PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

OSLOVEIEN 6

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Planskisse

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164251134

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rein Ove Sikveland	Roshan Nair

Gateadresse
Osloveien 6

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7017

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS

Polise/avtalenr.: 24036009

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 164251134

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rapportert av forrige eiere: råteskade under gulvbelegg i dusj, råte fjernet, gulv og vegg mot gang bygget opp på nytt, nytt gulvbelegg i dusjsone (utført av fagfolk) og satt inn dusjkabinett i etterkant.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Gjennomført av forrige eiere: gulvbelegg i dusj (2018), nytt vannrør fra kjeller og opp til badet (2019), aquastopp (2018), avløp under vask (2019), ny kurs (2019), nye el-installasjoner (2020), overflateoppussing (2020 - egeninnsats forrige eiere)

Arbeid utført av: Bjørnstu VVS AS (div. rørarbeid), Nordic Bygg AS (ny vanntilførsel), Melhus Elektro AS (div. el-arbeid), Maler Dahl AS (nytt belegg i dusj)

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: TOBB (og Vintervoll) har utført vann- og el-sjekk (2021). Bjørnstu VVS har kontrollert vann/avløp internt i leiligheten og utbedret anlegget (ifølge forrige eier), og Gjøvaag har hatt rørinspeksjon på soilrør for sameiet i 2014.

Arbeid utført av: TOBB, Bjørnstu VVS AS og Gjøvaag AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjelleren er noe fuktig pga. byggemetode (1905) og mindre bruk og lufting av kjeller. Sameiet fikk ny drenering og isolering rundt ytterfasaden i 2014.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært noe utettheter ved piper på tak, samt vinduer i vinduer i leiligheten i etasjen over, uten at det har berørt leiligheten direkte. Tak ble renovert med nye takrenner og nedløp i 1999/2000. Piper og blikkbeslag på takmønet ble oppusset i 2022. Utette takvinduer i leiligheter i 4. etasje har blitt utbedret av Dahle Blikk AS.

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

Beskrivelse: Det har vært fyringsforbud for lengre tid tilbake. Samtlige aktive pipeløp i sameiet fikk installert stålrør i 2003/2004 (piper uten stålrør har fyringsforbud). Begge fyringssteder i leiligheten er renovert og kan brukes.

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: Rapportert av forrige eier: nye installasjoner på hovedsoverom (2018) og bad (2020), samt gjennomgang av hele anlegget og utbedringer. Ny sikringsoversikt utarbeidet.

Arbeid utført av: Melhus Elektro AS

Document reference: 164251134

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: Vann og el-sjekk ble gjennomført forrige gang i 2021. TOBB gjennomførte vannsjekken. Vintervoll AS gjennomførte el-sjekken.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alle 8 piper og blikkbeslag på takmønet ble oppusset i 2022.

Arbeid utført av: Dahle Blikk AS / Murmestrene Kammen og Sneve AS

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: Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen, da dette ikke var påkrevd før 1998 (bygget er oppført i 1905).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Styret i sameiet har gjennomført flere tilstandsvurderinger, inkl. vann og elsjekk, i perioden vi har bodd i leiligheten.

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

Document reference: 164251134

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan for de neste 10-15 årene som inkluderer blant annet oppussing av trappeoppganger, utvendig renovering og maling av vinduer, og oppgradering av elektrisk anlegg i fellesareal.

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

Beskrivelse: Nabogården Osloveien 4 har rapport tidligere om rotter.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251134

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: 164251134

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rein Ove Sikveland	99cf85bd7a9c7ab5f1c1ef3 37d3d2f23a76eabe0	13.10.2025 17:35:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roshan Nair	1a9193eeff7e5c2cced082 564dc3adaed27b3848	13.10.2025 17:39:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251134

→ 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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Osloveien 6

7017 TRONDHEIM

5001/421/11/315/0/0

Rapportdato

20.10.2025

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

OSLOVEIEN 6 - 5001/421/11/315/0/0

Befaring utført den 19.10.2025 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 klæbu
+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

OSLOVEIEN 6 - 5001/421/11/315/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

OSLOVEIEN 6 - 5001/421/11/315/0/0

Nivå av analysen

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

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

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

OSLOVEIEN 6 - 5001/421/11/315/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

OSLOVEIEN 6 - 5001/421/11/315/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Osloveien 6 , 7017, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/421/11/315/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1905 ifølge eiendomsverdi.

Tomt: 1 336.30 m^2

Hjemmelshaver(e): Rein Ove Sikveland

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen, som er en bygård oppført i 1905, er i 3 etasjer + kjeller og loftetasje. Grunnmur, skillevegger og etasjeskillere er oppført i mur/tre. Yttervegger er i mur, utvendige fasader er pusset og malt. Saltakkonstruksjon antatt tekket med skiferstein. Vinduer med isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

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

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Bad ble oppgradert i 2018/2019 av tidligere eier. Kjøkken renovert i 2009 og nye fronter i 2019. Nye gulv i 2020 på alle rom untatt det minste soverom.

Øvrig informasjon om oppdraget

OSLOVEIEN 6 - 5001/421/11/315/0/0

Areal/oppmåling

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

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

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

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

OSLOVEIEN 6 - 5001/421/11/315/0/0

3 Etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
79 m^2	2 m^2	81 m^2	88 m^2
Beskrivelse primærrom Stue, kjøkken, 2 stk soverom, entre, gang, bad		**Beskrivelse sekundærrom** Bod	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

3 Etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
81 m^2	17 m^2	0 m^2	3 m^2
Beskrivelse av BRA-i Stue, kjøkken, 2 stk soverom, entre, gang, bad, bod	**Beskrivelse av BRA-e** Loftsbod og kjellerbod.	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Balkong

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

BRA
98 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Oppsummert

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

6 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Vinduer / dører: TG 2:TG2 settes på vinduer da de har begynt å oppnå forventet levealder, men dette er sameiets ansvar å bytte og ikke hjemmelshaver. Dører er originale tredører, fremstår som i grei stand alder tatt i betraktning.

Balkong : Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Bad - Totalvurdering av overflater: Det observeres bom i enkelte flis samt enkelte sprekker. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Vinylbelegget er lagt under klemring i sluk. Det gjøres oppmerksomt på at gjennomføringer av vann og avløp i gulvbelegget ikke er en anbefalt løsning og at dette må kontrolleres ofte. Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket. TG2 settes da membran har oppnådd over halvparten av forventet levealder.

Etasjeskiller/gulv på grunn: TG 2:Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Merkbare ned- bøyninger/skjevheter, spesielt i gang/entre. Lokalt avvik 10 til 20 mm. Totalt avvik 15 til 30 mm.

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

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

1 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

OSLOVEIEN 6 - 5001/421/11/315/0/0

1 Dokumentasjon

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

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

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

Når ble egenerklæringen signert?
13.10.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Leilighetens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:
- etablert bad ved å ta deler av arealet til opprinnelig gang og toalettrom
- kjøkkenet har blitt utvidet ved å ta arealet til opprinnelig bod
- deler av opprinnelig toalettrom har blitt omgjort til bod
- etablert døråpning mellom kjøkken og stue

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

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

OSLOVEIEN 6 - 5001/421/11/315/0/0

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

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører av heltre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 1988.

Ble det registrert punkterte glass?
Ja

Kommentar:
Det er enkelte vinduer som viser tegn på punktering.

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
TG 2:TG2 settes på vinduer da de har begynt å oppnå forventet levealder, men dette er sameiets ansvar å bytte og ikke hjemmelshaver.
Dører er originale tredører, fremstår som i grei stand alder tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

OSLOVEIEN 6 - 5001/421/11/315/0/0

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

Type:
Etablert balkong med utgang fra stue.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Kommentar:
90 cm

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.

Levetid:

ⓘ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

OSLOVEIEN 6 - 5001/421/11/315/0/0

5 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med sokkelflis samt gulvbelegg i dusj sonen, Delvis flis og malte overflater på vegg, malte plater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad ble oppgradert av tidligere eier i tidsrommet 2018/2019.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Dokumentasjon kan trolig fremskaffes av utøvende firma.
Dokumentasjonen er ikke fremvist til takstmann.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.
Det observeres sprekk i 3 flis.

Bilde

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Det observeres bom i enkelte flis samt enkelte sprekker.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

OSLOVEIEN 6 - 5001/421/11/315/0/0

Bilde



Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Vinylbelegget er lagt under klemring i sluk. Det gjøres oppmerksomt på at gjennomføringer av vann og avløp i gulvbelegget ikke er en anbefalt løsning og at dette må kontrolleres ofte.
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.
TG2 settes da membran har oppnådd over halvparten av forventet levealder.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

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

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.
Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

OSLOVEIEN 6 - 5001/421/11/315/0/0

Levetid:

Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Overflatene på badet samt alder på membran under flis forutsetter bruk av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning.

OSLOVEIEN 6 - 5001/421/11/315/0/0

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

Type pipe:
Tegl, Stålinnsats

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Det blir opplyst om at det ble utført pipefornying med nytt inner rør i 2004.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

OSLOVEIEN 6 - 5001/421/11/315/0/0

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

Type:
Tre/bjelkelag

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

Kommentar:
Det er gjort en enkel kontroll med krysslaser og det observeres buler og søkk menbjelkelaget er fra byggeår og har ikke større avvik enn man kan forvente alder tatt i betraktning.
Det er bemerket stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
TG 2:Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Merkbare ned- bøyninger/skjevheter, spesielt i gang/entre.
Lokalt avvik 10 til 20 mm.
Totalt avvik 15 til 30 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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

OSLOVEIEN 6 - 5001/421/11/315/0/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert avtrekk med kullfilter.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Stekeovn, Platetopp, Oppvaskmaskin

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det er ventilator med kullfilter, TG2 på dette.

Levetid:

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

OSLOVEIEN 6 - 5001/421/11/315/0/0

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

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

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

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

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
VVB står i bod, det er etablert lekkasjekar med aquastop som prevantivt tiltak.

Totalvurdering av VVS

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Ved oppgradering av bad og kjøkken vil det være naturlig og bytte vann og avløpsrør.

OSLOVEIEN 6 - 5001/421/11/315/0/0

Levetid:

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

OSLOVEIEN 6 - 5001/421/11/315/0/0

10 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er tilkoblet i stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

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

OSLOVEIEN 6 - 5001/421/11/315/0/0

Bilde



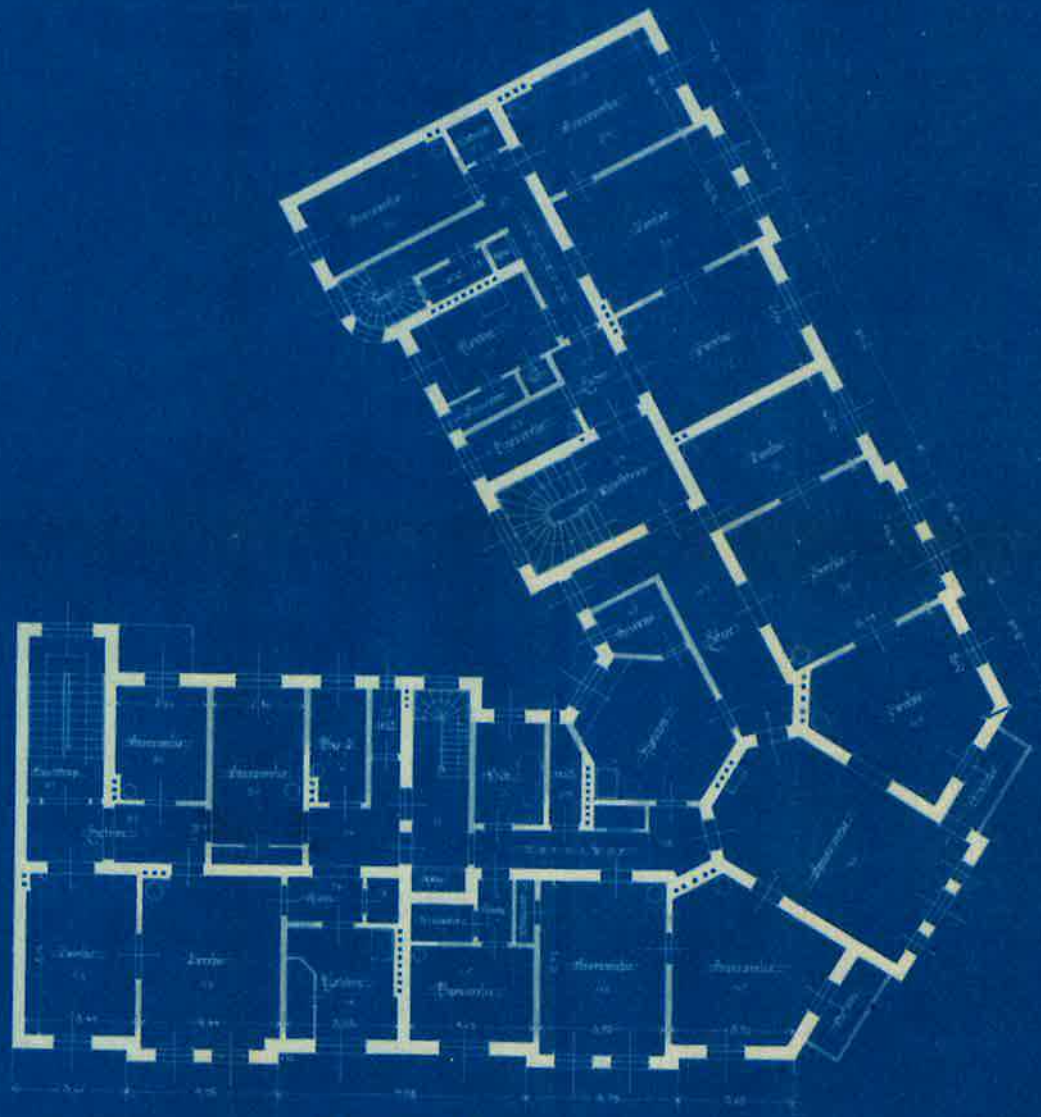
Osloveien 6
3. Etasje



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

Bebyggelse av Skiltbakken

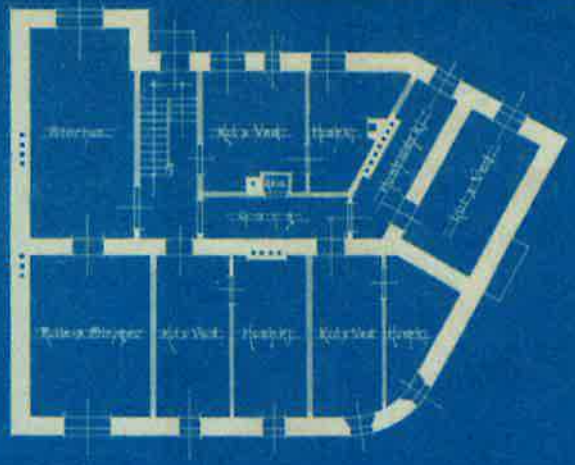
Hjørnet av Nsveien og Løkkegaten



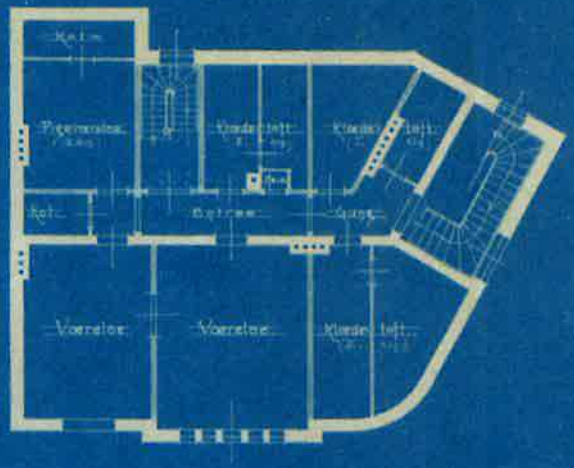
Plan av I. og II. Etasje

Bebyggelse af Grundstykket

Mindre Gaard med Nyvelen

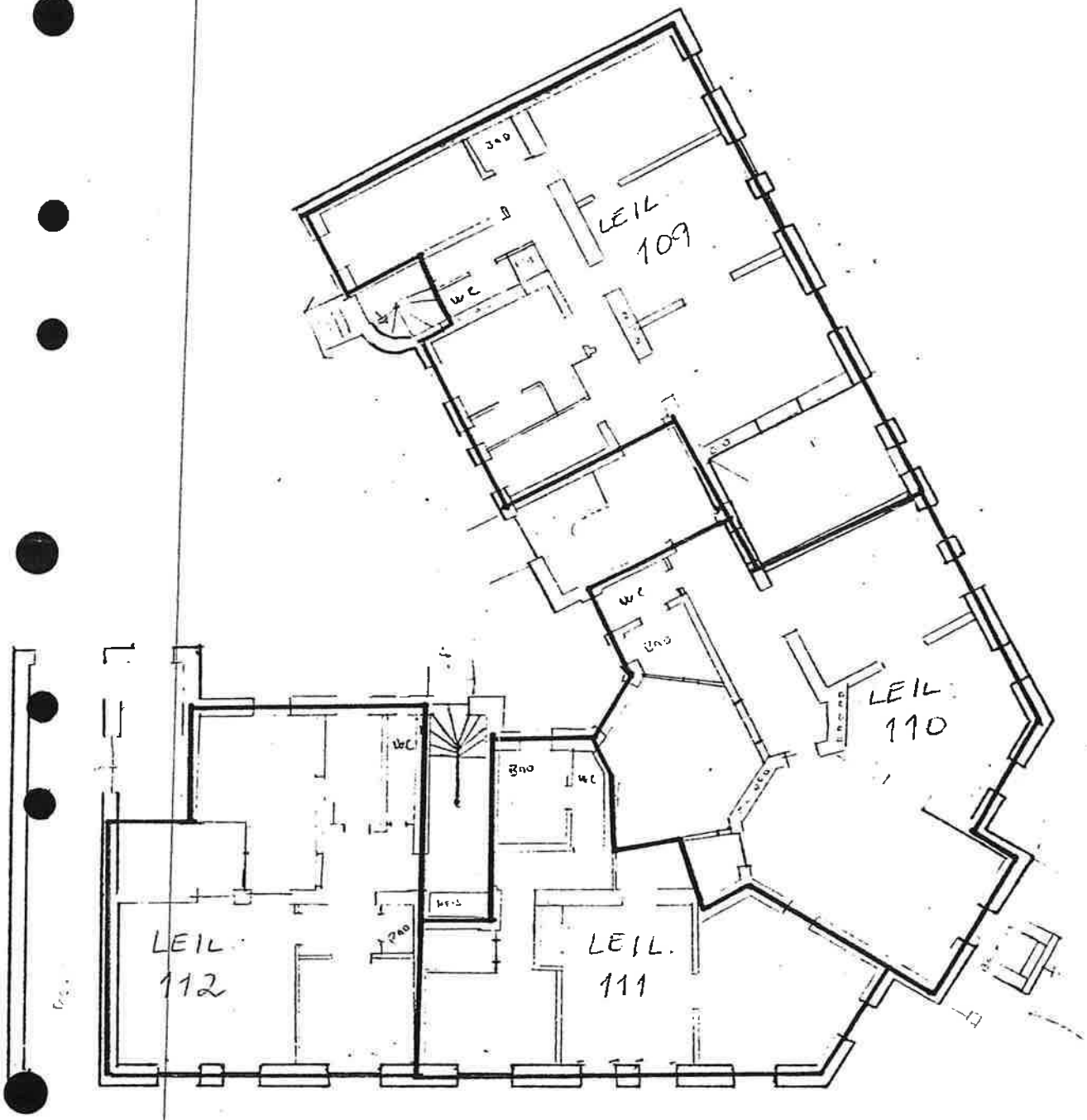


Kjelleretage



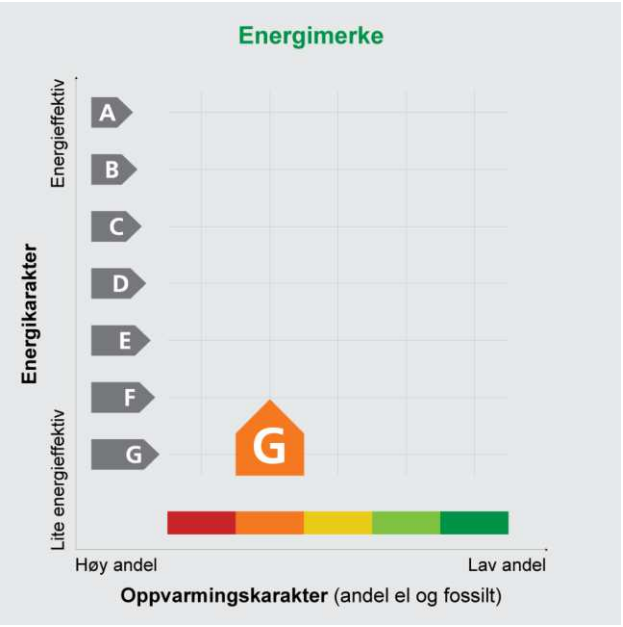
Loftsplan

3. ETASJE - OSLOVN. 6



ENERGIATTEST

Adresse	Osloveien 6
Postnr	7017
Sted	TRONDHEIM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	421
Bnr.	315
Seksjonsnr.	11
Festenr.	
Bygn. nr.	182160784
Bolignr.	H0303
Merkenr.	A2020-1167548
Dato	20.08.2020



Innmeldt av	silje sandvin

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.energimerking.no**

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1905
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Osloveien 6
Postnr/Sted: 7017 TRONDHEIM
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0303
Dato: 20.08.2020 19:21:29
Energimerkenummer: A2020-1167548
Ansvarlig for energiattesten: silje sandvin
Energimerking er utført av: silje sandvin

Gnr: 421
Bnr: 315
Seksjonsnr: 11
Festenr:
Bygnnr: 182160784

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Vedtekter for Sameiet Osloveien 6

Vedtatt av årsmøtet 27.04.04. Oppdatert 10.11.17.
Sist endret 02.04.2019. Revidert 30.06.2020. Sist endret 15.03.2022.

§ 1 Formål

Sameiet Osloveien 6 er et boligsameie som skal ivareta seksjonseiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommene. Vedtektene har gyldighet i den grad de ikke strider mot norsk lov, og eierseksjonsloven spesielt.

§2 Eierandeler

Sameiet Osloveien 6, gnr 421 / bnr 315 består av 14 leiligheter (eierseksjoner), fellesarealer og en kjellerbod og en loftsbod per leilighet.

§3 Eierforhold

§3.1
Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

§3.2
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett

§4 Oppløsning eller endring av sameiet

§4.1
Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.

§5 Årsmøte / Sameiermøte

§5.1
Det avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av April måned etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Saksliste skal medfølge innkallingen. Spesielle saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må skriftlig meddeles styret innen fem uker før årsmøtet.
Sameiermøtet avholdes når styret innkaller til dette eller at minst 3 av sameierne skriftlig krever dette og samtidig angir hvilke saker som kreves behandlet i sameiermøtet. Innkalling skal skje innenfor tidsfristene som gjelder for årsmøtet.

§5.2
I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker.
1. Årsrapport fra styret.
2. Regnskap per 31.12 i revidert stand.
3. Styret orienterer om budsjett
4. Saker som styret forelegger.
5. Innkomne forslag.
6. Valg på
a. leder
b. to styremedlemmer (i stedet for de som går ut)
c. ett varamedlem
d. revisor
e. valgkomite bestående av to personer.
Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Valgene under a-d gjelder for ett år av gangen mens valg under e gjelder for to år.

§5.3
Styrets leder, styre og varamedlemmer skal velges mellom sameiere foreslått av valgkomiteen eller fremkommet som benkeforslag på møtet.

§5.4
Alle årsmøter/sameiermøter skal:
• Velge møteleder
• Godkjenne innkalling til møtet
• Godkjenne dagsorden
• Registrere fremmøte
• Velge en sameier til å føre protokoll for møtet
• Behandle andre saker som er nevnt i møteinnkallingen

§6 Styret

§6.1
Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velges et styre bestående av leder, to styremedlemmer og ett varamedlem. Styrets leder velges særskilt mens styret fordeler øvrige verv mellom medlemmene. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til fritak. Den nye leder fungerer frem til neste ordinære årsmøte.

§6.2
Styret tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§6.3
Styrets medlemmer velges for ett år om gangen. Et styremedlem som har tjenestegjort i to år kan frasi seg gjenvalg for en tilsvarende periode. Styrets leder kan frasi seg gjenvalg som leder for ett år etter å ha tjenestegjort i ett år.

§6.4
Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor de vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

§7 Felleskostnader

§7.1
Sameiets fellesutgifter – alle driftsutgiftene skal dekkes av sameierne, og fordeles i.h.t den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysningen av seksjoneringen. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av årsmøtet/sameiermøtet – til dekning av disse utgifter.

§7.2
Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i sameiermøte/årsmøtet, kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp nevnt ovenfor.

§7.3
Unnlatelse av å betale de utlignede utgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§8 Disposisjonsrett

§8.1
Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlig bestemmelser.

§8.2
Sameiermøtet setter opp ordensregler som samtlige må respektere.

§8.3
Næringsdrift tillates bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger til eller fra vedkommende leilighet, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre av sameierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§8.4
Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlig, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.

§8.5
Eierskifte skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuell utleie av boligen, dog ikke for bortleie av enkeltrom.

§8.6
Eierne av leilighet 0102 har eksklusiv bruksrett til veranda og trapp utenfor leiligheten.

§9 Vedlikehold

§9.1
Ved nødvendig utvendig vedlikehold av vinduer bør sameiets styre koordinere arbeidet, spesielt leie og oppsetting av stillas. Den enkelte sameier bekoster vedlikeholdsarbeidet. Verandaer er en del av bygningen og nødvendig vedlikehold bekostes av sameiet. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser som får gyldighet på eiendommen.

§9.2
Piper: En del av pipene er renovert i 2003 med innlegging av stålrør og er deretter godkjent av feiervesenet. Piper som ikke er renovert har fyringsforbud og er ikke lov å bruke før de renoveres og deretter godkjennes av feiervesenet. Det er derfor ikke lov å koble ovner på disse.
Det kan kobles nye ovner på piper som er utbedret dersom det ikke er for mange ovner koblet til den aktuelle pipe fra før (det kan ikke være mer enn tre ovner på et pipeløp). Det må da betales en andel til sameiet av kostnaden ved installasjonen av stålrøret (i 2003 kr. 13.339 + moms.)
Dersom en sameier ønsker å utbedre en pipe som ikke er renovert i 2003 med innlegging av stålrør må dette bekostes av sameieren selv.
Styret har oversikt over hvilke piper som er renovert og hvem av dem som har ledig kapasitet (se vedlegg)
All montering av ovner og installasjon av nye rør må meldes til styret på forhånd.

§9.3
Osloveien 6 er en vernet bygård av høy antikvarisk verdi. All montasje, installasjon og andre endringer som berører fellesareal skal godkjennes av styret og eventuelt antikvariske myndigheter. Fellesarealet skal forstås som hele Osloveien 6 utenom egen seksjon. Skader på fellesareal skal utbedres av seksjonseier som er ansvarlig for at skaden har oppstått. Seksjonseier er også ansvarlig for å utbedre skader påført av håndverkere, transportører el. På oppdrag for seksjonseier. Utbedringer og vedlikehold skal gjøres med riktige teknikker, materialer og farger. Styret kontaktes om dette.

§9.4
Ved skade som dekkes av byggets forsikring, skal den seksjonen som utløser skade betale den til enhver tid gjeldende egenandelen. Intensjonen er at sameiet ikke skal betale egenandeler.

§9.5
Alle sameiere i Osloveien 6 er pliktige til å ha tegnet egen innboforsikring
Vedlegg til §9.2

Vedlegg til §9.2

P I P E O V E R S I K T Sameiet Osloveien 6

Dato			2. juni 04			Revisjon			001			Signaturer					
												Styreleder:					
												Styremedl:					
				SEKSJON NR													
Pipe				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A1-A4																	
B1																	
B2								X				X				(X)	
B3				X												X	
B4								(X)				X					
C1-C2																	
D1																	
D2																	
D3					X				X								X
D4													X				
D5					X				X								(X)
E1																	
E2																	
E3					X				X				X				
E4																	
F1						X								X			
F2																	
F3									X					X			X
F4																	
F5																	
G5-G8																	
H1																	
H2										X							
H3																	
I1																	
I2																	
I3							X				X				X		
I4																	
I5																	

X = rett til å bruke pipeløpet, ildsted påkoplet
(X) = rett til å bruke pipeløpet, ildsted ikke påkoplet.
Bruksretten kan være internt omsettbar.
Pipeløp med færre enn 3 X har ledig kapasitet. Pipeløp uten X er ikke rehabilitert og har fyringsforbud. Disse kan i prinsippet rehabiliteres, men dette må klareres da noen er i bruk som luftekanaler. Åpne ildsteder frarådes.
Ved rehabilitering skal det brukes godkjente fagfolk med ansvarsrett.
Ved påkopling på eksisterende stålrør skal det kun brukes originaldeler til det systemet vi har brukt. Dette er 125 mm NSP fleksible stålrør (AISI 316, syrefast) og NSP Seksjonsrør i rustfritt stål (AISI 304).

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET OSLOVEIEN 6

Vedtatt av årsmøtet 27.4.2004

VELKOMMEN TIL SAMEIET !

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

ANSVAR – OMFANG

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

FELLESANLEGG (GÅRDSROM OG FORHAVE)

Ta godt vare på gården, grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører sameiet – og dermed beboerne – unødige omkostninger.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre seg rene der. Sameiere som har husdyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.
Sykler skal settes ved sykkelstativene. De som ikke er i bruk om vinteren skal settes i kjelleren.

Regler for bruk av forhaven (vedtatt på sameiemøtet 290403)

1. Haven kan brukes av alle beboere i bygget frem til kl. 23.00.
2. Normal lek og soling på plenen er tillatt.
3. Trappen ut fra leilighet skal ikke benyttes av de andre beboerne.
4. Grilling er tillatt dersom det ikke skaper sjenerende røk for noen av beboerne.
5. Alle beboere har lov til å luke i alle blomsterbed, men ta hensyn når folk innenfor er hjemme.
6. Selskapligheter meldes i god tid.

Renhold

Sameierne deler ansvar for renhold av trapp og gang (i sin oppgang og etasje)

KILDESORTERING – AVFALL

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall sorteres og deponeres etter Renholdsverkets instrukser.
Medisiner og sprøyter leveres på apotek.
Gjenbruksstasjoner for store mengder avfall finnes på Hegstadmoen.
Elektriske artikler kan leveres der eller hos forhandlere. Avfall av denne type skal ikke lagres i boder og belastes sameiet ved dugnader.

RO OG ORDEN

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboens vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning eller annen virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiet og naboene har samtykket. Før planlagt støyende fest varsles naboene i god tid.
Lås alltid dørene til loft og kjeller. Inngangsdørene skal være låst.
Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger.
Oppbevar ikke barnevogner, sykler, ski, redskaper og lignende i trapperom eller oppganger. Egne boder kan benyttes. Legg ikke kasserte ting i fellesrommene.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toaletter åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten.
Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstid slik at vann og avløpsrør ikke blir frostskadet.
Ved framleie skal husordensregler utleveres til leietaker og framleieren er ansvarlig for at de overholdes av leietaker.
Sett ikke opp antenner før styret har samtykket.
Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri stearinlys, fyrstikker eller lighter i kjeller eller loftsboder.

TØRKELOFTET

Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasketøy. Eiendeler skal ikke settes på tørkeloftet.

BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER

Seksjonseier er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i skåla. Det fører til at avløpet går tett og at seksjonseieren får utgifter med å stake opp.

VEGGDYRSKONTROLL

Seksjonseieren må straks melde fra til sameiet hvis det merkes veggdyr, kakerlakk e.l. i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet må seksjonseieren for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom seksjonseieren ikke foretar seg det nødvendige har sameiet anledning til å få satt desinfeksjon i verk for seksjonseiers regning.

PLIKTER – MISLIGHOLD

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Osloveien 6

Tid: Torsdag 03.04.2025 - kl.18:00
Sted: Ila Skole - rom 113

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Det foreslås en økning i styrets honorar til kr 21000 for kommende periode. Styrehonoraret har vært på kr 14000 fra 2017 til i dag. Hvis man hadde fulgt prisstigningen ville honoraret vært på knapt 18000.

Forslag til vedtak: For styrets arbeid vedtas en godtgjørelse på kr 21000 for kommende periode. Godtgjørelsen fordeles av styreleder.

5. Saker fra styret eller beboerne

5.1 Videoovervåkning i portrom og bakgård

For å forebygge uønsket aktivitet i portrom, trappeoppgang og bakgård ble det etter ekstraordinært årsmøte i juli 2024 satt opp to kameraer. Den uønskede aktiviteten har blitt redusert etter det. Kameraer er en løsning som er strengt regulert i lovverket, og det oppfordres til å finne andre løsninger, som for eksempel fysiske hindringer.

Foreløpig er eventuelle andre tiltak på planleggingsstadiet. Det foreslås derfor at vi viderefører kameraovervåkningen i ett år, til neste årsmøte. I løpet av denne tiden har vi et mål om å ha etablert alternative forebyggende tiltak. Det vil da vurderes om det er behov for ytterligere overvåkning.

Forslag til vedtak: Kameraovervåkning videreføres i et år, frem til neste årsmøte (2026)

5.2 Fasadeendring: Sette inn port fra portrom inn mot bakgård

Styret og vedlikeholdsgruppa foreslår å sette inn en port fra portrommet inn mot bakgården. Det har vært diskutert flere typer løsninger og kombinasjoner av løsninger, både i gruppen, med Byantikvarens kontor, med Trøndelag Brann- og Redningstjeneste (TBRT) og med saksbehandler i Trondheim kommune. Dette er det forslaget vi ønsker å fremme.

Bakgrunnen for forslaget er flere:

- Det har vært problemer med uønsket aktivitet i bakgården og portrommet samt i trappeoppgangen opp fra portrommet. For å forebygge slik aktivitet ble det etter ekstraordinært årsmøte i juli 2024 satt opp kameraer. Den uønskede aktiviteten har blitt redusert etter det. Kameraer er en løsning som er strengt regulert i lovverket, og det oppfordres til å finne andre løsninger, som for eksempel fysiske hindringer.

- Generelt sett er det tydelig at et åpent portrom inviterer til opphold og aktivitet vi ikke ønsker. Inngangsdørene til leilighetene er svake mht innbrudd. Det kjennes utrygt for dem som bor i oppgangen at det er fritt fram å gå opp i trappeoppgangen. Det er ikke ønskelig for sameiet at en oppgang er dårlig sikret.

- Et annet problem er at når det er kaldt eller ved værskifte om vinteren, så danner det seg is i nederste del av trappen opp fra portrommet. Dette er en risiko som styret har ansvar for å forebygge. Eventuelle andre tiltak som er vurdert, innebærer mer omfattende ombygging (bl.a. tette åpning i taket i portrommet, mm).

- Generelt er det vanlig at slike gårder som vår har låste portrom.

Tiltaket som foreslås innebærer å sette inn port (kopi av eksisterende port ut mot Løkkegata) fra portrommet og inn mot bakgården. Porten vil ha dørpumpe. Det er planlagt at porten slår innover, for å kunne feste døren til veggen med en krok (som porten ut mot Løkkegata) ved for eksempel dugnad eller andre aktiviteter hvor vi trenger at porten står åpen. Gjeldende Teknisk forskrift (TEK 17) som regulerer denne type tiltak (Se kap 11 Sikkerhet ved brann) sier følgende:

Dør i rømningsvei skal prosjekteres og utføres slik at den sikrer rask rømning og slik at det ikke oppstår fare for oppstuving. Følgende skal minst være oppfylt:

1. *a) Døren skal ha tilstrekkelig bredde og høyde, og skal være lett å åpne uten bruk av nøkkel.*
2. *b) Døren skal slå ut i rømningsretningen. Dør i rømningsvei kan likevel slå mot rømningsretningen dersom det ikke er fare for oppstuving ved rømning.*

Det er tre leiligheter som har dette som rømningsvei. I forbindelse med søknad til kommunen vil det bli vurdert om dette anses som risikabelt mht oppstuving ved rømning.

Det vil monteres ny lås på porten ut mot Løkkegata, og porten inn mot bakgården vil også bli låst. Låsen vil ha samme nøkkel som resten av gården. Fra innsiden trengs det ikke nøkkel for å komme ut, da vil det kun være en enkel vrider. Dette gjelder begge utganger. Løsningen vil oppfylle lovkrav til rømningsvei.

Det bør monteres porttelefon ut mot Løkkegata, som betjener leilighetene i trapperommet som går opp fra portrommet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet støtter at det installeres port fra portrommet inn mot bakgården. Porten skal ha lås og ha tilnærmet samme utseende som eksisterende port mot Løkkegata.

5.3 Vedlikeholdsplan for Osloveien 6

Bakgrunn:

På årsmøtet i 2024 ble det besluttet å etablere en vedlikeholdsgruppe for å utarbeide en helhetlig plan for periodisk vedlikehold av Osloveien 6 over en periode på 10-15 år. Gruppen har, basert på tidligere planarbeid og en kartlegging av bygningens vedlikeholdsbehov, utarbeidet en detaljert plan med foreslåtte tiltak og en prioritert rekkefølge.

Vedlikeholdsplanen gir en oversikt over nødvendige vedlikeholdstiltak, kostnadsestimater og alternative finansieringsløsninger. Planen legger vekt på en balansert fordeling av tiltakene over tid for å sikre økonomisk forutsigbarhet for sameiet.

Grunnlaget for forslaget til rekkefølge er vurdert i gruppen. Risiko for personer og/ eller bygg og hastegrad mht tilstanden på bygget har fått høyere prioritet enn tiltak som ikke vurderes kritiske. Det er foreslått grupper av tiltak med ulik prioritet. Dette er forslag til rekkefølge, men sier ikke hvor raskt tiltakene vil gjennomføres. Gjennomføringstakten vil avhenge av gårdens økonomi og om det kommer akutte behov for reparasjon mm som har et økonomisk omfang som gjør det nødvendig å forskyve tiltak i planen (for eksempel rør som sprekker, skade på bygg som må repareres e.l).

Planen ble sendt ut til beboerne og diskutert i et felles møte i februar 2025.

For å sikre en systematisk og effektiv gjennomføring av vedlikeholdet er det viktig at styret følger den fastsatte prioriteringsrekkefølgen, slik at de mest nødvendige tiltakene blir gjennomført først. Dette vil bidra til en ansvarlig forvaltning av bygningen og økonomien i sameiet.

Forslag til vedtak: 1. Sameiet vedtar vedlikeholdsplanen for Osloveien 6 som hovedplan for fremtidig vedlikeholdsarbeid.

2. Styret forplikter seg til å følge den oppsatte prioriteringsrekkefølgen i vedlikeholdsplanen. Eventuelle avvik fra rekkefølgen i planen avklares med sameiet.

6. Valg

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

6.1 Styreleder for 1 år, ved særskilt valg

På valg: Tone Sofie Opdahl Mo

Forslag til vedtak: Tone Opdahl Mo

6.2 Styremedlem for 1 år

På valg: Angelica Drucker og Rein Ove Sikveland

Forslag til vedtak: Rein Ove Sikveland og Fabian Halvorsen Kollen

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg: Fabian Halvorsen Kollen

Forslag til vedtak: Mette Bye

6.4 Valgkomite for 2 år

På valg: Lars Tingelstad

Forslag til vedtak: Lars Tingelstad

6.5 Valg av revisor

På valg: Reidar Karlsen

Forslag til vedtak: Reidar Karlsen

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

17.03.2025
Sameiet Osloveien 6
styret

Sameiet Osloveien 6 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		627 708	607 196	627 713	650 938
Tillegg elektroniske fellesavtaler		88 032	87 192	88 032	123 300
Andre tillegg	1	50 064	50 064	50 064	50 064
Andre driftsinntekter		0	60 226	0	0
Sum driftsinntekter		**765 804**	**804 678**	**765 809**	**824 302**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-3 948	0	-1 974	-1 974
Styrehonorar		-28 000	0	-14 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-44 087	-42 521	-44 090	-45 550
Eksterne honorar		0	0	-11 700	0
Drifts- og serviceavtaler	3	-15 564	-26 905	-25 500	-27 950
Vaktmestertjenester		-53 950	-53 625	-49 900	-49 800
Løpende vedlikehold	4	-90 433	-71 257	-50 000	-70 000
Periodisk vedlikehold	5	-398 983	-50 225	-500 000	-500 000
Elektroniske fellesavtaler		-146 612	-57 010	-88 032	-123 300
Forsikring		-127 962	-118 903	-129 650	-152 750
Kommunale tjenester og renovasjon		-264	-2 422	-550	-500
Energi, felles		-8 116	-5 112	-5 600	-8 550
Andre driftsutgifter	6	-19 216	-4 109	-4 050	-10 500
Sum driftskostnader		**-937 134**	**-432 088**	**-925 046**	**-1 011 874**
DRIFTSRESULTAT		**-171 330**	**372 590**	**-159 237**	**-187 572**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		28 086	22 941	8 000	8 000
Netto finansposter		**28 086**	**22 941**	**8 000**	**8 000**
Resultat før skattekostnad		**-143 244**	**395 531**	**-151 237**	**-179 572**
Ordinært resultat etter skatt		-143 244	395 531	-151 237	-179 572
ÅRSRESULTAT	**7, 10**	**-143 244**	**395 531**	**-151 237**	**-179 572**
Disponering av totalresultat:		-143 244	395 531	-151 237	-179 572
Overført til annen egenkapital		0	395 531	0	0
Overført fra annen egenkapital		-143 244	0	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	8	70 345	98 135
Opptjente renter	8	28 086	22 941
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	777 721	830 047
Sum omløpsmidler		**876 152**	**951 123**
SUM EIENDELER		**876 152**	**951 123**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	766 864	910 108
Sum egenkapital		**766 864**	**910 108**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		108 825	40 522
Påløpte kostnader		464	493
Sum kortsiktig gjeld		**109 288**	**41 015**
Sum gjeld		**109 288**	**41 015**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**876 152**	**951 123**

Sted:_____, dato:_____

Tone Sofie Opdahl Mo Leder	Rein Ove Sikveland Styremedlem	Angelica Susanne Andersson Drucker Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet et satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses det at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Tilegg vaktmestertjenester	50 064	50 064
Sum andre tillegg	**50 064**	**50 064**

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	3 948	0
Sum personalkostnader	**3 948**	**0**

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

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	15 564	26 905
Sum drifts- og serviceavtaler	**15 564**	**26 905**

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	51 071	67 876
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	35 276	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	3 246	3 381
Reparasjon og vedlikehold annet	840	0
Sum vedlikehold	**90 433**	**71 257**

Note 5 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	398 983	50 225
Sum periodisk vedlikehold	**398 983**	**50 225**

Periodisk vedlikehold gjelder istandsetting av portrom av Rosenborg Murhåndverk AS samt arbeid gjennomført av Dahle Blikk AS.

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	7 709	0
Bankgebyrer	649	620
Andre gebyrer	7 857	667
Tilskudd bomiljø	3 002	2 821
Sum andre driftsutgifter	**19 216**	**4 109**

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**910 108**	**514 577**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-143 244	395 531
Årets endring i disponible midler	**-143 244**	**395 531**
Disponible midler i periodens slutt	**766 864**	**910 108**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**766 864**	**910 108**

Det anbefales at disponible midler utgjør minimum 15% av totale felleskostnader.

Note 8 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	777 721	830 047
Sum bankinnskudd	**777 721**	**830 047**

Note 10 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**910 108**	**514 577**
Annen egenkapital 01.01	910 108	514 577
Årets resultat	-143 244	395 531
Annen egenkapital 31.12	**766 864**	**910 108**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**766 864**	**910 108**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Osloveien 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Osloveien 6

Styreleder	Tone Sofie Opdahl Mo (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Angelica Susanne Andersson Drucker (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Rein Ove Sikveland (sign.)	10.03.2025

Trondheim, 3.mars 2025

REVISJONSBERETNING FOR SAMEIET OSLOVEIEN 6 FOR REGNSKAPSÅRET 2024

Jeg har gått gjennom fremlagte årsmøteprotokoll, styreprotokoller samt regnskapsrapporter og foretatt kontroller.

Det fremlagte regnskapet er funnet i orden selv om jeg vil kommentere noen områder:

1. Styret viser budsjettdisiplin og det er små avvik i forhold til enkeltposter på inntektssiden.
2. Løpende vedlikehold er høyere enn forventet. Periodisk vedlikehold er lavere enn budsjettert og ut fra styreprotokoller, fremtidig budsjett samt møter for eierne forventes kostnadene å komme senere.
3. Det gjennomføres mange tiltak som har vært nødvendige herunder igangsetting av tiltak for kvalitetsheving.
4. Egenkapital er redusert, men man har bygget et fundament de siste årene for å foreta investeringer.

Det anbefales at årsmøtet fortsetter arbeidet ved hjelp av langtidsplaner og derav budsjett slik at egenkapital fortsatt kan styrkes på langt sikt. En videre nedbygging av egenkapital kan medføre at eierne må tilføre sameiet ekstra kapital.

Reidar Karlsen

Internrevisor Osloveien 6

Årsmelding 2024 for Sameiet Osloveien 6

Regnskapslovens krav om årsberetning for små foretak er opphevet fra og med 2017. Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Osloveien 6 for 2024. Det bemerkes at årsmeldingen ikke er utformet for å tilfredsstille regnskapslovens krav til innhold for årsberetning for øvrige eller store foretak.

Styrets arbeid i siste periode

Styrets sammensetning i siste periode:
Styreleder: Tone Sofie Opdahl Mo
Styremedlem: Rein Ove Sikveland
Styremedlem: Angelica Susanne Andersson
Varamedlem: Fabian Kollen

Styremøter
Styret har i 2024 avholdt 11 styremøter.

Saker styret har arbeidet med

- **Oppussing av portrommet**

Styret gjorde på slutten av 2023 avtale med Rosenborg Murhåndtverk AS om oppussing av portrommet med utgangspunkt i trappegruppens arbeid fra 2021. Budsjettet for portrommet var på kr 327 000. Arbeidet ble gjennomført i to omganger vinter/vår 2024: Første runde innebar å fjerne løsnet puss for å forberede ny puss og maling. Neste runde senere på våren omfattet pussing og maling, som måtte gjøres på en tid av året da det ikke var fare for frost.

Arbeidet ble gjennomført på en god og ryddig måte, og portrommet ble veldig fint. Det ble fullført før sommerferien innenfor det avtalte budsjettet.

- **Vedlikeholdsgruppe**

På årsmøtet i 2024 ble det vedtatt å sette ned en vedlikeholdsgruppe som skulle lage en samlet plan for periodisk vedlikehold i gården i et 10-15-års perspektiv.

Gruppen skulle bygge på arbeidet i trappegruppen og supplere med oppgaver som trappegruppen ikke hadde inkludert.

Det ble etablert en gruppe bestående av tre medlemmer fra styret (Tone Opdahl Mo, Rein Ove Sikveland og Fabian Kollen) og supplert med sameiere Mette Bye og Ari Drucker.

Gruppen har gjennomgått det de vurderte som aktuelle vedlikeholdsoppgaver og innhentet priser på dette fra ulike håndverkerfirmaer. Det ble så satt opp et budsjett og foreslått to modeller for finansiering av vedlikeholdsprosjektene. Vedlikeholdsplanen ble gjennomgått og diskutert i fellesmøte for beboerne 19. februar 2025.

Detaljer om arbeidet finnes i notatet som vedlikeholdsgruppen har laget, og som vil legges frem for vedtak på årsmøtet 2025.

- **HMS-plan for sameiet**

Styret fullførte i 2024 arbeidet med å lage en HMS-plan for sameiet. Det er lovpålagt for borettslag og sameier å ha en plan for HMS og internkontroll, og det er styret som har ansvar for at myndighetenes krav til HMS blir fulgt. Det innebærer at styret er ansvarlige for å kartlegge hva slags ulykker som kan skje, og for å gjennomføre tiltak for å unngå

disse ulykkene. Styret er pliktig til å ha oversikt over alle fellesarealer og felles installasjoner. Det gjelder alt fra brannsikring til utstyret på lekeplassen.

Dette er noe av det viktigste i en HMS-plan:

- Aktuelle lover og forskrifter
- Oppdatert risikovurdering
- Forebyggende aktiviteter, når og hvordan de skal gjennomføres og hvem som har ansvar for det
- Sjekklister
- System for avvikshåndtering
- System for dokumentasjon av utførte tiltak

Styret sendte utkast til HMS-plan til sameiet i november 2024 og etterspurte eventuelle kommentarer eller innspill. Kommentarer ble innarbeidet og dokumentet er lagt ut på Portalen og er også sendt til alle beboere.

- **Arbeid for å forebygge uønsket aktivitet i bakgård og portrom**

I juli 2024 ble det gjennomført et ekstraordinært årsmøte for å behandle en sak om installering av overvåkningskamera i bakgården og i portrommet. Etter gjentatte episoder hvor politiet hadde vært tilkalt ble vi anbefalt å gjøre dette, og det ble vedtatt i Sameiet at vi skulle sette opp kamera. Det ble i saken skrevet at det skulle fremmes ny sak om kameraovervåkning på ordinært årsmøte i 2025, etter å ha vurdert erfaringer og vurdere eventuelle alternative tiltak.

Etter at kameraene kom opp har det vært merkbart roligere i bakgården, selv om det fortsatt har vært noen episoder. Styret har arbeidet med et forslag om å sette inn en port i portrommet for å stoppe uvedkommende fra å gå inn i portrommet og opp i trappeoppgangen.

Dette vil fremmes som egen sak på årsmøtet.

- **Løpende vedlikehold**
- Det ble installert flere røykvarslere på loftet og i kjelleren etter at Vintervoll på fjorårets kontroll påpekte at det var dårlig dekning av varslere i noen av fellesarealene.
- Det ble installert lys i trappeoppgangen (baktrappa) og på loftet, samt i loftsbodene som ikke hadde lys.
- Dahle blikk arbeidet også i 2024 for å tette lekkasje rundt takvinduene til Signe og Simon.
- Det ble gjennomført årlig sjekk av brannvarslingsanlegget ved Vintervoll AS.
- Det ble gjennomført årlig sjekk av brannslukningsapparatene i fellesarealene.

Dugnad:
Det ble i 2024 gjennomført to dugnader i sameiet, i mai og oktober.

- **Sosiale tiltak:**
  Det ble gjennomført en grillfest i august, i nydelig vær og med godt oppmøte. Sameiet arrangerte tenning av julegran med gløgg og pepperkaker 1. søndag i advent.

- **Økonomi:**
  Utkast Økonomien til sameiet er relativt sterk. I 2024 har det vært gjennomført ett større planlagt arbeid (portrommet). Det har ikke vært behov for større akutte reparasjoner.

Trondheim, 14.3.2025
Styret i Sameiet Osloveien 6

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Osloveien 6 torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 - Ila Skole - rom 113.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Tone Opdahl Mo

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Mette Bye

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

Vedtak:
Valgt ble: Angelica Andersson Drucker

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 9

Antall fullmakter: 2

Totalt stemmeberettigede: 11

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Overskuddet belastes egenkapitalen.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Det foreslås en økning i styrets honorar til kr 21000 for kommende periode. Styrehonoraret har vært på kr 14000 fra 2017 til i dag. Hvis man hadde fulgt prisstigningen ville honoraret vært på knapt 18000.

Vedtak:
For styrets arbeid vedtas en godtgjørelse på 21000 for kommende periode. Godtgjørelsen fordeles av styreleder.

5. Saker fra styret eller beboerne

5.1 Videoovervåkning i portrom og bakgård

For å forebygge uønsket aktivitet i portrom, trappeoppgang og bakgård ble det etter ekstraordinært årsmøte i juli 2024 satt opp to kameraer. Den uønskede aktiviteten har blitt redusert etter det. Kameraer er en løsning som er strengt regulert i lovverket, og det oppfordres til å finne andre løsninger, som for eksempel fysiske hindringer.

Foreløpig er eventuelle andre tiltak på planleggingsstadiet. Det foreslås derfor at vi viderefører kameraovervåkningen i ett år, til neste årsmøte. I løpet av denne tiden har vi et mål om å ha etablert alternative forebyggende tiltak. Det vil da vurderes om det er behov for ytterligere overvåkning.

Vedtak:
Kameraovervåkning videreføres i ett år, fram til neste årsmøte.

5.2 Fasadeendring: Sette inn port fra portrom inn mot bakgård

Styret og vedlikeholdsgruppa foreslår å sette inn en port fra portrommet inn mot bakgården. Det har vært diskutert flere typer løsninger og kombinasjoner av løsninger, både i gruppen, med Byantikvarens kontor, med Trøndelag Brann- og Redningstjeneste (TBRT) og med saksbehandler i Trondheim kommune. Dette er det forslaget vi ønsker å fremme.

Bakgrunnen for forslaget er flere:

- Det har vært problemer med uønsket aktivitet i bakgården og portrommet samt i trappeoppgangen opp fra portrommet. For å forebygge slik aktivitet ble det etter ekstraordinært årsmøte i juli 2024 satt opp kameraer. Den uønskede aktiviteten har blitt redusert etter det. Kameraer er en løsning som er strengt regulert i lovverket, og det oppfordres til å finne andre løsninger, som for eksempel fysiske hindringer.

- Generelt sett er det tydelig at et åpent portrom inviterer til opphold og aktivitet vi ikke ønsker. Inngangsdørene til leilighetene er svake mht innbrudd. Det kjennes utrygt for dem som bor i oppgangen at det er fritt fram å gå opp i trappeoppgangen. Det er ikke ønskelig for sameiet at en oppgang er dårlig sikret.

- Et annet problem er at når det er kaldt eller ved værskifte om vinteren, så danner det seg is i nederste del av trappen opp fra portrommet. Dette er en risiko som styret har ansvar for å forebygge. Eventuelle andre tiltak som er vurdert, innebærer mer omfattende ombygging (bl.a. tette åpning i taket i portrommet, mm).

- Generelt er det vanlig at slike gårder som vår har låste portrom.

Tiltaket som foreslås innebærer å sette inn port (kopi av eksisterende port ut mot Løkkegata) fra portrommet og inn mot bakgården. Porten vil ha dørpumpe. Det er planlagt at porten slår innover, for å kunne feste døren til veggen med en krok (som porten ut mot Løkkegata) ved for eksempel dugnad eller andre aktiviteter hvor vi trenger at porten står åpen. Gjeldende Teknisk forskrift (TEK 17) som regulerer denne type tiltak (Se kap 11 Sikkerhet ved brann) sier følgende:

Dør i rømningsvei skal prosjekteres og utføres slik at den sikrer rask rømning og slik at det ikke oppstår fare for oppstuving. Følgende skal minst være oppfylt:

1. *a) Døren skal ha tilstrekkelig bredde og høyde, og skal være lett å åpne uten bruk av nøkkel.*
2. *b) Døren skal slå ut i rømningsretningen. Dør i rømningsvei kan likevel slå mot rømningsretningen dersom det ikke er fare for oppstuving ved rømning.*

Det er tre leiligheter som har dette som rømningsvei. I forbindelse med søknad til kommunen vil det bli vurdert om dette anses som risikabelt mht oppstuving ved rømning.

Det vil monteres ny lås på porten ut mot Løkkegata, og porten inn mot bakgården vil også bli låst. Låsen vil ha samme nøkkel som resten av gården. Fra innsiden trengs det ikke nøkkel for å komme ut, da vil det kun være en enkel vrider. Dette gjelder begge utganger. Løsningen vil oppfylle lovkrav til rømningsvei.

Det bør monteres porttelefon ut mot Løkkegata, som betjener leilighetene i trapperommet som går opp fra portrommet.

Vedtak:

Forslag til vedtak: Årsmøtet støtter at det installeres port fra portrommet inn mot bakgården. Porten skal ha lås og tilnærmet samme utseende som eksisterende port mot Løkkegata.

6 av 11 stemte for forslaget, og det falt, ettersom det ikke oppnådde 2/3 flertall.

Vedtak: Styret undersøker muligheten for et stengsel mot trappeoppgangen, og ny lås på porten mot Løkkegata.

5.3 Vedlikeholdsplan for Osloveien 6

Bakgrunn:

På årsmøtet i 2024 ble det besluttet å etablere en vedlikeholdsgruppe for å utarbeide en helhetlig plan for periodisk vedlikehold av Osloveien 6 over en periode på 10-15 år. Gruppen har, basert på tidligere planarbeid og en kartlegging av bygningens vedlikeholdsbehov, utarbeidet en detaljert plan med foreslåtte tiltak og en prioritert rekkefølge.

Vedlikeholdsplanen gir en oversikt over nødvendige vedlikeholdstiltak, kostnadsestimater og alternative finansieringsløsninger. Planen legger vekt på en balansert fordeling av tiltakene over tid for å sikre økonomisk forutsigbarhet for sameiet.

Grunnlaget for forslaget til rekkefølge er vurdert i gruppen. Risiko for personer og/eller bygg og hastegrad mht tilstanden på bygget har fått høyere prioritet enn tiltak som ikke vurderes kritiske. Det er foreslått grupper av tiltak med ulik prioritet. Dette er forslag til rekkefølge, men sier ikke hvor raskt tiltakene vil gjennomføres. Gjennomføringstakten vil avhenge av gårdens økonomi og om det kommer akutte behov for reparasjon mm som har et økonomisk omfang som gjør det nødvendig å forskyve tiltak i planen (for eksempel rør som sprekker, skade på bygg som må repareres e.l).

Planen ble sendt ut til beboerne og diskutert i et felles møte i februar 2025.

For å sikre en systematisk og effektiv gjennomføring av vedlikeholdet er det viktig at styret følger den fastsatte prioriteringsrekkefølgen, slik at de mest nødvendige tiltakene blir gjennomført først. Dette vil bidra til en ansvarlig forvaltning av bygningen og økonomien i sameiet.

Vedtak:

1. Vedlikeholdsplanen vedtas med de suppleringer som ble lagt frem i forbindelse med husmøtet hos Mette 19. februar 2025.

2. Styret forplikter seg til å følge den oppsatte prioriteringsrekkefølgen i vedlikeholdsplanen. Eventuelle avvik fra rekkefølgen avklares med sameiet.

6. Valg

6.1 Styreleder for 1 år, ved særskilt valg

På valg: Tone Sofie Opdahl Mo

Vedtak:

Valgt som styreleder for 1 år ble: Tone Sofie Opdahl Mo

6.2 Styremedlem for 1 år

På valg: Angelica Drucker og Rein Ove Sikveland

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 1 år ble: Rein Ove Sikveland og Fabian Halvorsen Kollen

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg: Fabian Halvorsen Kollen

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Mette Bye

6.4 Valgkomite for 2 år

På valg: Lars Tingelstad

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 2 år ble: Lars Tingelstad

6.5 Valg av revisor

På valg: Reidar Karlsen

Vedtak:
Valgt som revisor ble: Reidar Karlsen

Protokoll for Sameiet Osloveien 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tone Sofie Opdahl Mo (sign.)	05.05.2025
Protokollvitne	Angelica Susanne Andersson Drucker (sign.)	14.05.2025

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

T. Bygn.kom. J.Nr 298/1902

Trondhjems Magistrat

1161/1902.

Til

Trondhjems Bygningskommission.

Skiftantmanden har under 20de d. m. anmodet mig skriftlig fra departementet for de afgjørelige arbeider af 13de s. m. saalydende:

„Ved høieste resolution af 8de Oktober sidstledes er det bestemt:

„at det i henhold til § 68 i lov om bygningsvæsenet i Trondhjem af 12te Juni 1869 — „nærmest sammes §§ 21, 24, 25 og 31 — tilkaldes „Halvor Jensen og Erik Bye overensstemmende „med nedlagte tegninger paa matr. nr. 4 og 6 „ved Nygaten sammesteds at afsøge en nybygning paa de af Trondhjems kommunestyre „i møde den 18de September 1902 afsatte betingelser.

De af kommunestyret i nævnte møde afsatte betingelser er saalydende:

„1. Hovedtrappene med afsatser utføres af ildfast materiale. De hovedtrapperummene omgivende vægge forbindes enten med hoder paa mørtelfalset eller føres, hvis overlop agtes benyttet, mindst 25 cm. op over tagfladen. „De øvrige trapper indklædes paa loftet og

/.

„ forsynes med selvlukkende vindfangdøre.
„ 2. Alle bærende jernkonstruktioner indkledes med
„ et af bygningskommissionen godkjendt Isolerings-
„ materiale.
„ 3. Kokhusenes og gavlenes tag og sidefloder beklædes
„ med ildfast materiale."

Hvilket herved meddeles til efterretning under henvisning til den ovede bygningskommissions erklæring af 19de Juni dette aar.

De med sagen fulgte tegninger nedlegges.

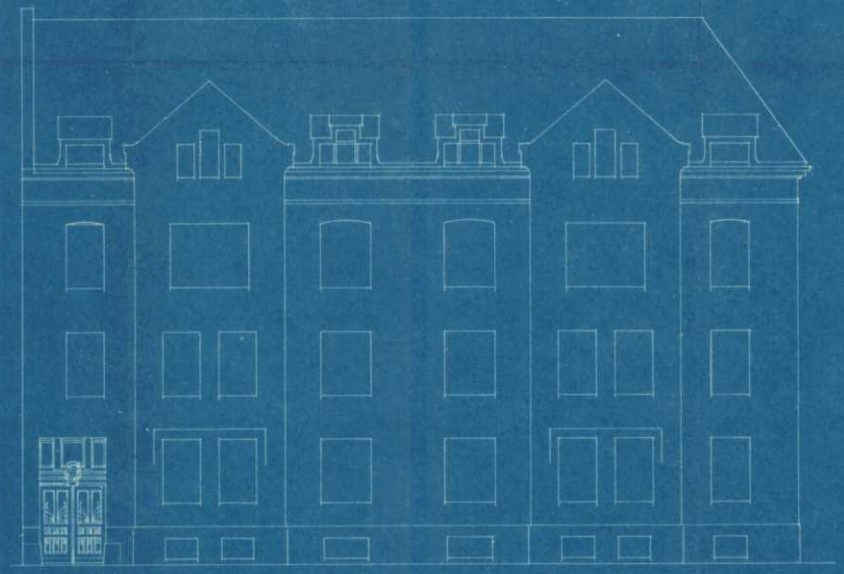
Trondhjem, 21 Oktober 1902.

Pettersen.

Fremlagt i Bygningskommissionens
Møde den 1ste november 1902.
Hansen
Sekr.

Bebyggelse af Arilds-Løkken:

Hjørnet af Nyveien og Løkkegaten.



Façade mot Løkkegaten (schema).

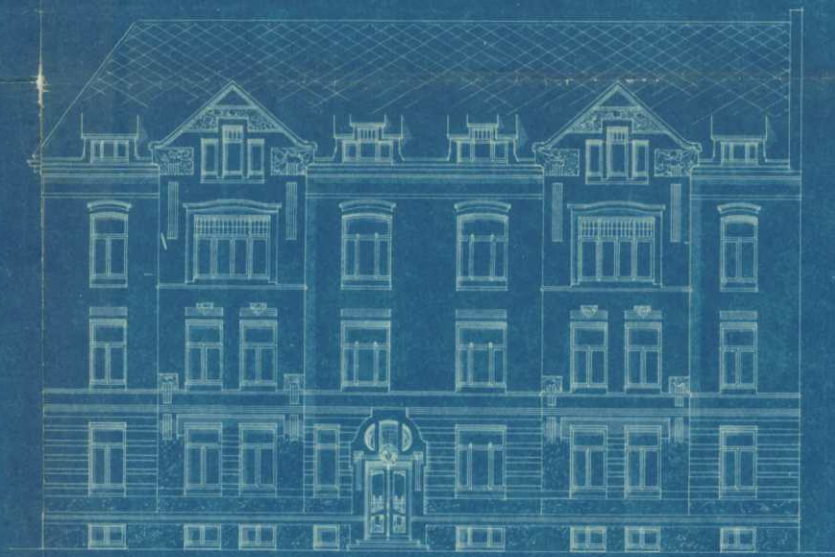


Bebyggelse af Ørlygsløkken:

Hjørnet af Nyveien og Lerkegaten



Hjørnefacade.



Facade mot Nyveien



Joh. Christensen
Ing. Civilingeniør
Trondhjem

Bebyggelse av Drilltårnen

Mindre gaard mot Nyveien

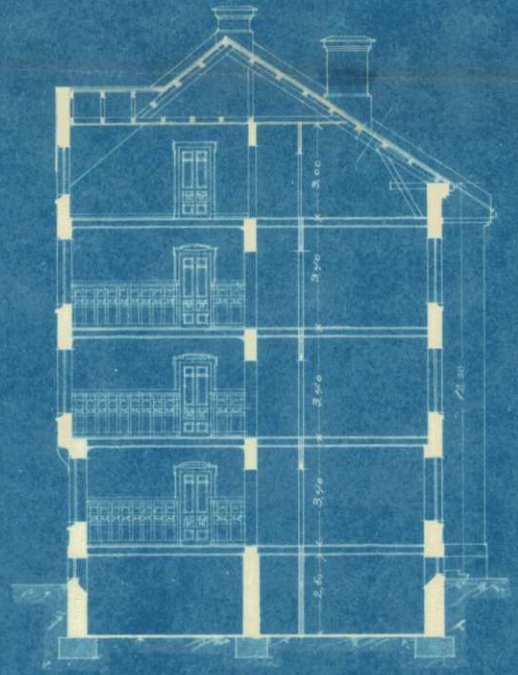


Façade mot Nyveien

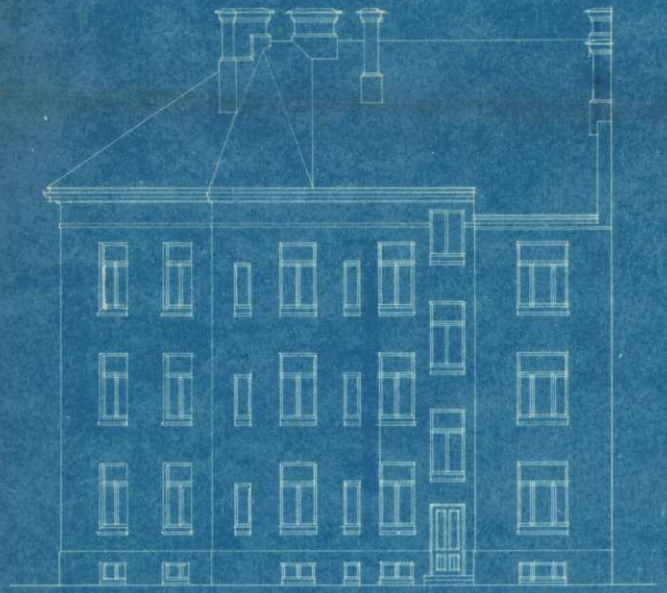
0 5 10 15 20 meter

Bebyggelse af Ottiliekken

Mindre Gaarde ved Nyvolden.



Snit A–B.

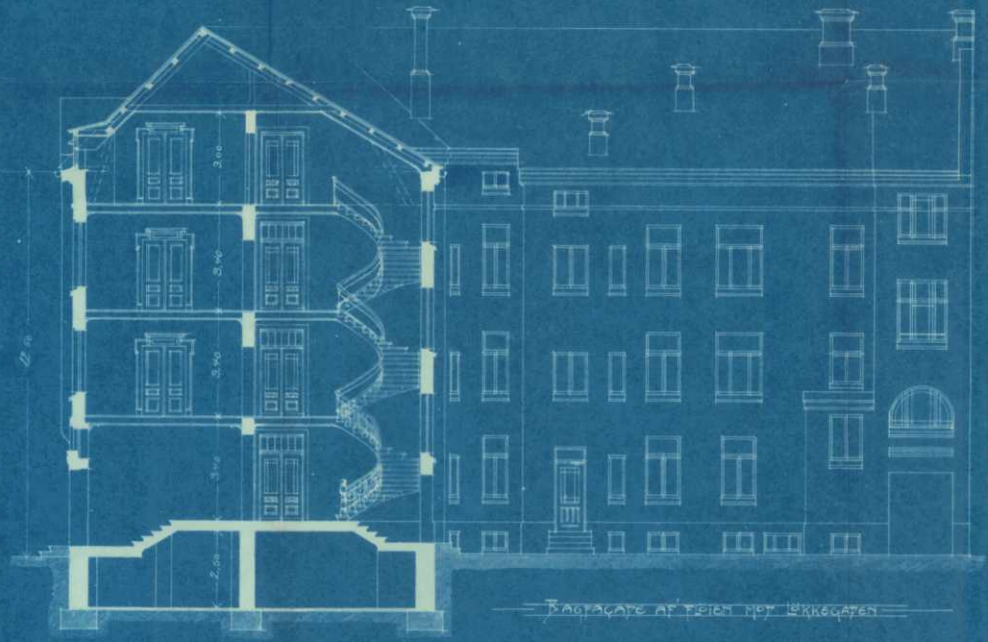


Bagfacade.

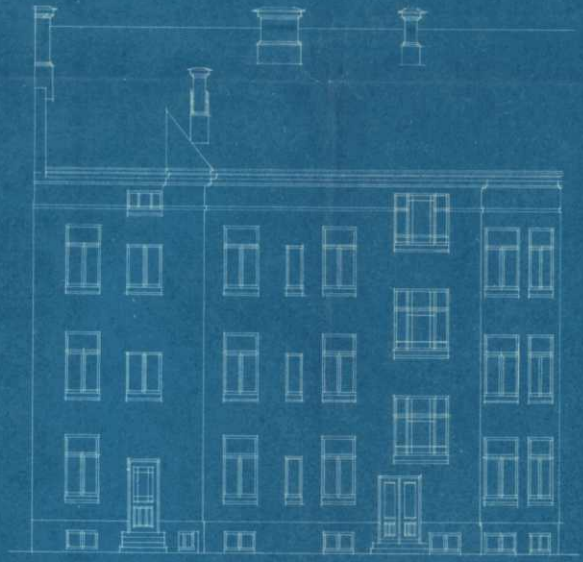


Bebyggelse af Oktavslokken.

Hjørnet af Nyveien og Løkkegaten.



Snit A–B.



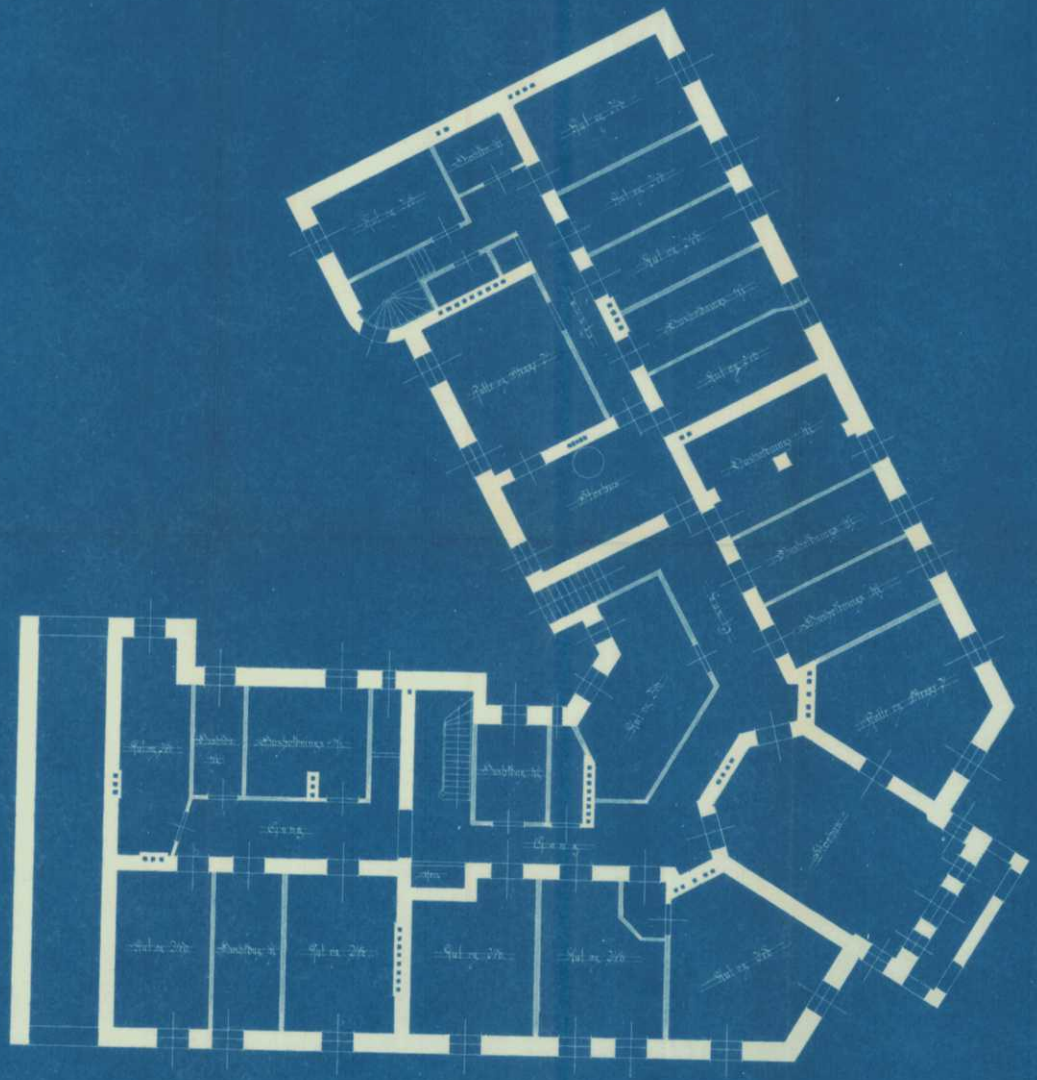
Bygningsfløien mod Løkkegaten.

Bygningsfløien mod Nyveien.

0 5 10 15 20 Meter.

Bebyggelse af Skiltlokken:

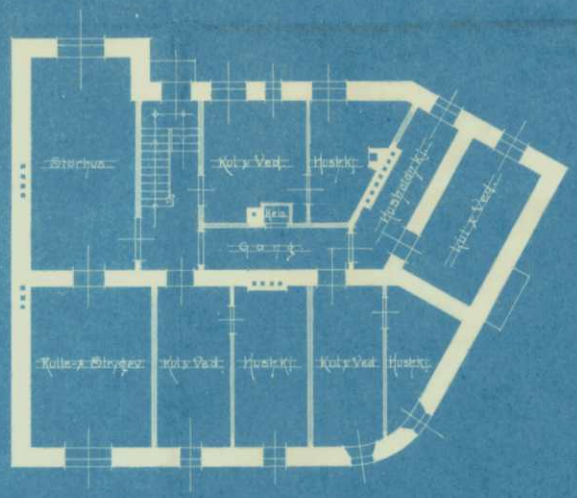
Hjørnet af Nygaten og Løkkegaten



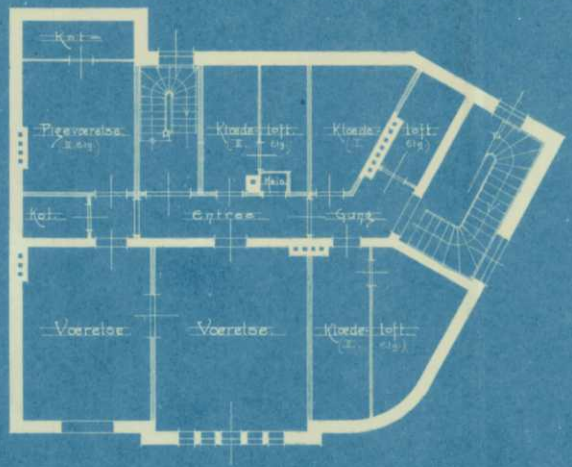
Kjelderplan.

Bebyggelse af Oplysningen.

Mindre Gaard ved Nyveien.



Kjelleretagen.



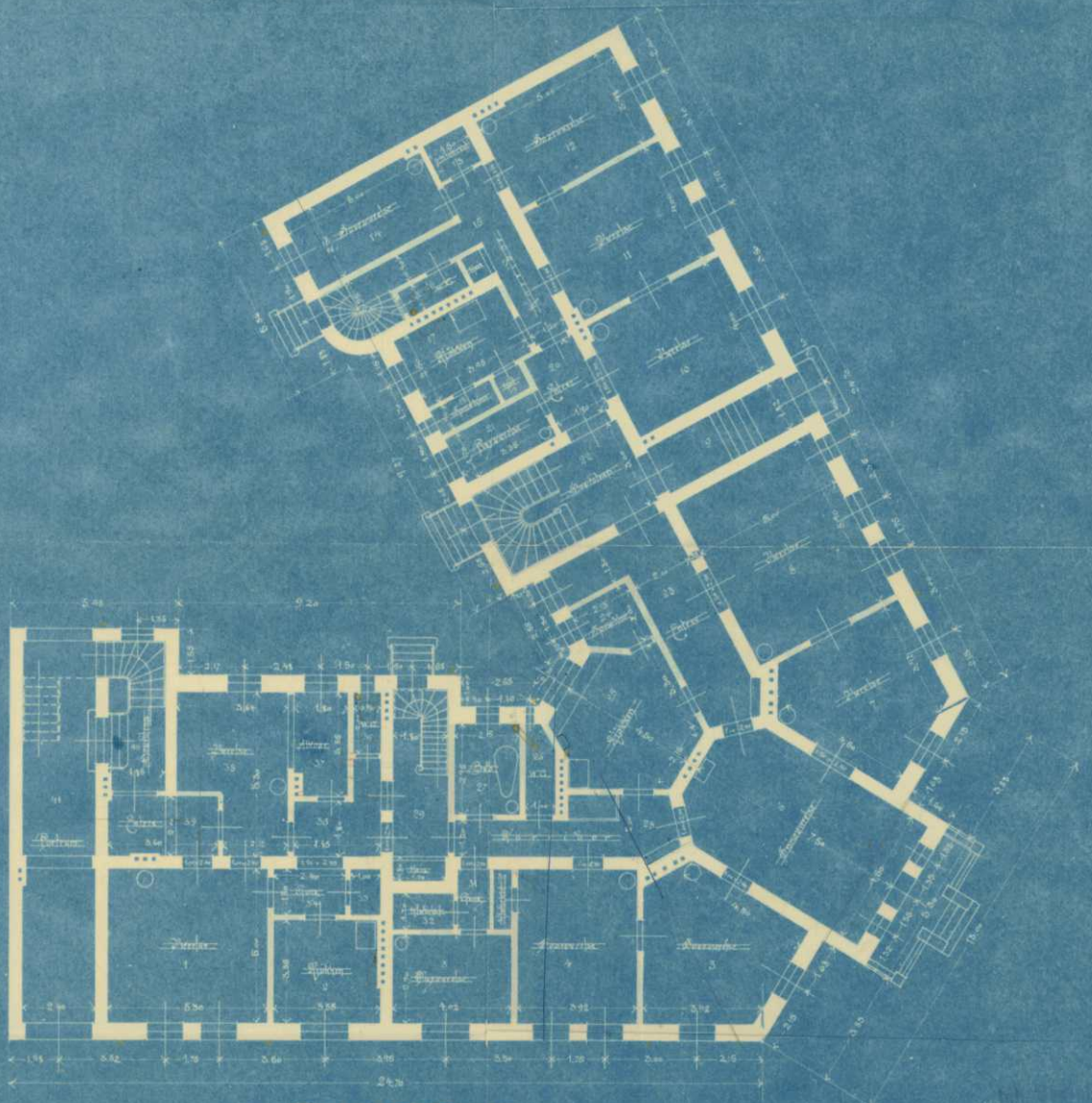
Loftsplan



Joh. Christensen
Trondhjem

Bebyggelse af Oriltslokken

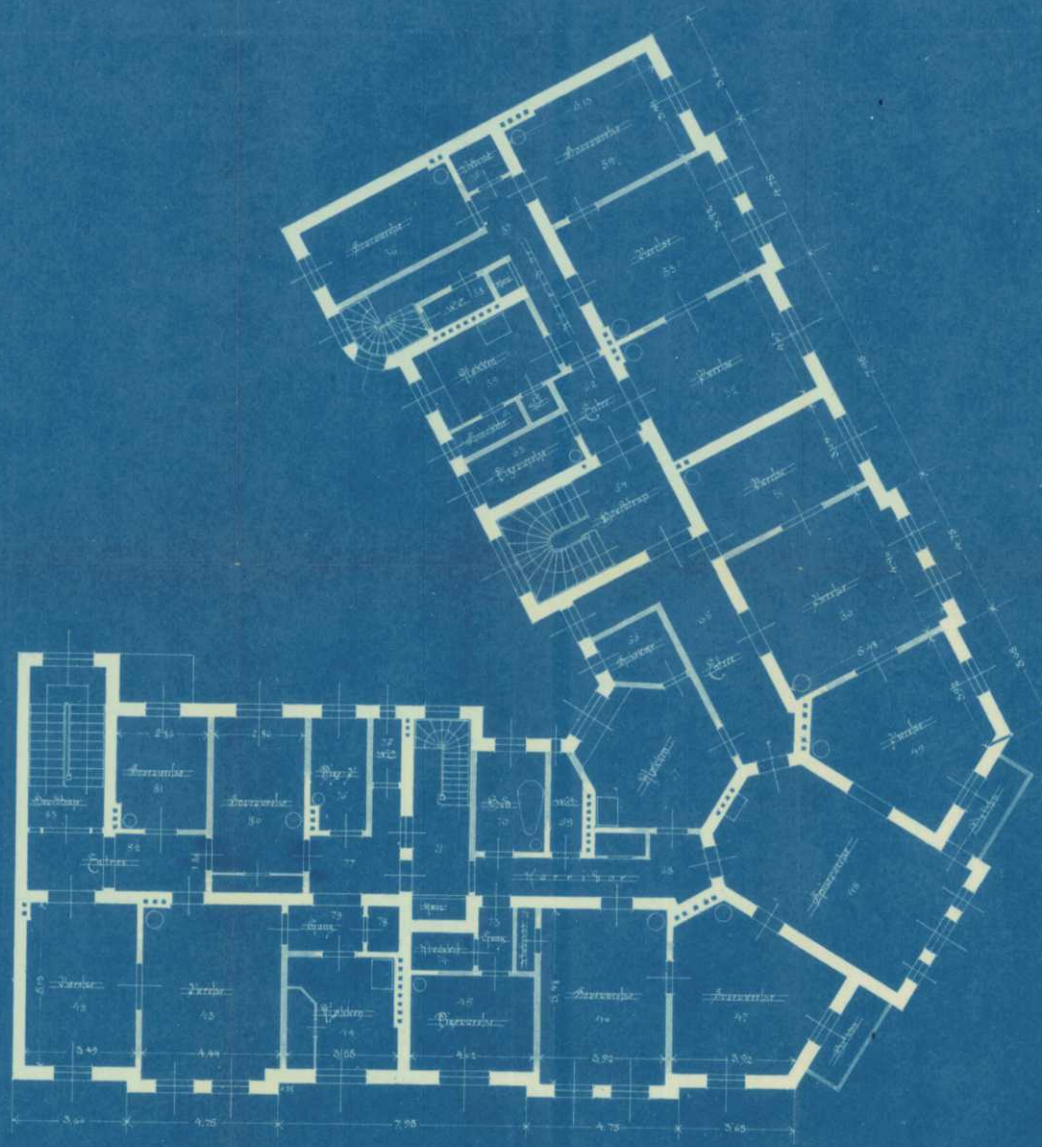
Hjørnet af Nygaten og Løkkegaten.



Plan af 1. etage.

Bebyggelse af Oriltslokken:

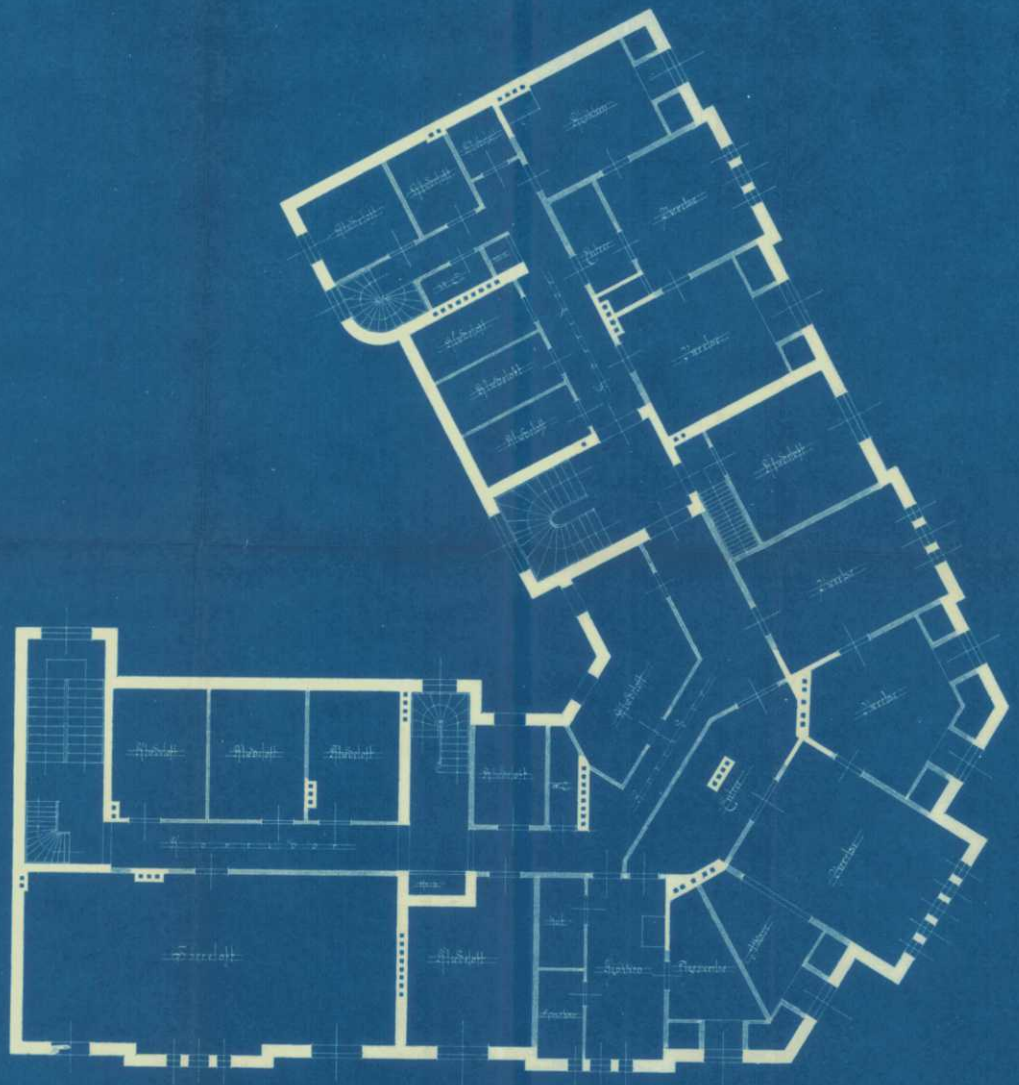
Hjørnet af Nyveien og Løkkegaten.



Plan af II. og III. Etage.

Bebyggelse af Arilslökken.

Hjørnet af Nygveien og Løkkegaten.



Loftsplan.

Thj. Mag. 1134/02

793/1902

Fremlagt i Regjeringskommissionen Møde den 8/9-1902

Bemærkninger

Fremlagt i Bygningskommissionens Møde den 19de juni 1902

For stadskonduktøren

G. Stavseth.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

Siv.ing. Karl Knudsen AS
Elvegata 5B
N-7013 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Mirjana Nikolic	98/19858 oppgis ved alle henv.		19.02.2002

OSLOVEIEN 6, FERDIGATTEST

Byggested: OSLOVEIEN 6 Gnr./bnr.: 421/315
Ansvarlig søker: siv. ing. Karl Knudsen AS
Tiltakshaver: Sameiet Osloveien 6

Vi viser til anmodning om ferdigattest, datert 12.02.2002.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig. På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 1442/98.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

for Bente Haugrønning
bygningssjef

Mirjana Nikolic
saksbehandler

Vedlegg:

Kopi: Tiltakshaver, Sameiet Osloveien 6, 7018 Trondheim

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

DELEGASJONSSAK

NR: DB 1442/98

IGANGSETTINGS-TILLATELSE I ETT TRINN ENKLE TILTAK

Siv.ing. Karl Knudsen AS
Elvegata 5B
7013 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BU/300/19858/1998 oppgis ved alle henvendelser	08.10.1998

OSLOVEIEN 6, SØKNAD OM ENKLE TILTAK FOR REHABILITERING AV PIPER OG TAKTEKKING

Byggested: Osloveien 6 G.nr.: 421/315
Ansvarlig søker: Siv.ing. Karl Knudsen AS
Tiltakshaver: Sameiet Osloveien 6

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

Innledning:

Søknaden er mottatt 10.09.1998.
Tegninger og øvrig forskriftsmessig dokumentasjon stemplet mottatt Byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er avholdt *30.04.98*

Søknaden gjelder *rehabilitering og delvis erstatning av eksisterende piper, skifte av alt blikk, blikk på 10 kobbhus, reparasjon av puss-skader i front av 5 store takarker.*

Det foreligger samtykke fra berørte naboer og gjenboere. Søknaden fyller de formelle krav for behandling som enkelt tiltak etter plan- og bygningslovens § 95b.

Med søknaden følger kontrollplaner for prosjektering og utførelse, ansvarsoppgave med tiltaksprofil samt søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgaven. Kontrollplan for prosjekteringen er signert av ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen.

Med byggesøknaden følger søknader om lokal godkjenning av foretak for:

- Siv.ing Karl Knudsen AS
- TrønderblikkAS
- Murmester Roald Rø A/S

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan R-307 vedtatt 16.11.1932 og er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse
Søknaden er i tråd med gjeldende regulering. Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til søknaden.

VEDTAK:

Tiltaket tillates igangsatt.

Kontrollplaner og ansvarsrett
Byggesakskontoret godkjenner innsendte kontrollplaner og søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgave stemplet mottatt Byggesakskontoret *10.09.98*.
Godkjenningen gis på grunnlag av koder i *Byggesakskatalogen/Godkjenningskatalogen.*

I samsvar med fagområder/koder angitt i ansvarsoppgaven godkjennes samtidig søknader om godkjenning av foretak for:

- Siv.ing Karl Knudsen AS
- Trønderblikk AS
- Murmester Roald Rø AS

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk.

Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal betales.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlige for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlig kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarlig kontrollerende foreta sluttkontroll som gir grunnlag for ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse. Kontrolldokumentasjonen skal være i samsvar med kontrollplanen og skal vedlegges. Ønskes midlertidig brukstillatelse, skal dette begrunnes.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at igangsettingstillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og

bygningslovens § 96.

Det vises til 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

Liv Svare
seksjonsleder

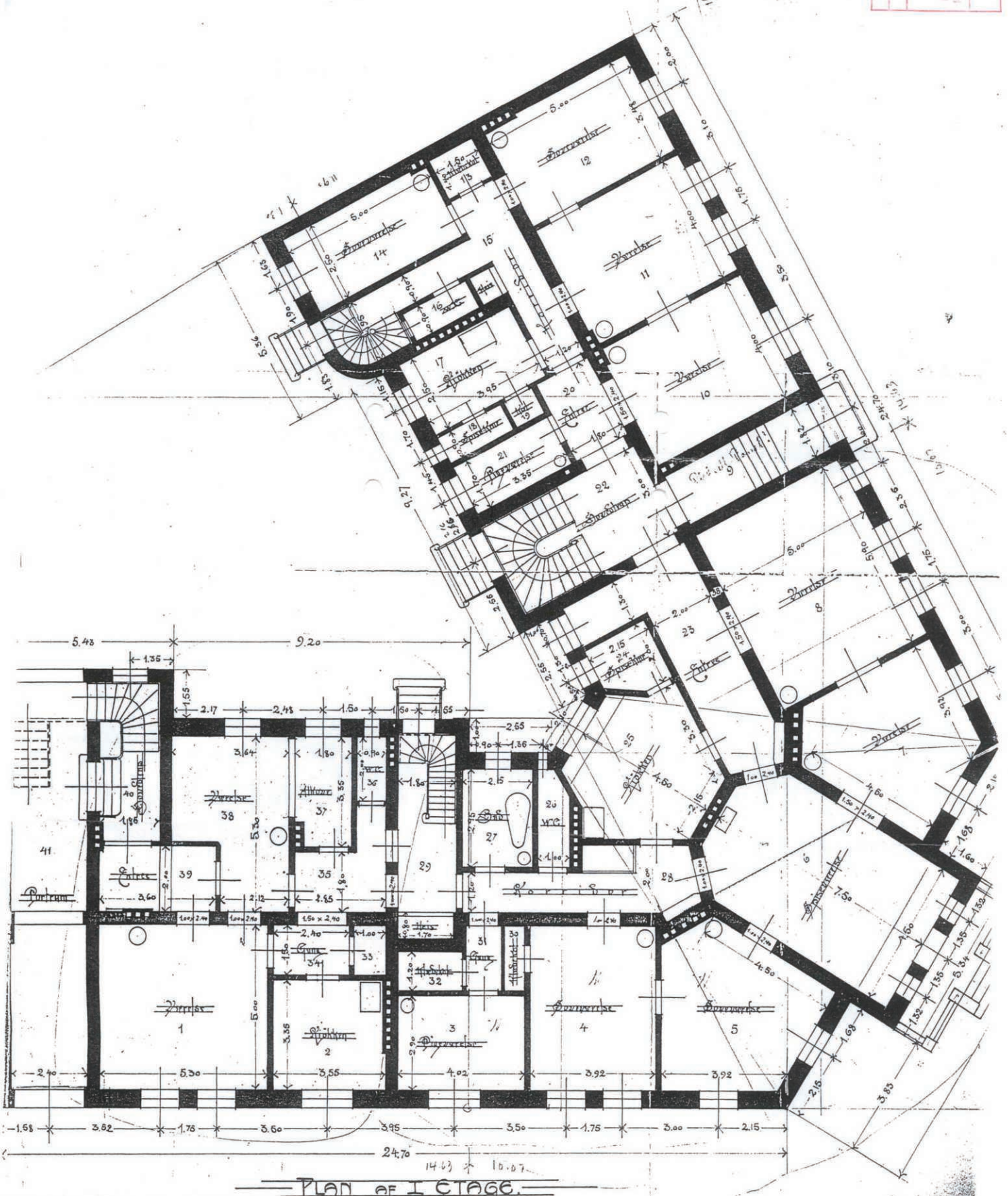
Ingrid J. Sollai
Ingrid Jørgensen Sollai
overarkitekt

vedlegg: Godkjente søknader om ansvarsrett
%%%::: ...

ORILJSLÖKKEN:

OG LØKKEGATEN.

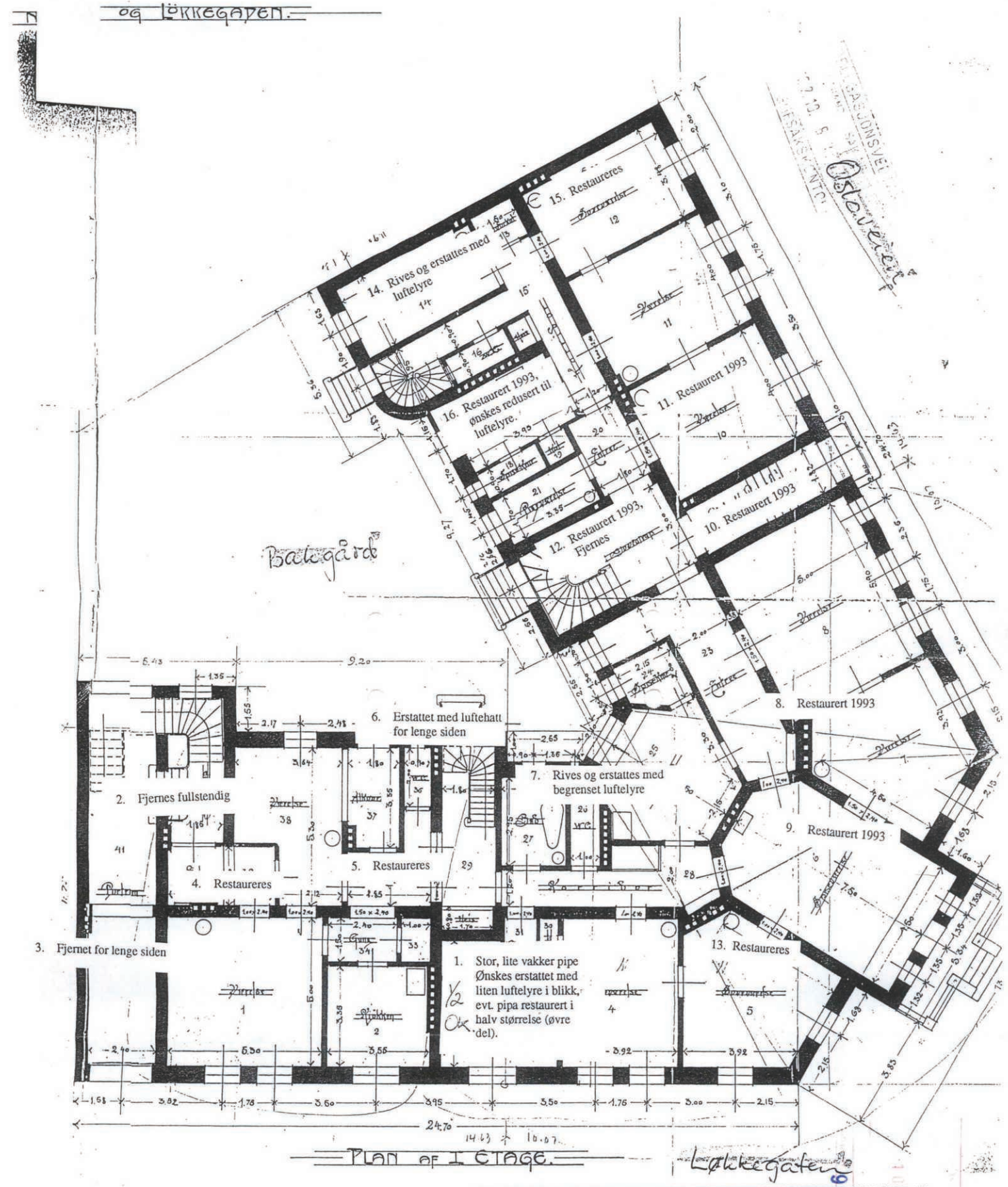
98/1983
10 SEP 1998



PLAN AF I ETAGE.

IKILDSLØKKEN:

OG LØKKEGATEN.



PLAN AF I ETAGE.

Løkkegaten

Mf. Hoven 29/5-98.

BEVILGNINGSVEI
SØKNAD
BESKRIVELSE
Utstillet

8598 / 1996

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR ENT 2062/09

Honeywell Life Safety AS
Pb 6066

N-7437 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Bernt Lothe Andersen	09/26177 oppgis ved alle henvendelser		23.06.2009

Osloveien 6, igangsettingstillatelse for montasje av brannalarmanlegg

Byggested: **Osloveien 6** Gnr.: **421** Bnr.: **315**
Ansvarlig søker: **Honeywell Life Safety AS**
Tiltakshaver: **Sameiet Osloveien 6**

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

Innledning

Deres søknad om tillatelse til tiltak, enkle tiltak, er mottatt byggesakskontoret 09.06.2009.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 09.06.2009 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder brannalarmanlegg.

Byggesakskontoret fritar søkeren fra å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 94 nr. 3.

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som eksisterende bybebyggelse.

Eiendommen omfattes også av "Kommunedelplan Ila", K 415, godkjent 23.11.2000. Området er vist som nåværende boligområde.

Vurdering/begrunnelse

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til søknaden og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95b.

Tildeling av ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Honeywell Life Safety AS med organisasjonsnummer 981336305 for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Vintervoll AS med organisasjonsnummer 929314832 for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

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

Foretakene som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

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

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	09/26177	23.06.2009

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Bernt Lothe Andersen
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Sameiet Osloveien 6, Osloveien 6, 7018 TRONDHEIM

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

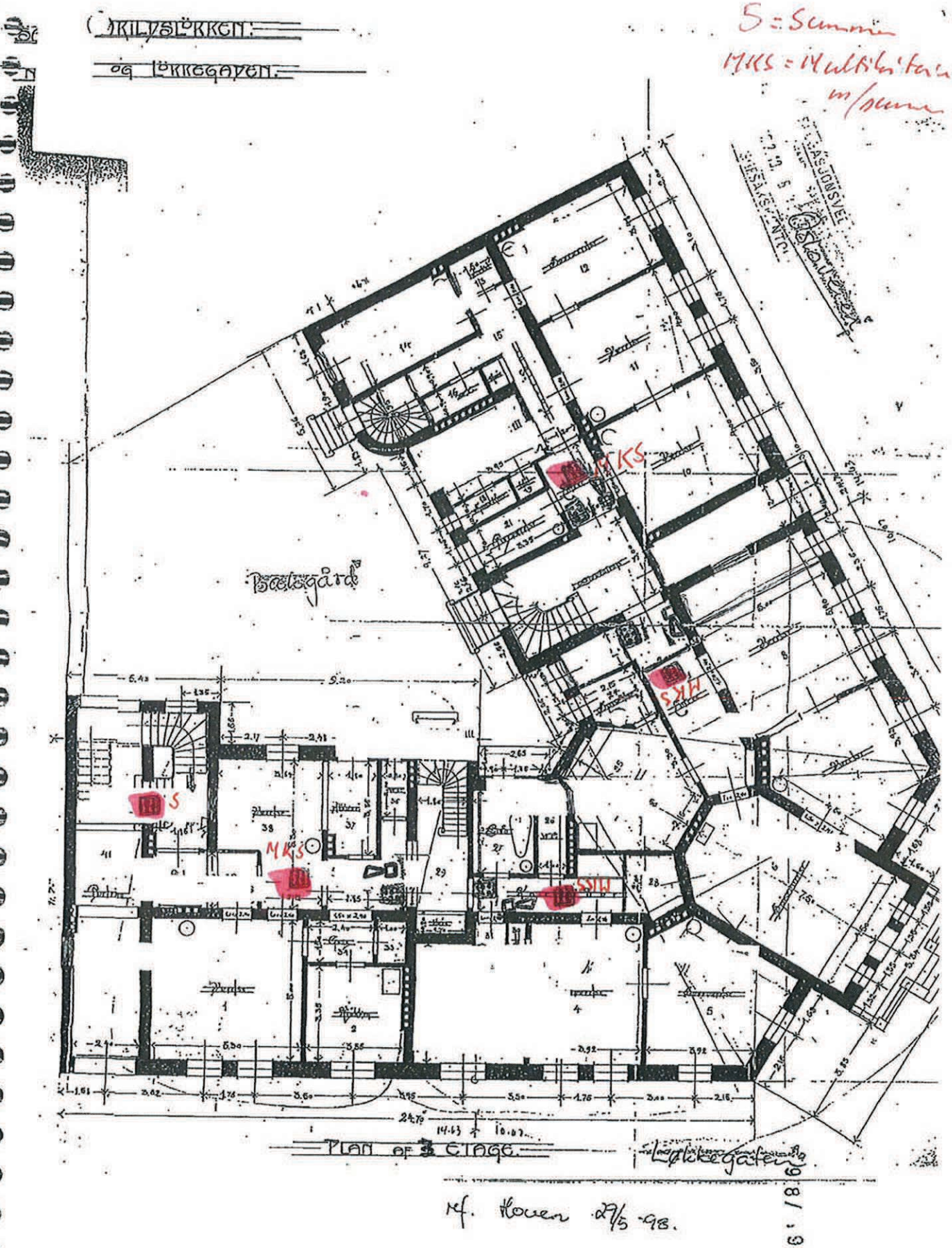
Det er også adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik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

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

E2

S = Samme

MKS = Mellomstående m/samme



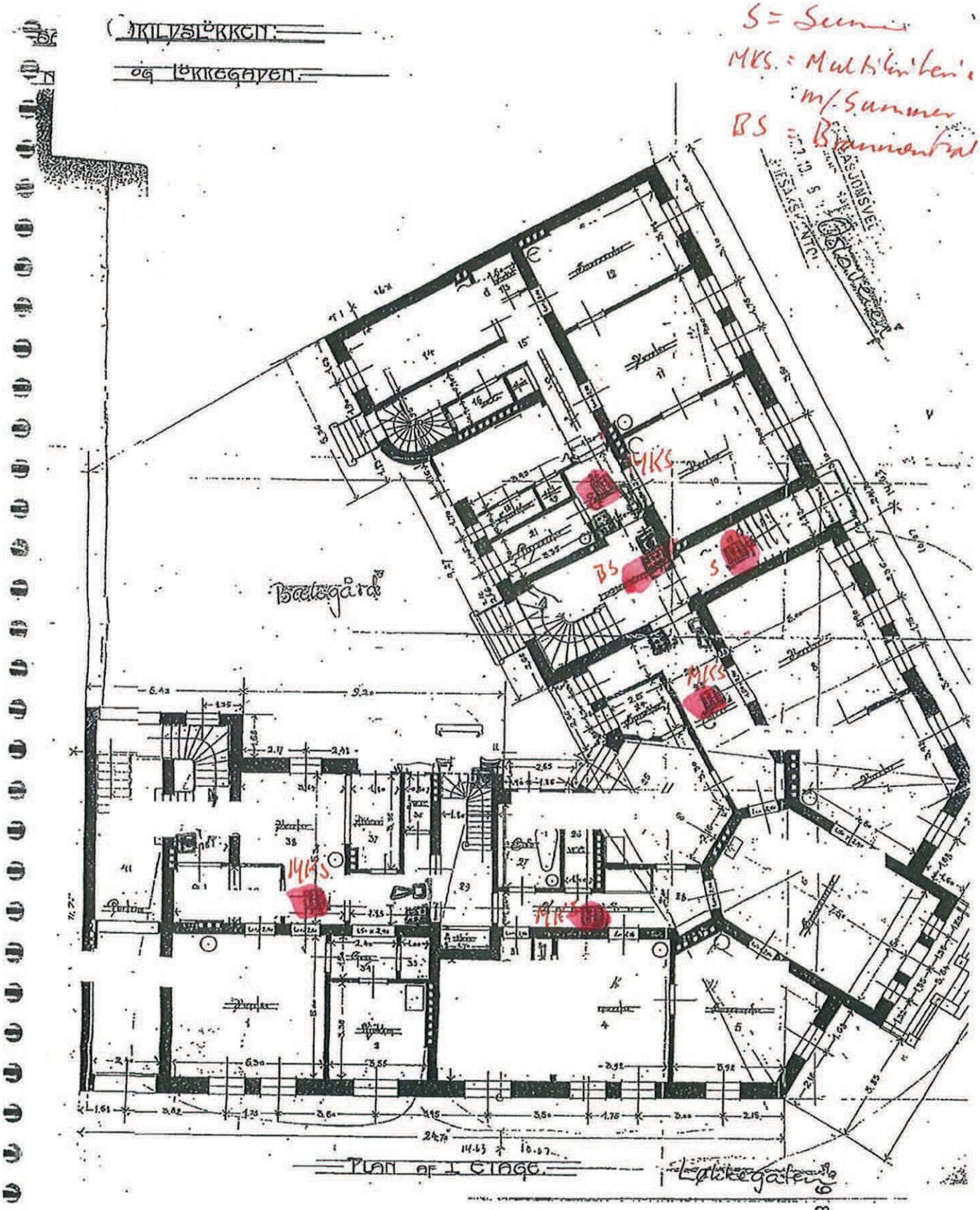
Hf. Hoven 29/5-98.

98/9858

4/6-09
Esf.

E3

S = Sum
MKS. = Multikrinkler
m/ Sammer
BS = Brannsentral



PLAN AF 1. ETAGE.

Lykkegaten 9

Hf. Hoven 27/5 98.

98/0858

4/6-09

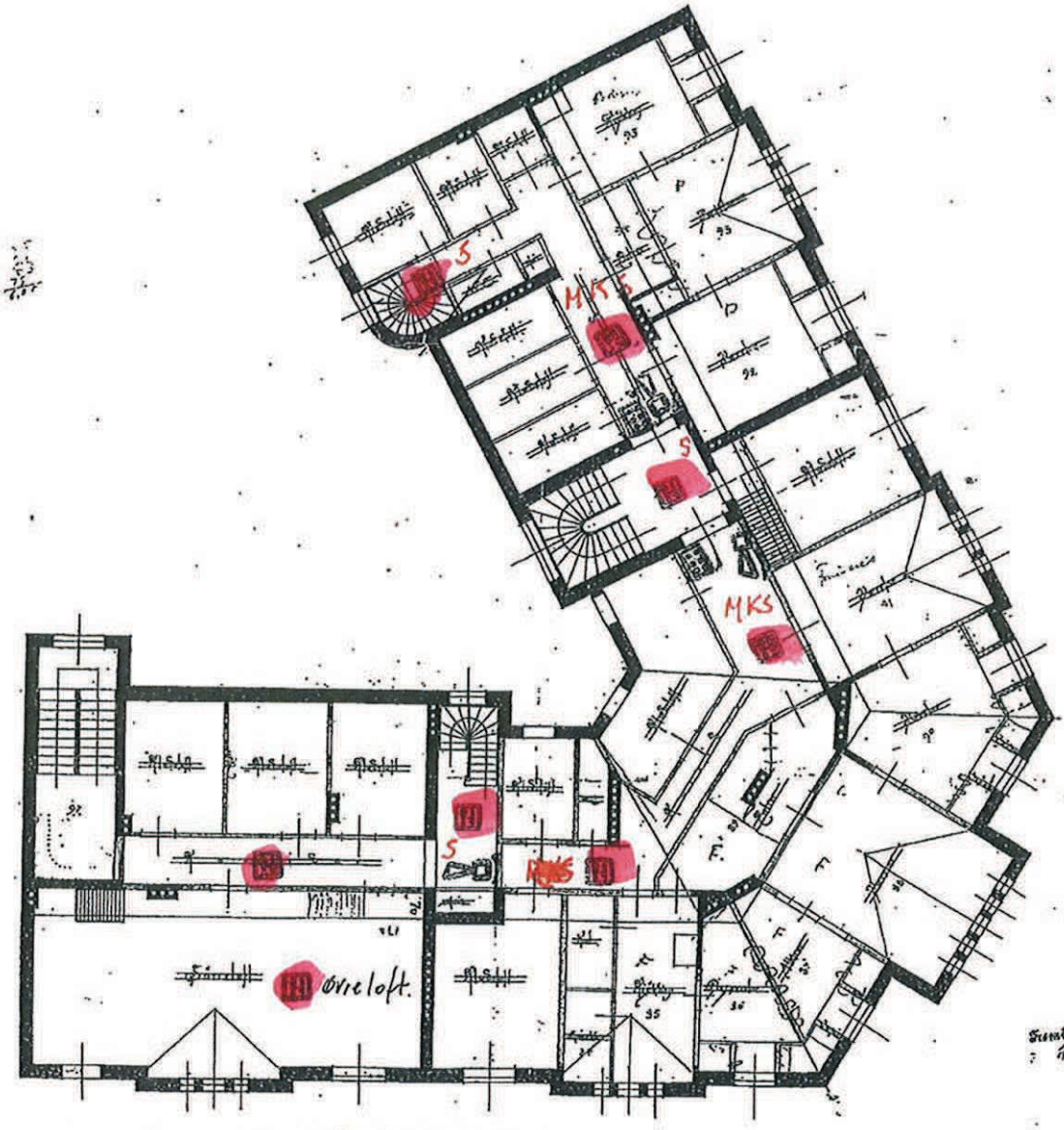
IE4

S = Summen

MKS = Multikontakt-"/summen

GELSE AF AKLØSLØKKEN:

AF NYVEIEN OG LØKKEGATEN.



LOFTSPLAN.

Innlagt ved Byantuy: 4/6 expres 19.

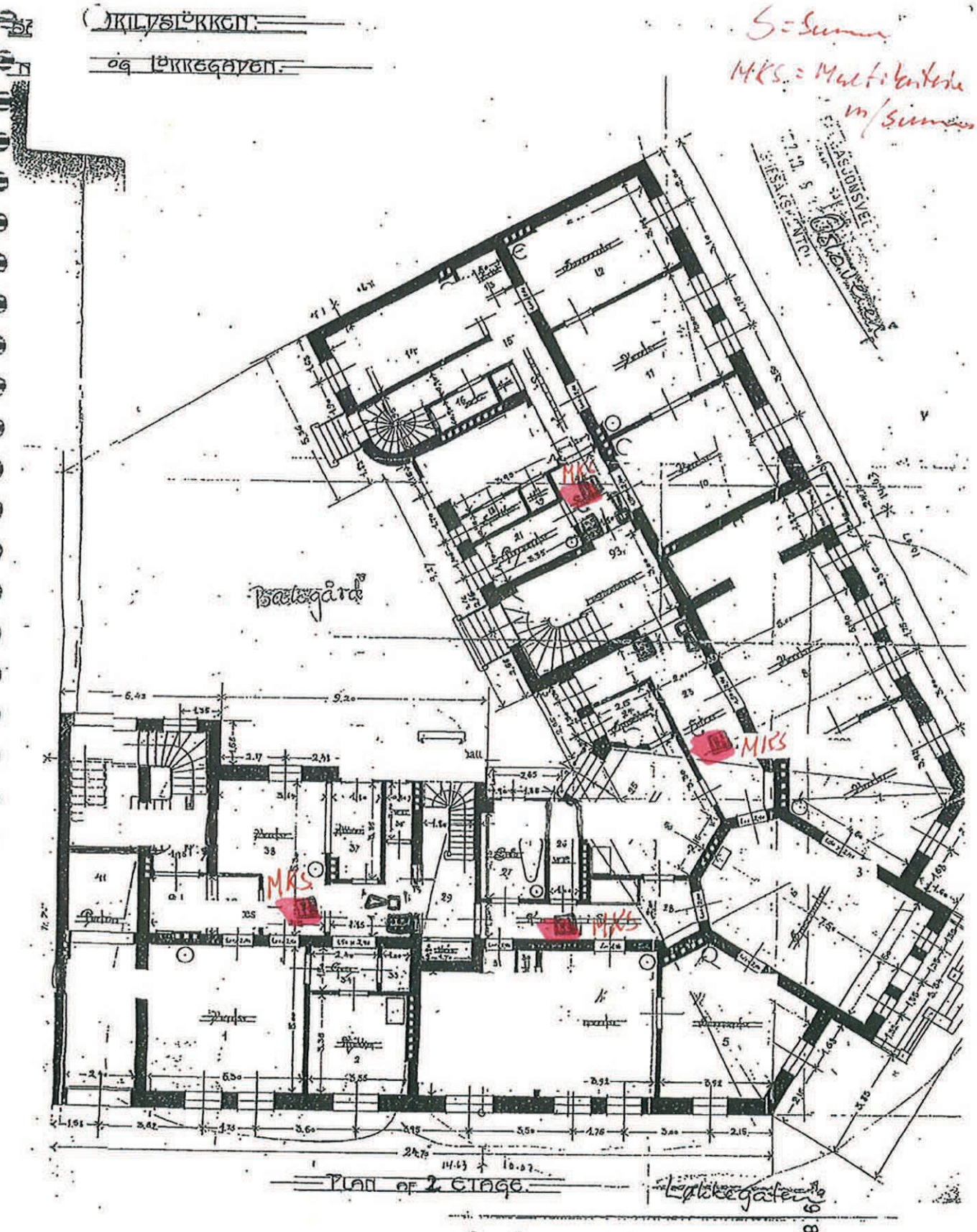
Oslo

46-09

ES

S=Sum

MKS = Multikontakt m/sum



Mf. Hoven 27/5-98.

9838 / 98

VINTERHOLM AS 9/6-02

136

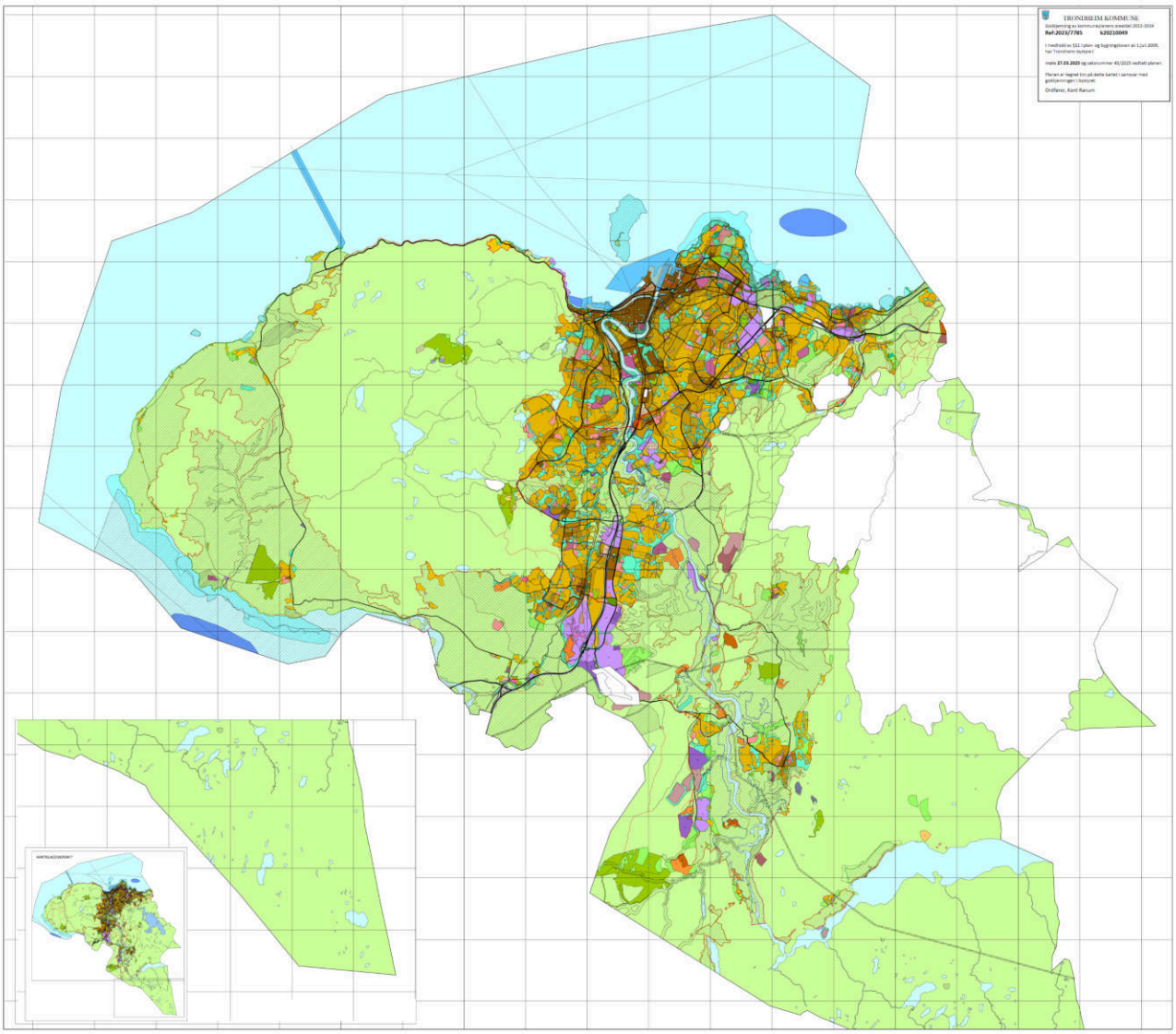
S = Samm



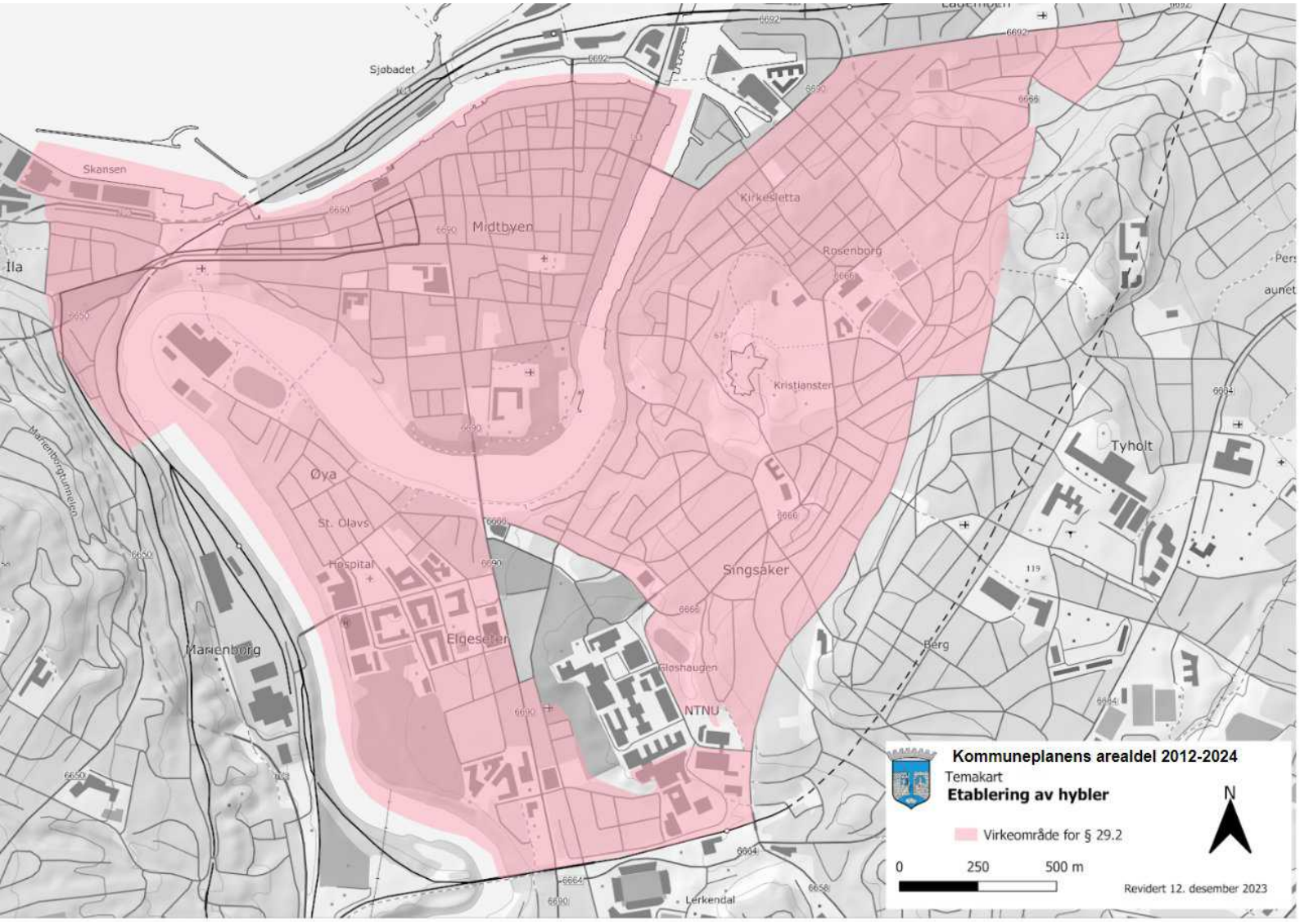
Kjelverplan

4/6-09

VINTERVOLL


TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av kommuneplanens arealdel 2022-2034
Ref:2022/7785 k2022/0049
I medhold av §11-1 jfpbl- og bygningsloven av 1.juli 2008, har Trondheim bystyre i
møte 27.03.2023 og saksnummer 43/2023 vedtatt planen.
Planen er lagret inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.
Ordfører, Kent Rønum


TEGNFORKLARING
PBL kap.11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL
Nåværende
Framtidig
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
Bygg
Boligbebyggelse
Offentlig eller privat tjenesteyting
Fritids- og turistformål
Næringsbebyggelse
Idrettsanlegg
Andre typer bebyggelse og anlegg
Grav- og urnelund
Kombinert bebyggelse og anlegg
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Bane (høyhastighetsbane)
Bane (vanlig)
Havn
GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
Bevaringsverdig område
LUFTFARTSHINDER (PBL § 11-7, nr 5)
Luftfartshinder
Hensynssone
Frisiktsone
Faresone
Støysone
Sikringssone
Nedslagsfelt
Frisiktssone
Kjøreveg - Tunnel
Kjøreveg - På bakken
Kjøreveg - Bru
Hovedveg - Tunnel
Hovedveg - På bakken
Hovedveg - Bru
Sykkelveg - Tunnel
Sykkelveg - På bakken
Sykkelveg - Bru
Turveg/fortau - På bakken
Turveg/fortau - Bru
Jernbane - Tunnel
Jernbane - På bakken
Jernbane - Bru
Sporveg (forskjellige skift) - På bakken
Kabelbane - Tunnel
Kabelbane - På bakken
Kabelbane - Bru
Skipsled
HENSYNSSONER (PBL § 11-8)
SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN
Hensyn landbruk (H10)
Hensyn friluftsliv (H20)
Bevaring naturmiljø (H50)
Bevaring kulturmiljø (H70)
Hensynssone for særlig hyggelig eller trivelig bymiljø (H90)
FARESONE
Annen fare, ikke klassifisert (H80)
GJENNOMFØRINGSSONE
Sone for felles planlegging (H3)
SIKRINGSSONE
Nedslagsfelt drikkevann (H12)
Område for grunnvannsforekomst (H13)
BANDLEGGINGSSONE
Bandlegging etter lov om kulturminner
Bandlegging etter naturmangfoldloven
Område med innsigelse
BESTEMMELSER (PBL § 11-9)
#1 Kjøreveg
#2 Gang-/sykkelveg/fortau
#3 Kollektivtrasé
#4 Jernbane
#5 Skiløypetrasé
#6 Offentlig tjenesteyting
#7 Parkering
#8 Fremtidig grønnstruktur
#9 Fremtidig grønnstruktur
#10 Turveg/stigrett
#11 Overbygning i fjell/grotter
#12 Gartnersenter
JURIDISKE LINJER
Plangrense
Grense for arealformål
Grense for utvalgt hensynssone
Grense bestemmelser
Kommunegrense
Sjøgrense
Nabokommunens
Kartgrunnlag: N5000
Kartprojeksjon: UTM sone 33
Datum: EUREF89
Høydereferanse: NN2000
Kartverkstid pr dato: mars 2022
Utgiver: Trondheim kommune
Distribuerer: Uit
TRONDHEIM KOMMUNE
Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Målestokk
1:40 000 (A0)
k2022/0049
Ref:2022/7785
Dato: 22.06.2022


Sjøbadet
Skansen
Midtbyen
Kirkelletta
Rosenborg
Kristiansten
Tyholt
Øya
St. Olavs
Hospital
Singsåker
Elgeseter
Marienborg
Gløshaugen
NTNU
Berg
Lerkendal
Kommuneplanens arealdel 2012-2024
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområde for § 29.2
N
0
250
500 m
Revidert 12. desember 2023

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

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

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

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

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

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

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

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:
Osloveien 6, 7017 Trondheim
Gnr. 421, Bnr. 315, Snr. 11, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251134

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Peder Benum

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 414 72 596

E-post: peder.benum@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.
