81187-4.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere 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 dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Firesafe As

Robsrudskogen 15 15
1470 LØRENSKOG

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Sigrid Daae Alstad	BYGG-24/81187 oppgis ved alle henvendelser	Kristian Fiskvik	26.04.2024

Marie Michelets veg 11A, 13A, 13C, 15A og 15C, godkjent endring av brannskille og bruksendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	13/23/0/0
Bygningsnummer:	182183938, 182183946, 182183954
Ansvarlig søker:	Firesafe As
Tiltakshaver:	Strindbo Borettslag

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Sigrid Daae Alstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Strindbo Borettslag

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

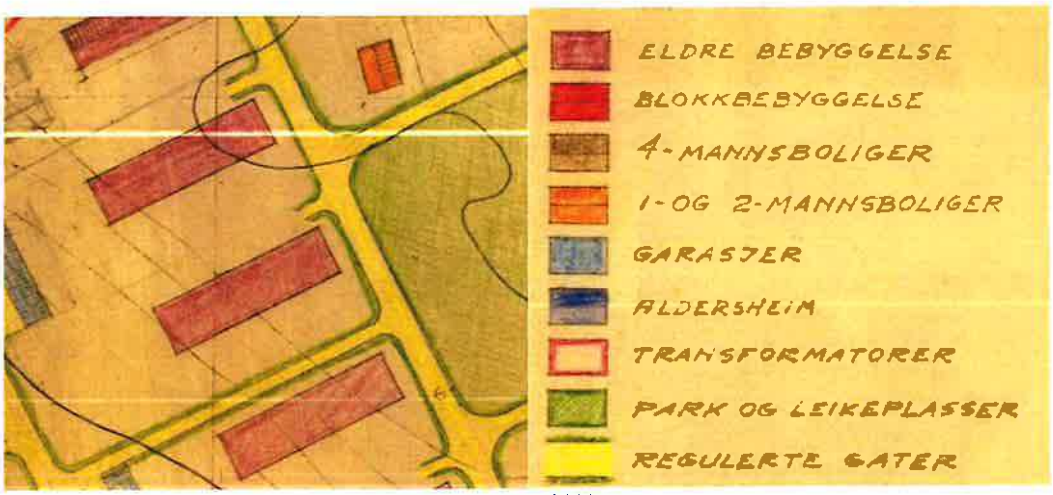
Generell informasjon
Vi mottok søknaden 19.04.2024.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:
- Endring av brannskille
- Bruksendring innenfor boenhet på 7,5 m^2

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende boligformål.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0126a - *Bromstad - Tyholtmo m.fl.* (Ikrafttredelsesdato: 10.2.1955). Eiendommen er regulert til bolig (eldre bebyggelse).



Figur 1: utsnitt av reguleringsplankart r0126a med tegnforklaring

Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Vi anbefaler at etablering av ev. infrastruktur som VA-anlegg, søppelsug, fjernvarme, strømnett o.l. avklares med aktuell myndighet/leverandør tidligst mulig i prosjektet for å unngå forsinkelser.

Naboer
Søker har vurdert at nabovarsel for ikke er nødvendig, da naboenes interesser ikke blir berørt av tiltaket. Byggesakskontoret finner at vilkårene for unnlatt varsling er oppfylt, jf. plan- og

bygningsloven § 21-3.

Byggeprosjektet
Søknaden gjelder endring av brannskille i form av flytting av branncelleskillet og bruksendring i fem eksisterende leiligheter i loftsetasjene i henholdsvis Marie Michelets veg 11A, 13A, 13C, 15A og 15 C. Tilsvarende tiltak ble omsøkt og godkjent i BYGG-24/80456 for Marie Michelets veg 11C.



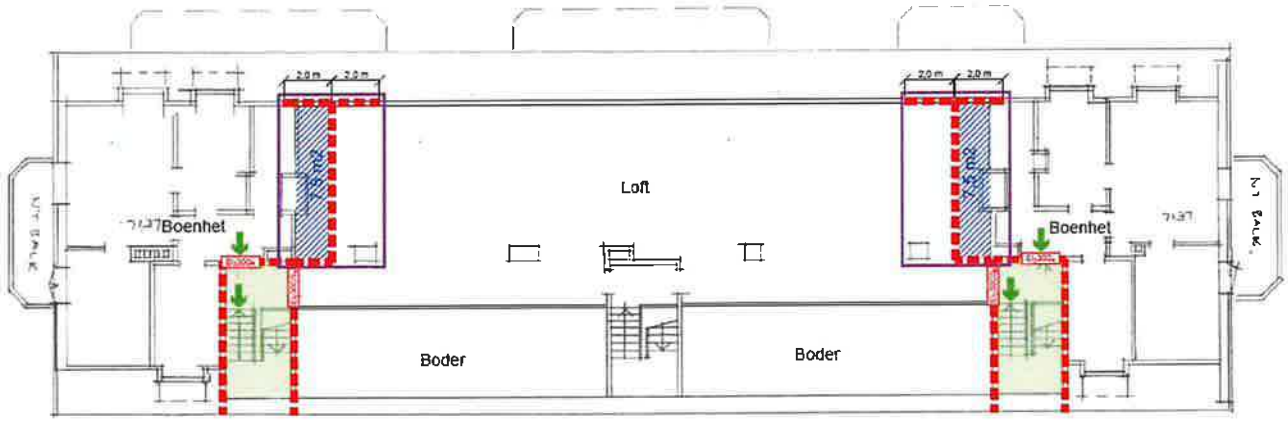
Rød markering viser berørte boenheter i 3.etasje ved de 3 aktuelle boligblokkene.

Boenhet innenfor blå markering er allerede prosjektert og byggesøkt av Firesafe.

Situasjonen ved de totalt 6 boenhetene er identiske, foruten om at boenhetene i hver ende av blokken er speilvendt mot hverandre.

Figur 2: situasjonsplan og redegjørelse i tekstbokst hentet fra brannkonseptet vedlagt søknaden

Brannskillet endres ved at branncelleskillet flyttes to meter i forbindelse med utvidelse av leilighetene. I forbindelse med flyttingen av veggen utvides boenhetene, og areal på 7,5 m^2 tilknyttet tilleggsdelen på loftet innlemmes som en del av hoveddelen og rom for varig opphold i hver av leilighetene.



Figur 3: plantegning av tiltaket. Tiltaket er likt for alle loftsetasjene i alle tre blokkene.

Byggesakskontoret har ingen øvrige innvendinger eller kommentarer til tiltaket.

Vurdering/begrunnelse
På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

Plassering og høydefastsettelse
Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

Ansvarsrett
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-7-8 Varig eller tidsbestemt bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift - areal inntil 50 m^2

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn
Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på:
www.trondheim.kommune.no/graving

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

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en

endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere 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 dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i

forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DB 0064/96
Behandlet: 12.01.96

Borettslaget Strindbo
Marie Michelets veg 15
7045 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref. BU/300/41313/1995 oppgis ved alle henvendelser	Dato 12.01.96

MARIE MICHELETS VEG 13, BYGGESØKNAD FOR REHABILITERING AV FASADER

Byggested: MARIE MICHELETS VEG 13 G.nr.: 13/23
Byggherre: Borettslaget Strindbo
Anmelder: Panark AS v/Jarle Drageset

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

Innledning/saksframstilling
Søknaden er mottatt 16.08.95.

Korrigert tegningssett mottatt 11.01.96 legges til grunn ved behandling av søknaden.

Søknaden gjelder fasaderehabilitering av boligblokk i Borettslaget Strindbo. Boretttslaget består av 3 like blokker og rehabiliteringen er tenkt utført likt for alle blokkene.

Rehabiliteringens omfang og utførelse fremgår av søkerens beskrivelse som vedlegges som saksvedlegg.

Byggesakskontoret forutsetter at intensjonene om å bevare blokkens murkarakter mest mulig etterkommes og likeledes at balkongene ikke dekker for mye veggflate. Fargeuttrykket må være enhetlig, lyst og rolig som beskrevet.

Dersom balkonger utføres med brennbare materialer må balkongdekkene underkles med ubrennbar kledning.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

Rehabiliteringen tillates som omsøkt.
Forutsetninger og vilkår i saksfremstillingen må tas til følge.

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

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

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

A1 Vilkårene i Regler for dokumentasjon og kontroll av konstruksjonsberegninger og konstruksjonstegninger i Trondheim kommune skal være oppfylt. Igangsetting av byggearbeider før disse vilkårene er oppfylt vil medføre krav om at prosjektet i sin helhet skal kontrolleres av uavhengig kvalifisert person for byggherrens regning.

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

B1 Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

B2 Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende:

C1 Materialer, detaljering, farge og taktekking skal harmonere med bestående bygg.

C2 Snø- og isdannelser på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres. Snø, is og smeltevann skal ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner. Kfr. kap. 43:12.

C3 Balkong, terrasse o.l. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over. Kfr. kap. 43:31.

RIVINGSARBEIDER

D1 Ansvarshavende for rivingsarbeider skal innhente særskilt ansvarsrett ved Byggesakskontoret før arbeidet igangsettes.

D2 Avfallsmassene skal kjøres til fyllplass anvist av Renholdsverket. Kvittering for avleverte masser skal på begjæring kunne fremlegges.

D3 Asbestholdige og andre helsefarlige stoffer/materialer skal håndteres i samsvar med Arbeidstilsynets til enhver tid gjeldende forskrifter og merkes i samsvar med. disse.

D4 Det skal i denne sammenheng dokumenteres at vedkommende ansvarshavende har tillatelse fra Direktoratet for Arbeidstilsynet til å utføre denne type arbeid.

D5 Det skal medfølge redegjørelse for håndtering samt deponering av helsefarlige stoffer/materialer.

ANDRE VILKÅR:

E1 Når arbeidet er utført, skal Byggesakskontoret varsles for inspeksjon.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaker

Gunnar Leikvam
leder

Anders Nohre
saksbehandler

Saksvedlegg: Søkerens beskrivelse.

%%%:::...

Det bevitnes at utskrift av møteboka er riktig.
Byggesakskontoret
G. H. Tanem

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD HFT

HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 99 000 117

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Marie Michelets veg 11, 13, 15.		den 14.06.1983	Sak nr. B 1016/83

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Byggemelding av 20.05.1983 fra Boretslaget Strindbo på utskifting av gamle 2-fags vinduer til hele ruter.
En tilsvarende boligblokk i Marie Michelets veg 17, fikk godkjent samme hele vindustype i bygningsrådets møte 10.11.1981.

Vedtak:

Vindusutskiftingen godkjennes som omsøkt.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

Det bevitnes at protokollutskriften er riktig.
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL

Strinda Bygningsvesen

Attest nr. 4592

Bygg.jnr. 395/52

Til Helserådets formann.

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

Skindbo 2 nemlig 2 1/2 etsj. 14-mannsbolig

hvilket eieren herr Boliglaget Skindbo v/ Th. Dahl Johansen har begjært tillatelse til å ta ibruk

Strinda Bygningssjefkontor den 29/6-54

B. Tonnes
bygningskontrollør

Strinda Helseråd jnr. I orden.

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 30/4 - 1955.

Kjeld Lagen.
Kjeld Lagens

Strinda bygningsråd			Str. byg. jnr. 395/52
G.nr.	B.nr.	Fremlagt den 5/5-52	Sak nr. 314

Söknad om å få sette opp et boligbygg med 14 leiligheter i mur med 2½ etasje på bestående grunnmurer etter tyskerne.på Strindbo 2.

Vedtak:

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

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

Videre bemerkes:

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

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

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

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

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

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

Bekreftes å være i samsvar med saksbehandlingen
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR.

M. Schneider

Strinda bygningsråd			Str. byg. jnr. 395/52
G.nr.	B.nr.	Fremlagt den 8/9-52	Sak nr. 618.

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

Vedtak:

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

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

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

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

Bekreftes å være i samsvar med saksbehandlingen.
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR.

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

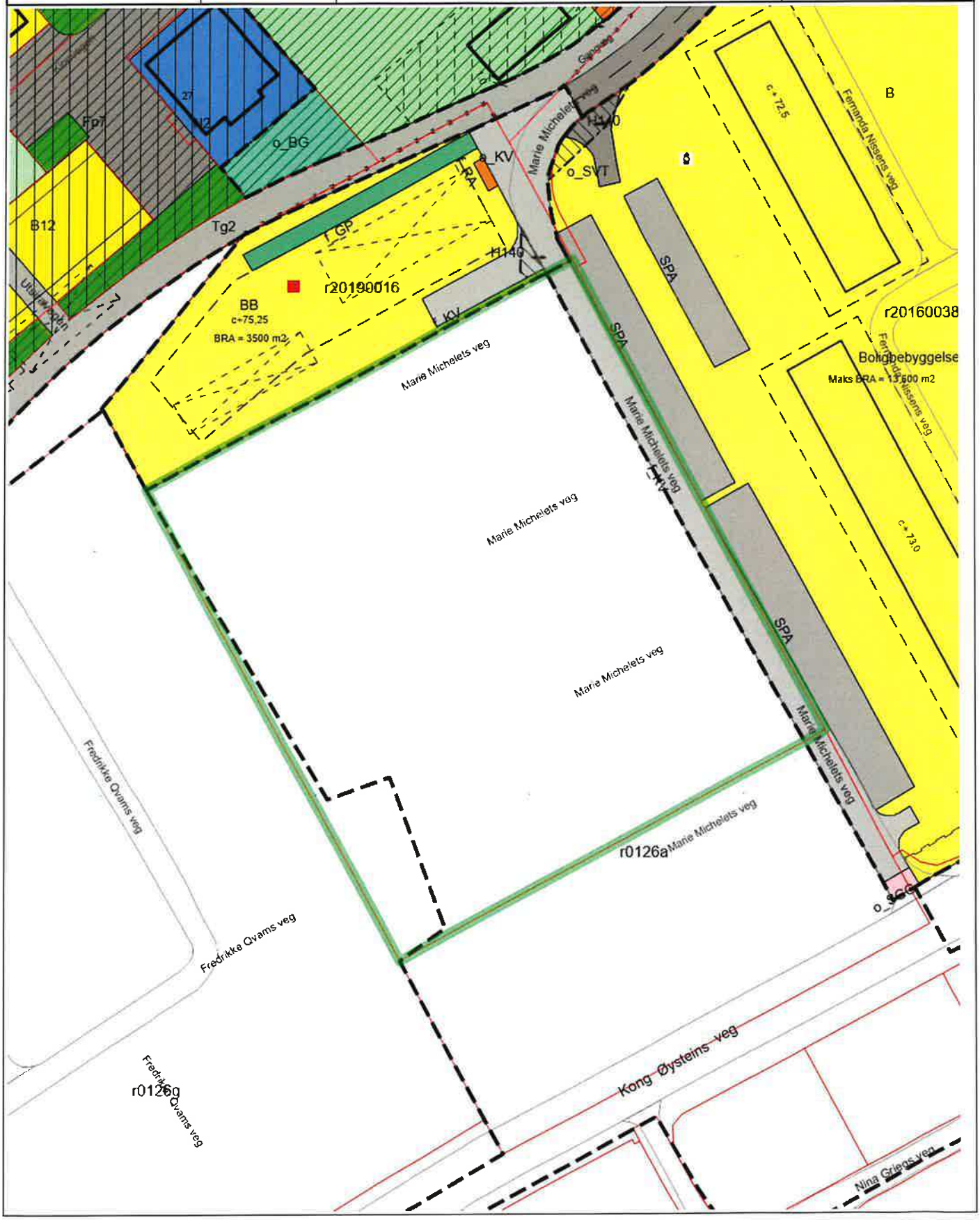
Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

Trondheim

Reguleringsplaner

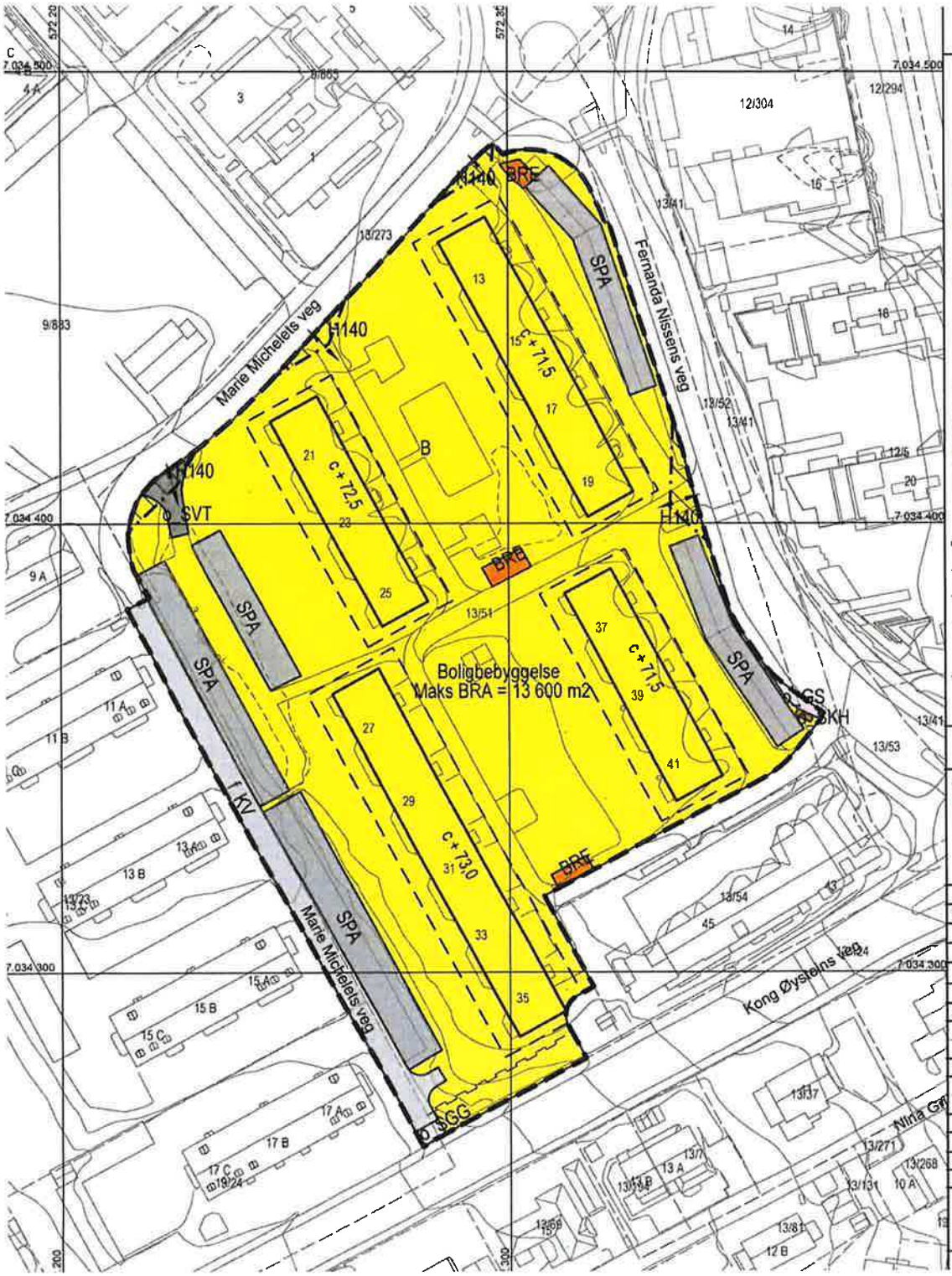
Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 23	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Marie Michelets veg 13C 7046 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bolig
- Forretning
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Fjernvarmeanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Gårdsplass
- Kjøreveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkering
- Blå/grønnstruktur
- Friområde



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse (1110)
- Renovasjonsanlegg (1550)

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

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

PBL § 12-6 HENSYNSSONER

SIKRINGSSONE
- Frisikt (140)

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:16/34940 r20160038

Fernanda Nissens veg, gnr/bnr 13/51

Detaljregulering med bestemmelser

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

Møte 31.05.2018 og saksnummer 82/18 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

formannskapssekretær

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000

Kartutrekk pr dato: mars 2018
Kilde: Trondheim kommune

Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 40 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Fernanda Nissens veg, gnr/bnr 13/51

Målestokk 1:1000 (A3)

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

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

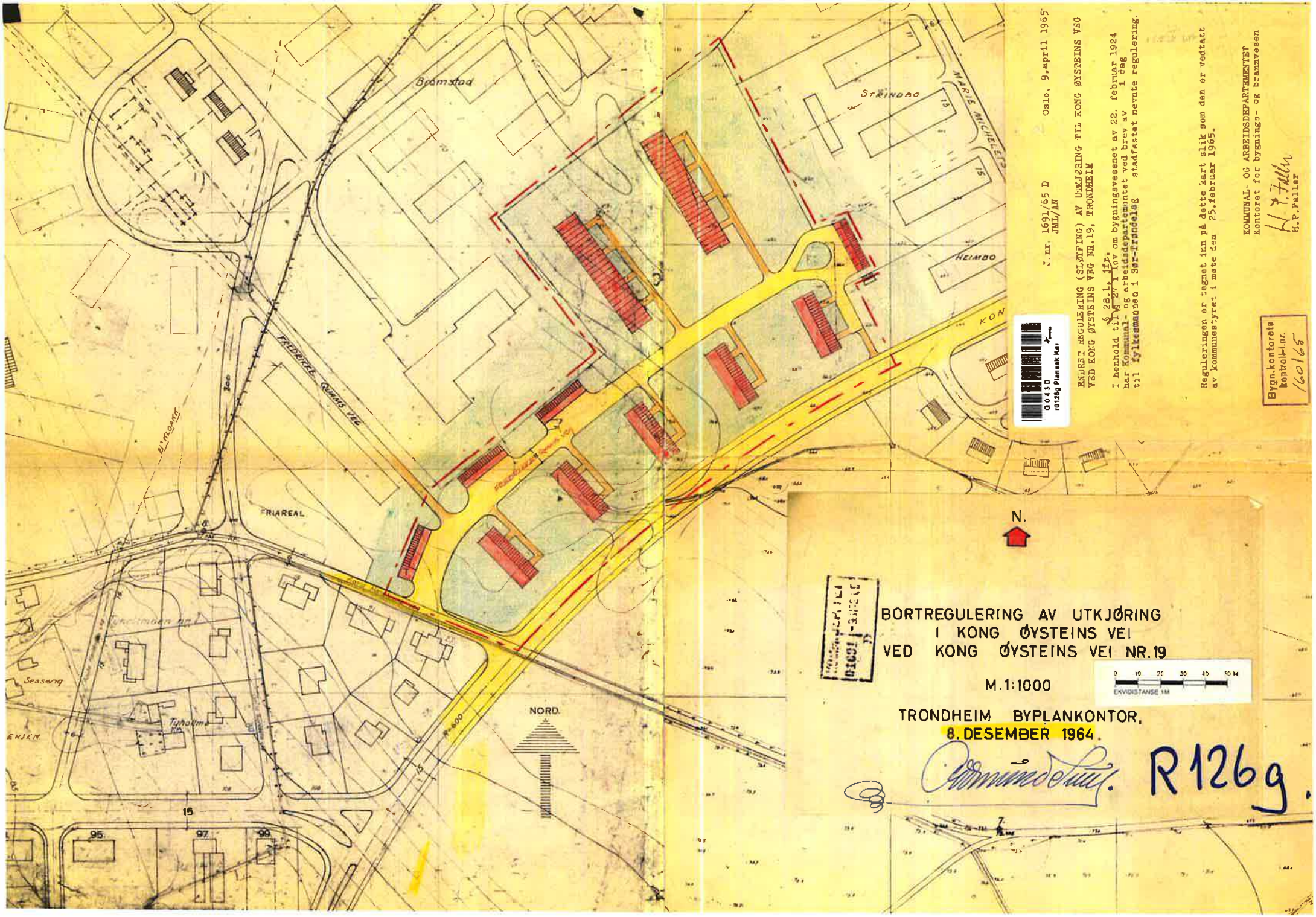
Plan utarbeidet av: asplan viak TOBB

Forslagsstiller:

Dato: 14.12.2016

Reguleringsplannr: r20160038

Kommunens saksnr: 16/34940



J.nr. 1691/65 D
JMD/AN

Oslo, 9.april 1965

ENDRET REGULERING (SLØYFING) AV UTKJØRING TIL KONG ØYSTEINS VEG VED KONG ØYSTEINS VEG NR.19, TRONDHEIM

I hennold til § 28.1, jfr. § 27.1 lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av i dag til fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet nevnte regulering.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av kommunestyret i møte den 25.februar 1965.

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontoret for bygnings- og brannvesen
H.P.Fallen

Bygn.kontorets Kontrollnr. 160165

N.

BORTREGULERING AV UTKJØRING
I KONG ØYSTEINS VEI
VED KONG ØYSTEINS VEI NR.19

M.1:1000

0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M

TRONDHEIM BYPLANKONTOR,
8. DESEMBER 1964.

R 126g.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 23	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Marie Michelets veg 13C 7046 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

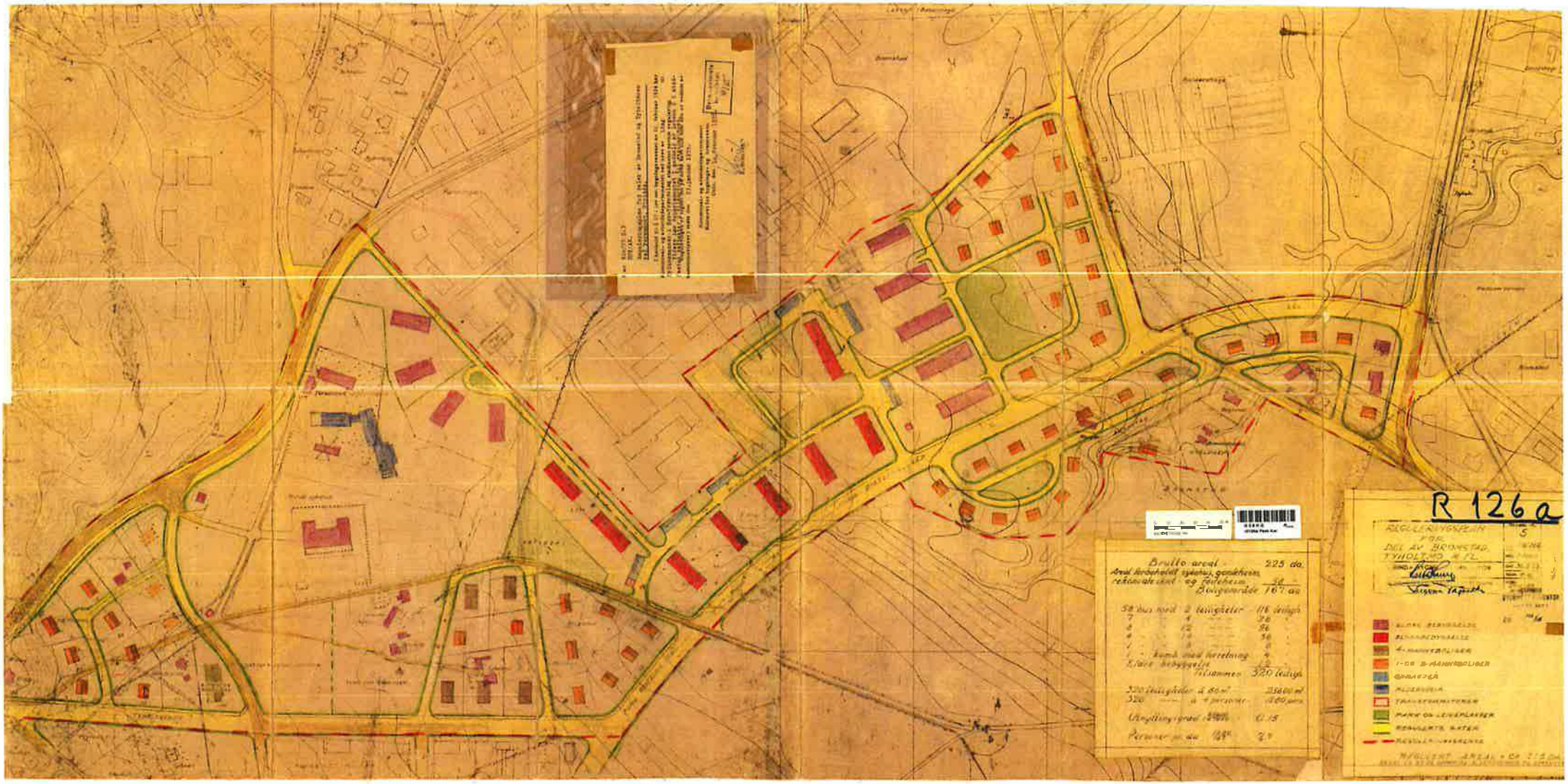
Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


R 126a
Brutto areal 225 da.
Bruttoområde 167 da
320 leiligheter
RØDE BEBYGGELSE
BLANDEBEBYGGELSE
4-MANNSBOLIGER
1-OG 2-MANNSBOLIGER
GARASJER
FELLESBYGG
TRANSFORMATORER
PARK OG LEKEPLASSER
REGULERTE BÆKER
REGULERT AREAL = CA 215 DA

R 126a, stf 10.02.55

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R126a

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 10.02.55.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

000

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

Planident: R20160038
Arkivsak: 16/34940

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

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

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

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

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

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

3.1 Parkering

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

3.2 Uteoppholdsareal

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

3.3 Utomhusplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Det skal være minimum 6 boliger per dekar innenfor planområdet

Maks høyde er angitt på plankartet.

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

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

Det tillates garasjer innenfor feltene SPA.

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

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

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

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
5.1 Kjøreveg

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

5.2 Gangveg (o_ SGG)
Gangveg skal være offentlig.

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

5.4 Kollektivholdeplass (o_ SKH)
Kollektivholdeplass skal være offentlig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

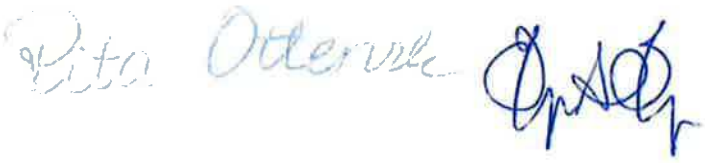
7.3 Etablering av tekniske anlegg
Nødvendige tekniske anlegg for renovasjonsanlegg, vann- og avløpstiltak og overvannshåndtering, skal være etablert før boligene kan tas i bruk.

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

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

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

Dato og signatur

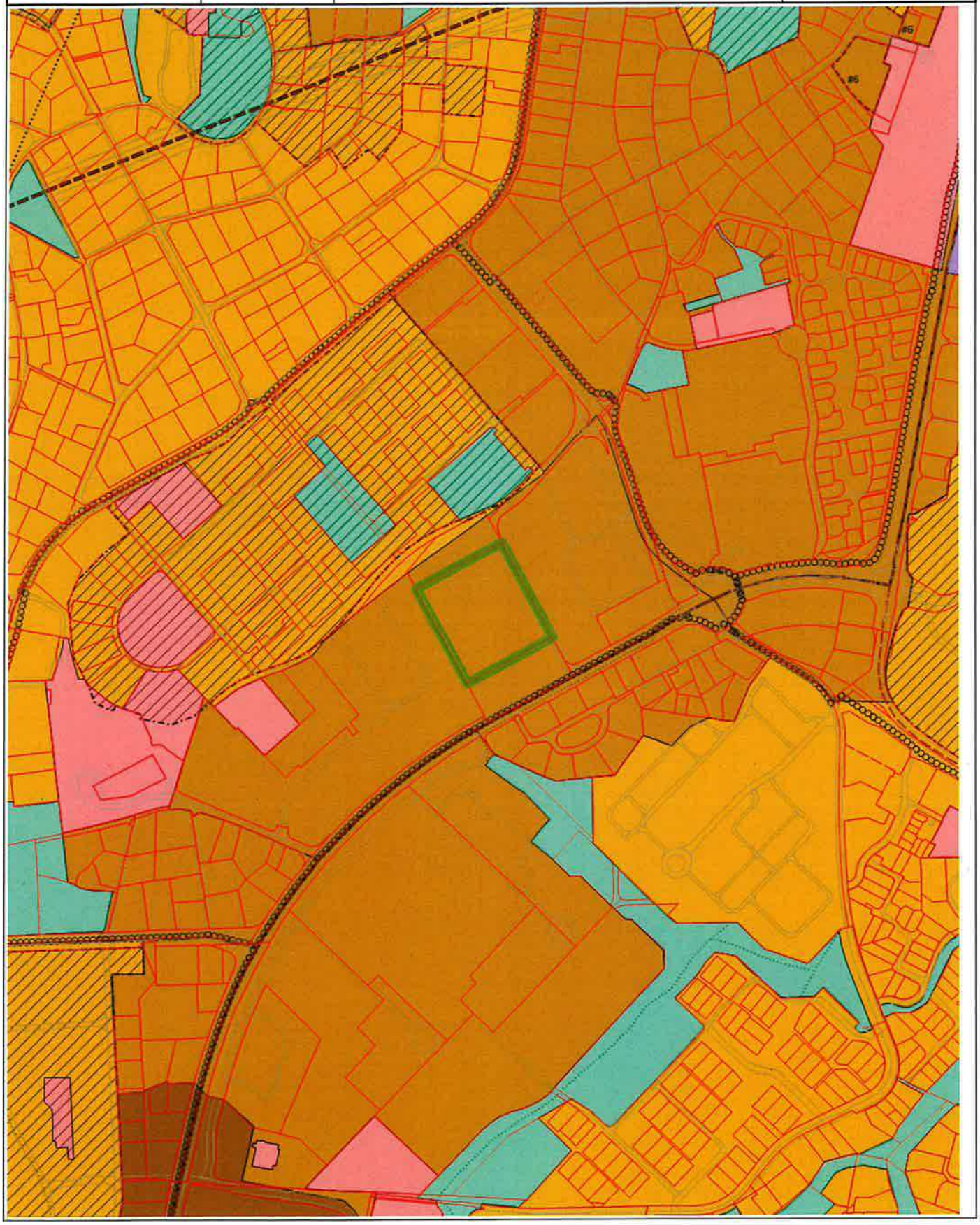


Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 23	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Marie Michelets veg 13C 7046 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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

Stempelmerker kr. 20.00.

Dagbok nr 4/34 1953
Strinda og Selbu sorenskriverembede

Trondheim 11.4.53.

"Heimbo" gnr. 13 bnr. 24
"Strindbo" gnr. 13 bnr. 23
"Sjøbu" gnr. 13 bnr. 22/6

Rett kopi bekreftes
Manbo

E R K L Æ R I N G .

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

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

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

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

Angjeldende tillatelse takseres til Kr. 100.00

For A/L "HEIMBO"

OTTO S. VINJE, (sign.)
Formann.

L. MYRLING. (sign.)
Kasserer.

For byggelaget "SJØBU"

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

OTTAR VASSELJEN (sign.)
Grunneier.

For "STRINDBO" A/L

TH. DAHL-JOHANSEN (sign.)
Formann.

TORBJØRN SVARVAA. (sign.)
Kasserer.

Riktig avskrift attesteres
Elisabeth Schröder.

396/52
395/52
394/52

Str.byg.jnr.....

Dagbok nr. 370/1954
Strinda og Selbu sorenskriverembeds

Rett kopi bekreftes
Mæhre

STATENS KARTVERK

21/5

E R K L Æ R I N G

Undertegnede Beliglaget Strindbo AL.
eier av gnr. 13 bnr. 23 Strindbo (Bromstad vestre)
i Strinda forpliktet meg og senere eiere av nevnte bruk til å opparbeide godkjent grøtt inntil 8-åtte-meters bredde til og forbi bruket, når Strinda kommune forlanger det.

Erklæringen avgis i samsvar med bestemmelsene i vedtekt til bygningslovens § 48-1.

Trondheim, den 24/1 1954

for Beliglaget Strindbo A/L
H. Dahl-Stamnes

Underskrevet i mitt nærvær.

Ingeborg Skaadvik

Kan tinglyses.

Trondheim, den 8. mars 1954.

Haakon Hansen
Avdelingsdirektør

Inger J. Størseth

a/l.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/310717/107
Attesteringstidspunkt 2025-09-03 11:08

Dok.nr. 10717 dagbokført 16/9-64
Trondheim byskriverembete

ERKLÆRING.

Undertegnede .....
eier av gnr. 13. bnr. 23. Boliglaget Strindbo A/L
i Strinda, forplikter med dette meg og senere eiere av nevnte bruk til å flytte eller fjerne det byggede så snart bygningsrådet forlanger det og uten utgift for kommunen.

Erklæring som blir å tinglyse gjelder Garasje for 10 biler
og avgis i samsvar med Strinda bygningsråds vedtak av 2.12.63
under Str.byg.jnr. 1852/63

Trondheim, den 15/9 1964

For B/L Strindbo A/L

Olav Monge formann

Arnt Langli styremedlem

Underskrevet i mitt nærvær:
Torbjørn Svarstad.

5/7

Dok.nr. 7110 dagbokført 25/6-66.
Trondheim byskriverembete

Boliglaget "Strindbo" A/L
Trondheim

Gårdsnr. 13, br.nr. 23 (M.M.v. 11-13-15)

Vår ref.:12/66/KK/12 Deres ref.: Trondheim 14. april 1966.

Boliglaget "Heimbo" A/L Gårdsnr. 13, Br.nr.24 (M.M.v.17.)

OPPFØRING AV GARASJER - MARIE MICHELETS VEI 17.

I det en viser til Deres skriv av 14. februar 1966 kan en meddele at ved årsmøte i B/L "Strindbo" A/L ble det gjort følgende vedtak vedrørende oppføring av garasjer i Marie Michelets vei 17:

"Søknad fra B/L "Heimbo" A/L om oppsetting av garasjer inntil Strindbos gjerde ble vedtatt med 12 stemmer.11 stemte imot.
Til vedtaket knyttes følgende forbehold:
A/L Heimbos søknad om oppføring av garasjer mot A/L Strindbos grense, slik skisse medio mars viser, godtas under følgende forutsetninger:
Taket til garasjen gis slik helling at vannavløp ikke får ulemper for Strindbo A/L.
Garasjens frie fasade mot Strindbo A/L tilpliktes å holdes malt av A/L Heimbo. Garasjens frie fasade mot Strindbo A/L skal danne grense mellom eiendommene, og jord og steinmasse over nåværende gårdsplan fram til jordvollen syd/nord på A/L Strindbos side blir fjernet av A/L Heimbo under oppførelsen av garasjene. Jordvollens nåværende helling på A/L Strindbos eiendom mot garasjeveggen opprettholdes.
A/L Strindbo gis tillatelse til senere å oppføre garasjer inntil A/L Heimbos grense.
A/L Strindbo må ikke påføres kostnader eller ulemper under og etter oppførelsen."

Dette til underretning.

For styret:
Kjell Kne (sign.)
formann.

O.Hjelseth (sign.)
styremedlem.

Kan tinglyses.
Trondheim den 25/6-66.
Den Norske Stats Husbank.
Haakon Hansen
avdelingsdirektør.

tinglE

Marie Michelets veg 13C

Nabolaget Persaunet - vurdert av 86 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	9 min 0.8 km
Eberg skole (1-7 kl.) 394 elever, 21 klasser	22 min 1.8 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	22 min 1.9 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	22 min 1.9 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	5 min 2.1 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	23 min 2 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	8 min 3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bromstadvegen Linje 13, 70, 102	5 min 0.4 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	16 min 1.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 3.6 km
Dronningens gate 62 Linje 9	11 min 4.2 km
Trondheim Værnes	27 min

BARNEHAGER

Aurora Baldershage barnehage (1-5 ... 64 barn	6 min 0.5 km
Tyholttunet barnehage (0-5 år) 39 barn	6 min 0.5 km
Majorstuen barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bromstad	4 min
Coop Prix Persaunet	5 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Valentinlyst Senter	11 min
Apotek 1 Strindheim	5 min
Valentinlyst Vinmonopol	11 min

SPORT

Tingssletta, ballløkke	7 min
Strindheim skole	9 min
Fresh Fitness Valentinlyst	11 min
Impuls Treningssenter Leangen	16 min

«Bynært, hyggelig nabolag med veldig forskjellige folk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

—

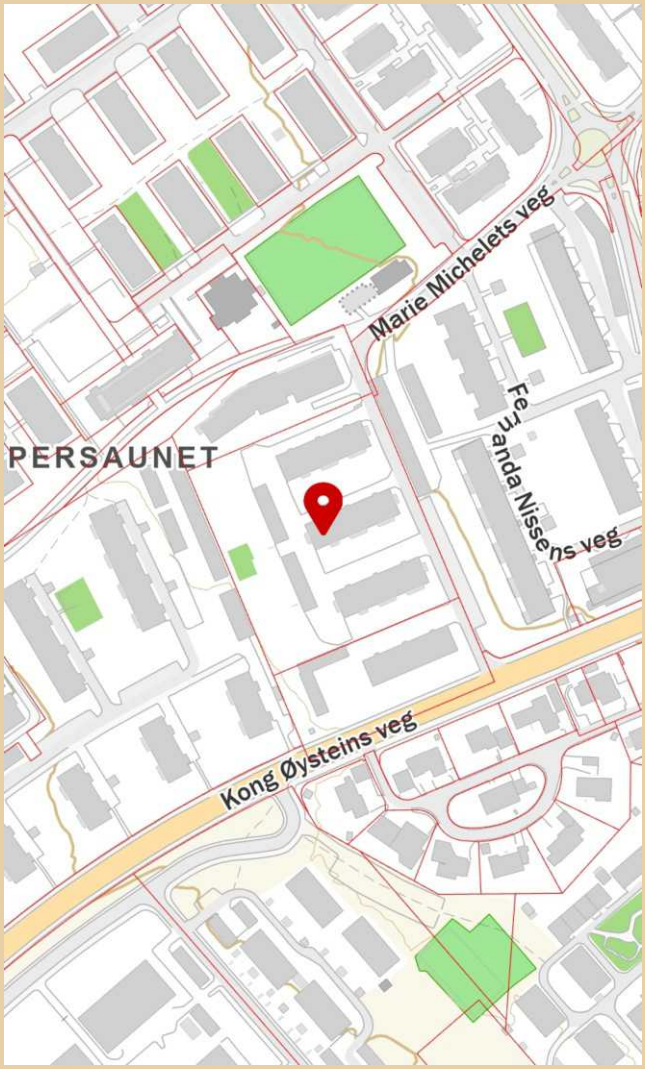
Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

—

Støynivået
Lite støynivå 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Marie Michelets veg 13C

Nabolaget Persaunet - vurdert av 86 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	9 min 0.8 km
Eberg skole (1-7 kl.) 394 elever, 21 klasser	22 min 1.8 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	22 min 1.9 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	22 min 1.9 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	5 min 2.1 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	23 min 2 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	8 min 3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bromstadvegen Linje 13, 70, 102	5 min 0.4 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	16 min 1.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 3.6 km
Dronningens gate 62 Linje 9	11 min 4.2 km
Trondheim Værnes	27 min

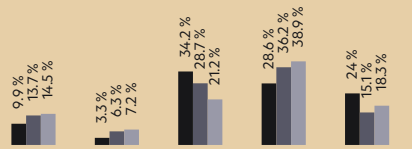
BARNEHAGER

Aurora Baldershage barnehage (1-5 å... 64 barn	6 min 0.5 km
Tyholttunet barnehage (0-5 år) 39 barn	6 min 0.5 km
Majorstuen barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bromstad	4 min
Coop Prix Persaunet	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Persaunet	1 477	955
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Gående

SPORT

Tingssletta, ballløkke	7 min
Strindheim skole	9 min
Fresh Fitness Valentinlyst	11 min
Impuls Treningssenter Leangen	16 min

«Bynært, hyggelig nabolag med veldig forskjellige folk.»

— Sitat fra en lokalkjent

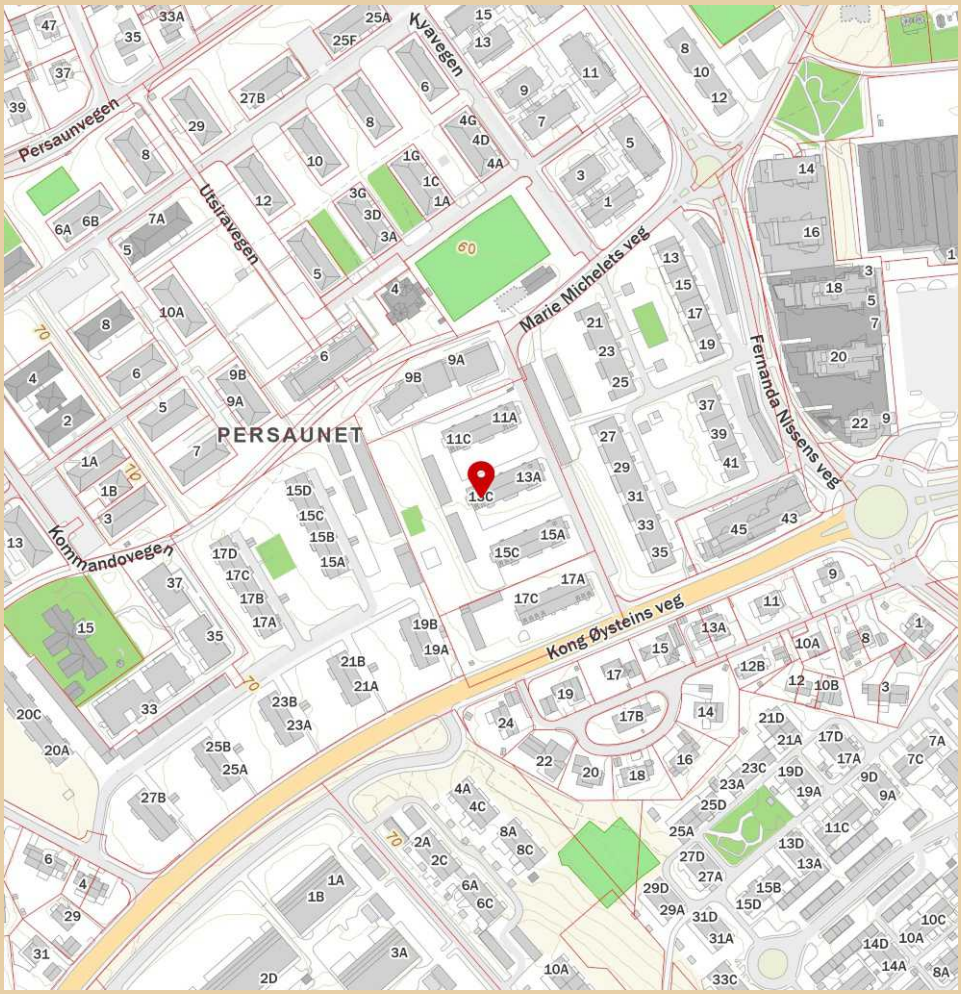
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

—

Støynivået
Lite støynivå 81/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Marie Michelets veg 13C

Nabolaget Persaunet - vurdert av 86 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	9 min 0.8 km
Eberg skole (1-7 kl.) 394 elever, 21 klasser	22 min 1.8 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	22 min 1.9 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	22 min 1.9 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	5 min 2.1 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	23 min 2 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	8 min 3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bromstadvegen Linje 13, 70, 102	5 min 0.4 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	16 min 1.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 3.6 km
Dronningens gate 62 Linje 9	11 min 4.2 km
Trondheim Værnes	27 min

BARNEHAGER

Aurora Baldershage barnehage (1-5 ... 64 barn	6 min 0.5 km
Tyholttunet barnehage (0-5 år) 39 barn	6 min 0.5 km
Majorstuen barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bromstad	4 min
Coop Prix Persaunet	5 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Valentinlyst Senter	11 min
Apotek 1 Strindheim	5 min
Valentinlyst Vinmonopol	11 min

SPORT

Tingssletta, ballløkke	7 min
Strindheim skole	9 min
Fresh Fitness Valentinlyst	11 min
Impuls Treningssenter Leangen	16 min

«Bynært, hyggelig nabolag med veldig forskjellige folk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

—

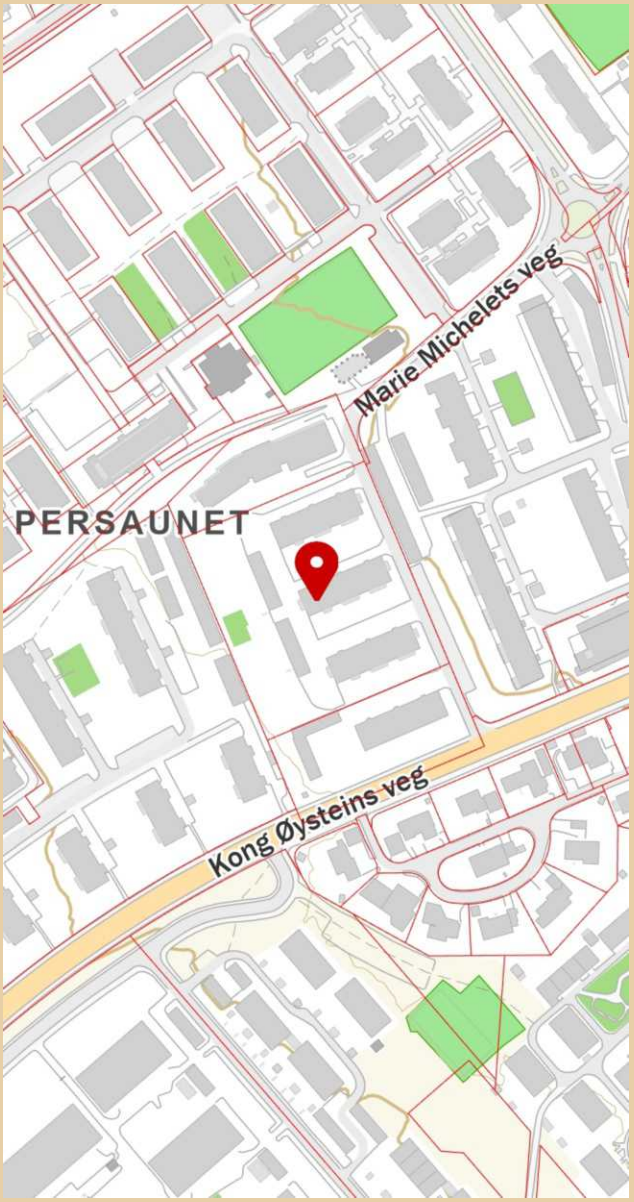
Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

—

Støynivået
Lite støynivå 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Marie Michelets veg 13C, 7046 Trondheim
Gnr. 13, Bnr. 23, andelsnr. 85 i STRINDBO BORETTSLAG, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251100

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Georg Høin

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 990 00 004

E-post: Georg.hoin@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.
