PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

BJØRN STALLARES GATE 3

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Planskisse

Seksjonstegninger

Byggetegninger

Branntegning

Meglers verdivurdering

Energiattest

Info fra forretningsfører/sameiet

Informasjon fra kommunen

Seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164260137
Addresse	Bjørn Stallares gate 3		
Postnr.	7067	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Anna Liisa K Haukioja		
Selgers navn	Jussi Tapio Haukioja		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

mai 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år 10 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

93888933

Våtrom

Initialer selger:
A L
J T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er 2 veggfliser i baderommet som har en sprekk. En av disse er bak servantskapet, en i våtsonen. Tidligere eier erklærte at det er lagt ny våtromssilikon rundt sistnevnte. Ingen lekkasjer, råte, lukt eller soppskader. Ref. også takstmannens rapport.

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

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

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

Referer til tidligere eieres egenerklæringsskjema.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Våtromseksperten og Nidaros elektro

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ref. tidligere eiers egenerklæringsskjema

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Vi vet ikke, badet er totalrenovert i følge tidligere eier av faglærte i 2006.

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

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

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

Ref. tidligere eier.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av Nidaros Elektro. Ref. tidligere eiers egenerlæringsskjema

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Installert ny kran i kjøkkenet i høst 2025 av Trondheim VVS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura med beskrivelse av utført arbeid og brukte materialer.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Trondheim VVS kontrollerte varmtvannberederes sikkerhetsventil i høst 2025.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen avvik

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
A L
J T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er sprekker i mur i fellesarealer (fasade og trappeganger). I leiligheten er det en sprekk i veggen i gangen, men dette går vi ut fra er bare i kledningen, ikke muren.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bygården har gamle vinduer i hovedsak fra 1980-tallet. Det er ingen registrerte avvik i dem, men på grunn av alderen er de ikke helt tett i karmen. I leiligheten er det i stuevinduer installert nye glass i 2016.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det er utført arbeider på takterrassen i dugnad i 2011 i følge tidligere eieres egenerklæring.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeid utført på dugnad

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er fuktig lukt i huset kjeller.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Det er utført arbeider i kjelleren etter 1911. I det minste det er montert branndører ifb. med branntekniske utbedringer utført i sameiet i 2010-tallet

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Mindre avvik ble rettet, og to taklamper installert, i 2024 av Skansen Elektro. Tidligere eier opplyser at sikringer ble oppgradert og all kabling og stikk på stue og soverom ved stua byttet ut i 2019.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll, av Skansen Elektro

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Tensio, 8. November 2023

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Alle avvik ble utbedret i 2024 (se ovenfor).

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Ref. takstmannens rapport: viftene i badet og kjøkkenet ble kontrollert.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

Initialer selger:
A L
J T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest for piperehabilitering (Jan 2026), ferdigattest knyttet til brannoppgradering av bygården i 2014.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det pågår arbeider for å øke brannsikkerheten til en av rømningsveiene til bakgården, og sameiet planlegger oppgradering av felles brannalarmanlegg. I tillegg er det diskutert utskifting/oppgradering av vinduene.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ingen tegn til sopp/råte/mugg i leiligjheten, men det er fuktig lukt i kjelleren.

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det er to seksjoner i sameiet som ikke har brukstillatelse, og saksbehandling pågår. Den ene har fått midlertidig brukstillatelse i høst 2025. I vaskerommet har vinylbelegg ukjent alder, og vi er ikke kjent med de tekniske detaljene ved sluk og tettsjikt.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 11.05.2026

Signert av *Anna Liisa K Haukioja*

Signert av *Jussi Tapio Haukioja*

Initialer selger:
A L
J T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Bjørn Stallares gate 3

7067 TRONDHEIM

5001/411/166/17/0/0

Rapportdato

25.05.2026

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

Befaring utført den 04.03.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

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

BJØRN STALLARES GATE 3 - 5001/411/166/17/0/0

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

BJØRN STALLARES GATE 3 - 5001/411/166/17/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

BJØRN STALLARES GATE 3 - 5001/411/166/17/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

BJØRN STALLARES GATE 3 - 5001/411/166/17/0/0

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

BJØRN STALLARES GATE 3 - 5001/411/166/17/0/0

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: Bjørn Stallares gate 3 , 7067, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/411/166/17/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1912

Tomt: 854.10 m^2

Hjemmelshaver(e): Anna Liisa Kyllikki Haukioja, Jussi Tapio Haukioja

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighetsbygg hovedsakelig oppført som en murkonstruksjon. Utvendig fasade er hovedsakelig pussede overflater. Takkonstruksjon med saltaksform antatt tekket med betongtakstein.

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. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

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

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Ny varmtvannsbereder installert i 2004. - Kjøkken pusset opp i 2005. (Blandebatteri skiftet ut i 2025) - Bad renovert i 2006. - Toalettrom pusset opp i 2011. - Glass på vinduene i stuen ble skiftet ut i 2016. - Pipefornying utført i regi av sameiet i 2026.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

BJØRN STALLARES GATE 3 - 5001/411/166/17/0/0

4.etasje			
Primærrom 79 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 79 m^2	**BTA** 82 m^2
Beskrivelse primærrom Entré, gang, 3 soverom, vaskerom, bad, kjøkken, toalettrom.		**Beskrivelse sekundærrom** -	

Merknader om areal: 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.

4.etasje			
BRA-i 79 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, gang, 3 soverom, vaskerom, bad, kjøkken, toalettrom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

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

Sum areal			
BRA-i 79 m^2	**BRA-e** 2 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 0 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 81 m^2

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

BJØRN STALLARES GATE 3 - 5001/411/166/17/0/0

Oppsummert

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

6 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer fra 1985. Utskifting av disse anbefales på sikt. Ved enkel funksjonstest av ytterdør og innerdører fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Vaskerom : Rommet har vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegg, malte slette vegger og malt panelhimling. Det er opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Det bemerkes manglende ventilering av rommet.

Toalettrom : Rommet ble pusset opp i 2011. Vinylbelegg på gulv, malte slette vegger og malte plater i himling. Av installasjoner er det vegghengt servant og gulvmontert toalett. Rommet er naturlig ventilert med ventil i himling. Det registreres noe manglende klamring av vannrør med stengeventil til toalettet. Anbefaler tiltak. Det anbefales å øke ventileringen av rommet.

VVS: Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. 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. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

BJØRN STALLARES GATE 3 - 5001/411/166/17/0/0

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
11.05.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Planløsningen stemmer til dels med tegninger utarbeidet ifm brannkonseptet datert 07.09.2010. De opprinnelige tegningene fra byggeåret er ikke mulig å tyde.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.

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

BJØRN STALLARES GATE 3 - 5001/411/166/17/0/0

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
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Isolert ytterdør med glassfelt. Innerdører er malte trefyllingdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer er datert 1985. Glass på vinduer på stue skiftet ut i 2016. Nyere ytterdør.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer fra 1985. Utskifting av disse anbefales på sikt.
Ved enkel funksjonstest av ytterdør og innerdører fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

BJØRN STALLARES GATE 3 - 5001/411/166/17/0/0

4 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble renovert i regi av en tidligere eier i 2006.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 25 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

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

BJØRN STALLARES GATE 3 - 5001/411/166/17/0/0

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 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.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

BJØRN STALLARES GATE 3 - 5001/411/166/17/0/0

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

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

Kommentar:
Det ble utført hulltaking i trøstende vegg for dusjsone uten at det ble registrert tegn til fukt der hullet ble påført.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på fukt i vegger rundt dusjsone. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
På bakgrunn av oppnådd alder på membran/tettesjikt anbefales ikke videre dusjing direkte på overflatene.

BJØRN STALLARES GATE 3 - 5001/411/166/17/0/0

5 Piper / ildsteder TG 1

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

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Ja

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspipe fra byggeåret. Det ble utført pipefornying med nedsening av stålrør i regi av sameiet i 2026. Vedovn er installert på stue.
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.

6 Vaskerom TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet har vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegg, malte slette vegger og malt panelhimling. Det er opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Det bemerkes manglende ventilering av rommet.

7 Toalettrom TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet ble pusset opp i 2011. Vinylbelegg på gulv, malte slette vegger og malte plater i himling. Av installasjoner er det vegghengt servant og gulvmontert toalett. Rommet er naturlig ventilert med ventil i himling. Det registreres noe manglende klamring av vannrør med stengeventil til toalettet. Anbefaler tiltak. Det anbefales å øke ventileringen av rommet.

BJØRN STALLARES GATE 3 - 5001/411/166/17/0/0

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?
Ja

Kommentar:
Noe svelling på benkeplate over oppvaskmaskin.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skorg, lakkerte fronter og laminert benkeplate samt benkeplate heltre.

Integrerte hvitevarer:
Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Platetopp ble skiftet ut i 2019. Blandebatteri ble skiftet ut i ca. 2024.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

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

BJØRN STALLARES GATE 3 - 5001/411/166/17/0/0

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:
Lokale endringer ifm oppussing av 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
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 2004 er installert på vaskerommet.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. 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.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

BJØRN STALLARES GATE 3 - 5001/411/166/17/0/0

Levetid:

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

BJØRN STALLARES GATE 3 - 5001/411/166/17/0/0

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:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Vaskerom

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Nye kurser i skapet i 2019. EL-kontroll utført i 2022. Alle avvik ble utbedret.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Foreligger på det som ble utført på stue, soverom samt ny stikk på toalettrom.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

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

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

BJØRN STALLARES GATE 3 - 5001/411/166/17/0/0

Bilde



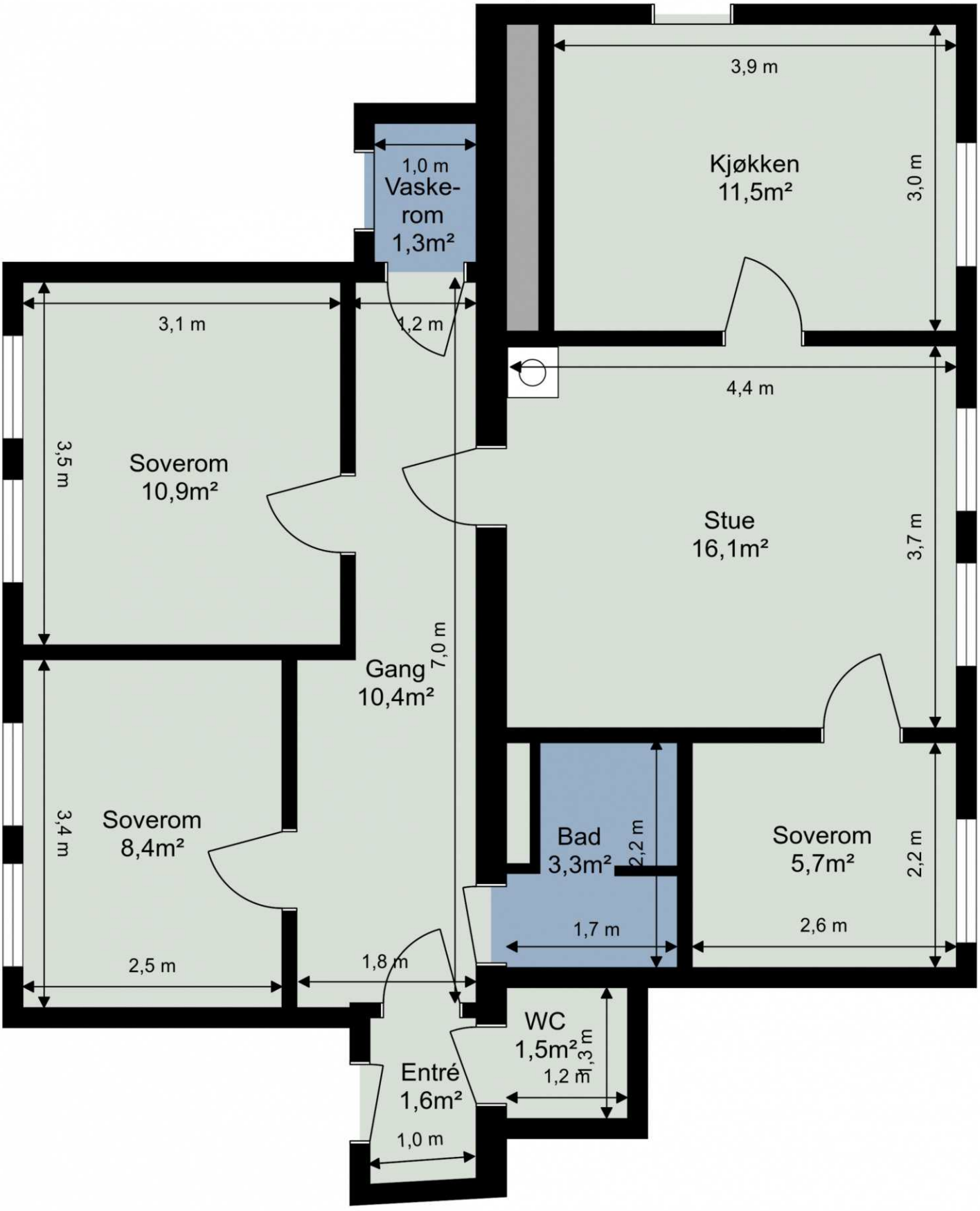
11 Verdisetting

Markedsverdi
Kr 4 100 000

Gjetnes takst

Bjørn Stallares gate 3

4. etasje

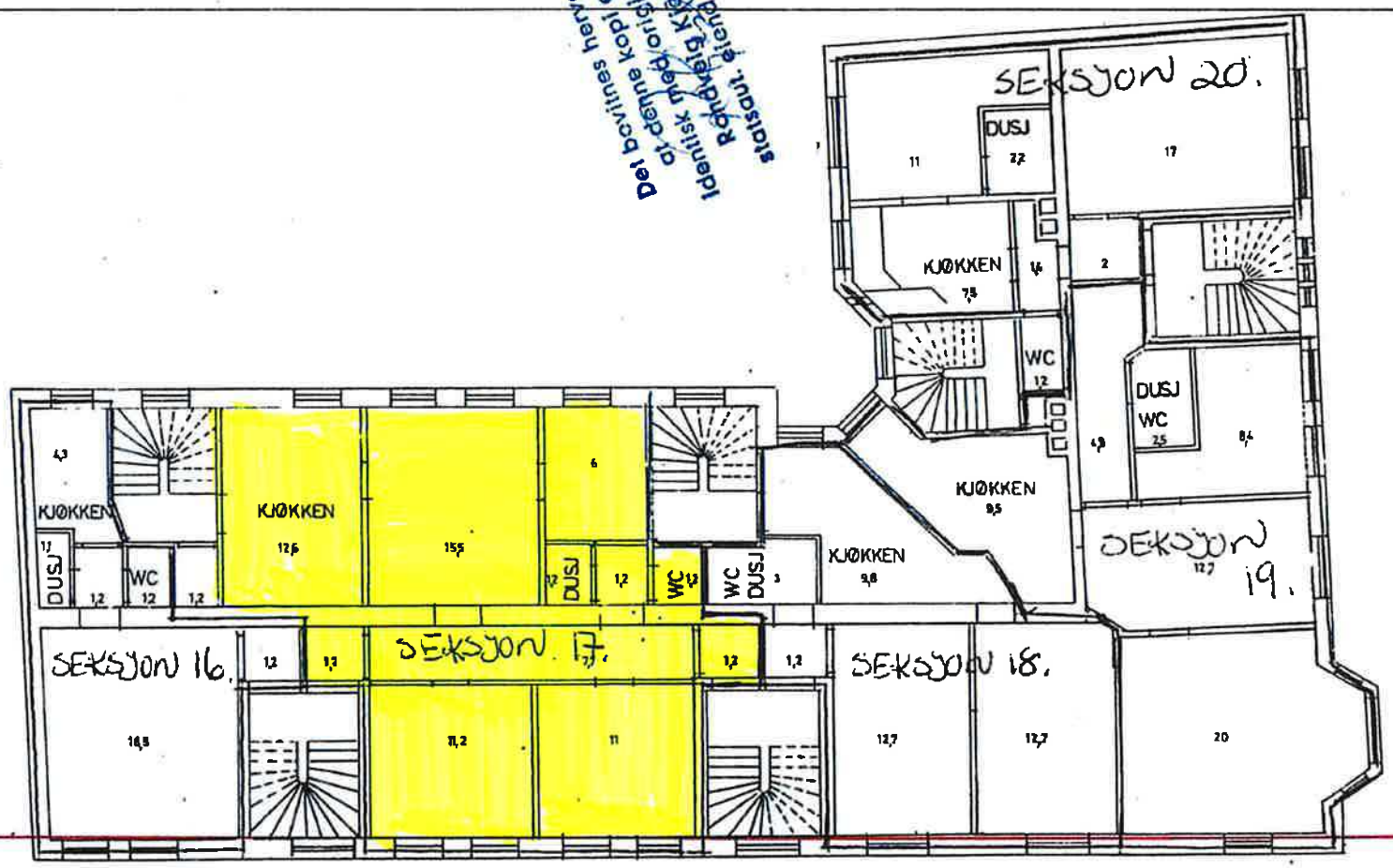


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

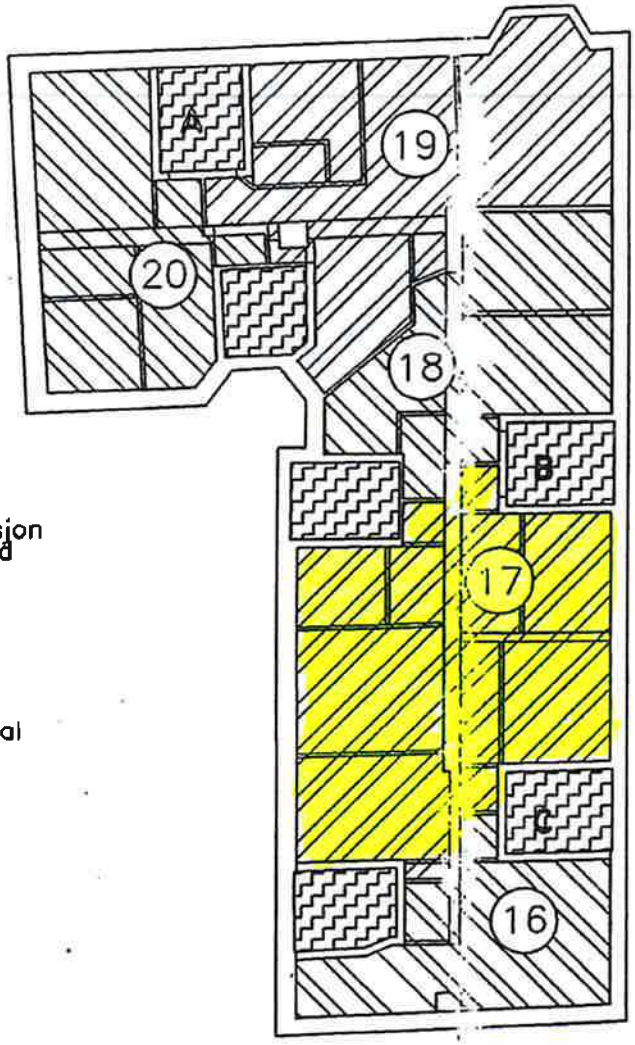
STATENS KARTVERK

Det bevitnes herved at denne kopi er identisk med originalen
Rådhuset, Kristiansand, 1.07.
statsautorisert ingeniør

4



PLAN 4 ETASJE
M 1:100



Den enkelte seksjon er avgrenset med tykk strek og er skravert.

Symbol for fellesareal

Boligareal:

S.nr.16: 31.0 m2 S.nr.17: 79.0 m2 S.nr.18: 42.0 m2
S.nr.19: 65.0 m2 S.nr.20: 41.0 m2

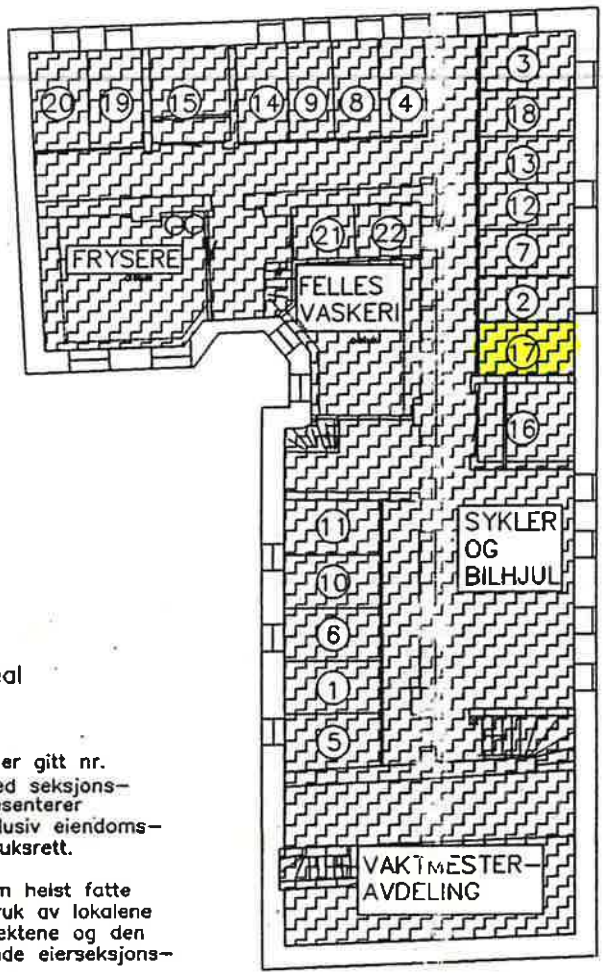
Måleregler etter NS 3940, Boligareal

SAMEIET ULSTADLØKKVEIEN II

RESEKSJONERING 4. ETG.

ERST.AV	
ERST.FOR	
SIGN.	
GODKJ.	
MÅL	1:200
DATO	08.12.97
SAK NR.	241010
TEGN NR.	14
REV.	

ALSTAD
RÅDGIVENDE INGENIØR MNTF- MRIF
RÅDG.ING. TORBJØRN E. ALSTAD, SYSTEIN MØYLAS VEG 7 7031 TRON
TLF. 73 93 92 00 - FAX. 73 93 92 10 - MOB. 90 01 24 74



Symbol for fellesareal

Bodene i fellesareal er gitt nr. korresponderende med seksjons-nummer. Dette representerer imidlertid ingen eksklusiv eiendoms-rett, men kun en bruksrett.

Sameiet kan når som helst fatte vedtak om endret bruk av lokalene i samsvar med vedtektene og den til enhver tid gjeldende eierseksjons-lov.

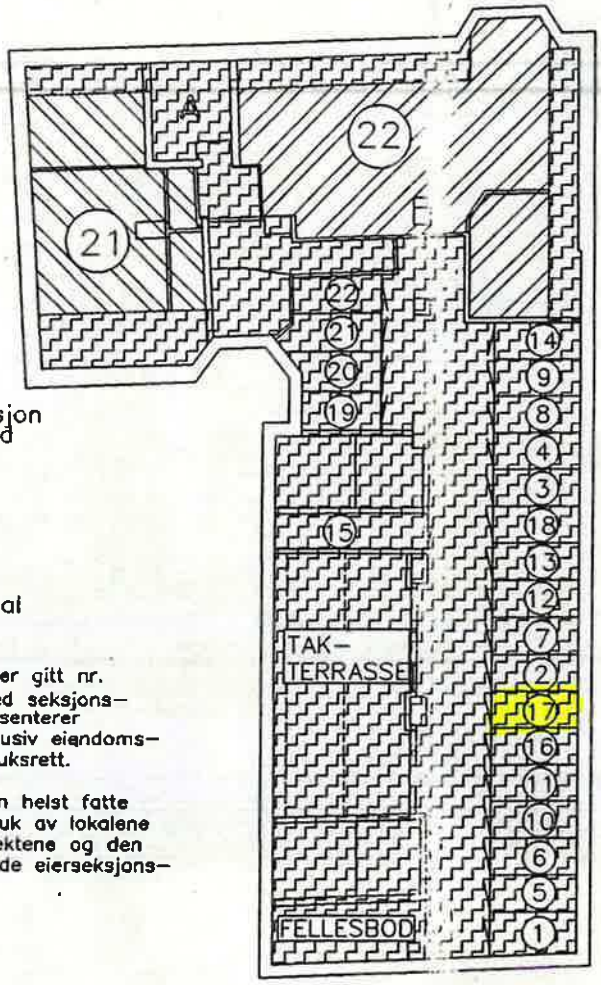
Målereglar etter NS 3940, Boligareal

SAMEIET ULSTADLØKKVEIEN II

RESEKSJONERING KJELLER

ERST.AV	
ERST.FOR	
SIGN.	
GODKJ.	
MÅL	1:200
DATO	08.12.97
SAK NR.	241010
TEGN NR.	10
REV.	

ALSTAD
RÅDGIVENDE INGENIØR MNTF- MRIF
RÅDG.ING. TORBJØRN E. ALSTAD, SYSTEIN MØYLAS VEG 7 7031 TRONDHEIM
TLF. 73 93 92 00 - FAX. 73 93 92 10 - MOB. 90 01 24 74



Den enkelte seksjon er avgrenset med tykk strek og er skravert.

Symbol for fellesareal

Bodene i fellesareal er gitt nr. korresponderende med seksjons–nummer. Dette representerer imidlertid ingen eksklusiv eiendoms–rett, men kun en bruksrett.

Sameiet kan når som helst fatte vedtak om endret bruk av lokalene i samsvar med vedtektene og den til enhver tid gjeldende eierseksjons–lov.

Boligareal:

S.nr.21: 31.0 m2 S.nr.22: 52.0 m2

Måleregler etter NS 3940, Boligareal

SAMEIET ULSTADLØKKVEIEN II

RESEKSJONERING 5. ETG.

ERST.AV	
ERST.FOR	
SIGN.	
GODKJ.	
MÅL	1:200
DATO	08.12.97
SAK NR.	241010
TEGN NR.	15
REV.	

ALSTAD
RÅDGIVENDE INGENIØR MNTF- MRIF
RÅDG.ING. TORBJØRN E. ALSTAD, ØYSTEIN MØYLAS VEG 7 7031 TRONDHEIM
TLF. 73 93 92 00 - FAX. 73 93 92 10 - MOB. 90 01 24 74

E5

SYMBOLFORKLARING

Seksjoneringsvegg REI 120M

Brannskille EI60

Rømningstrapp/
rømningsretning

Branntegningene viser ideell situasjon og må sees i sammenheng med brannkonsept datert 07.09.2010



SAMFUNNSHUSET ULLSTADLØKKVEIEN 11

ULLSTADLØKKVEIEN 11

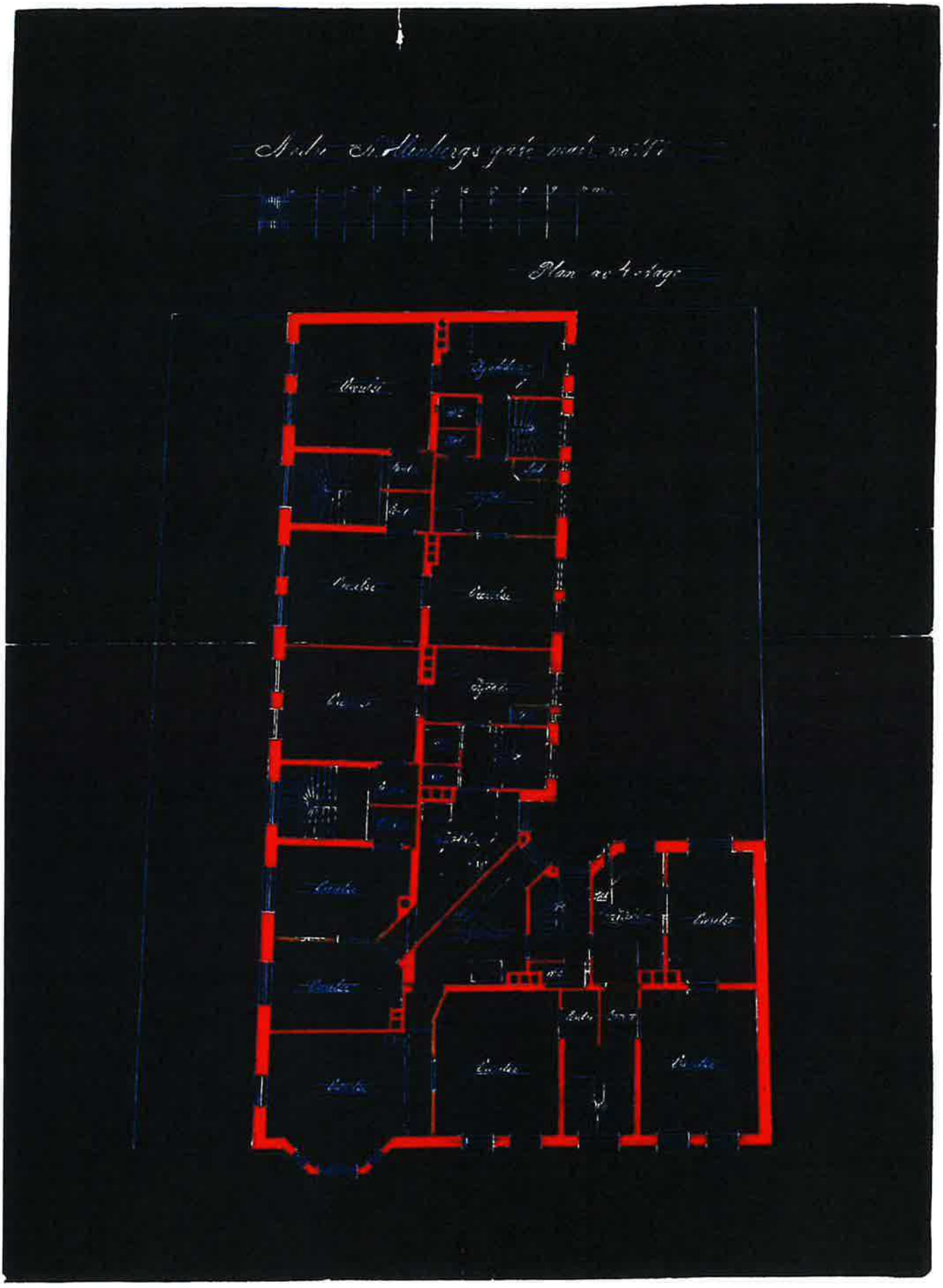
Branntegning
Plan 4. etasje

COWI

1:100

132395

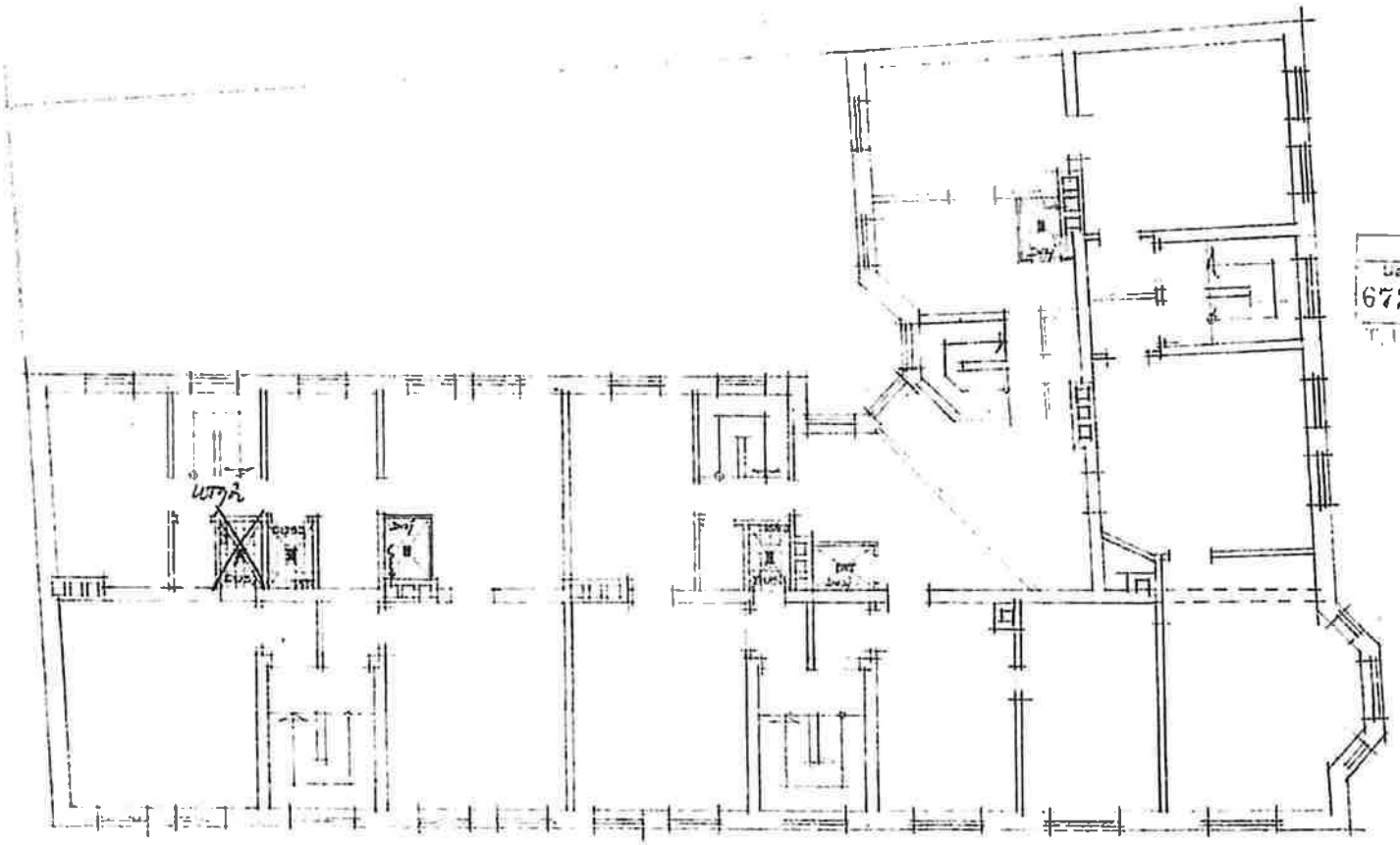
Br804


Plan av 4:de våg:

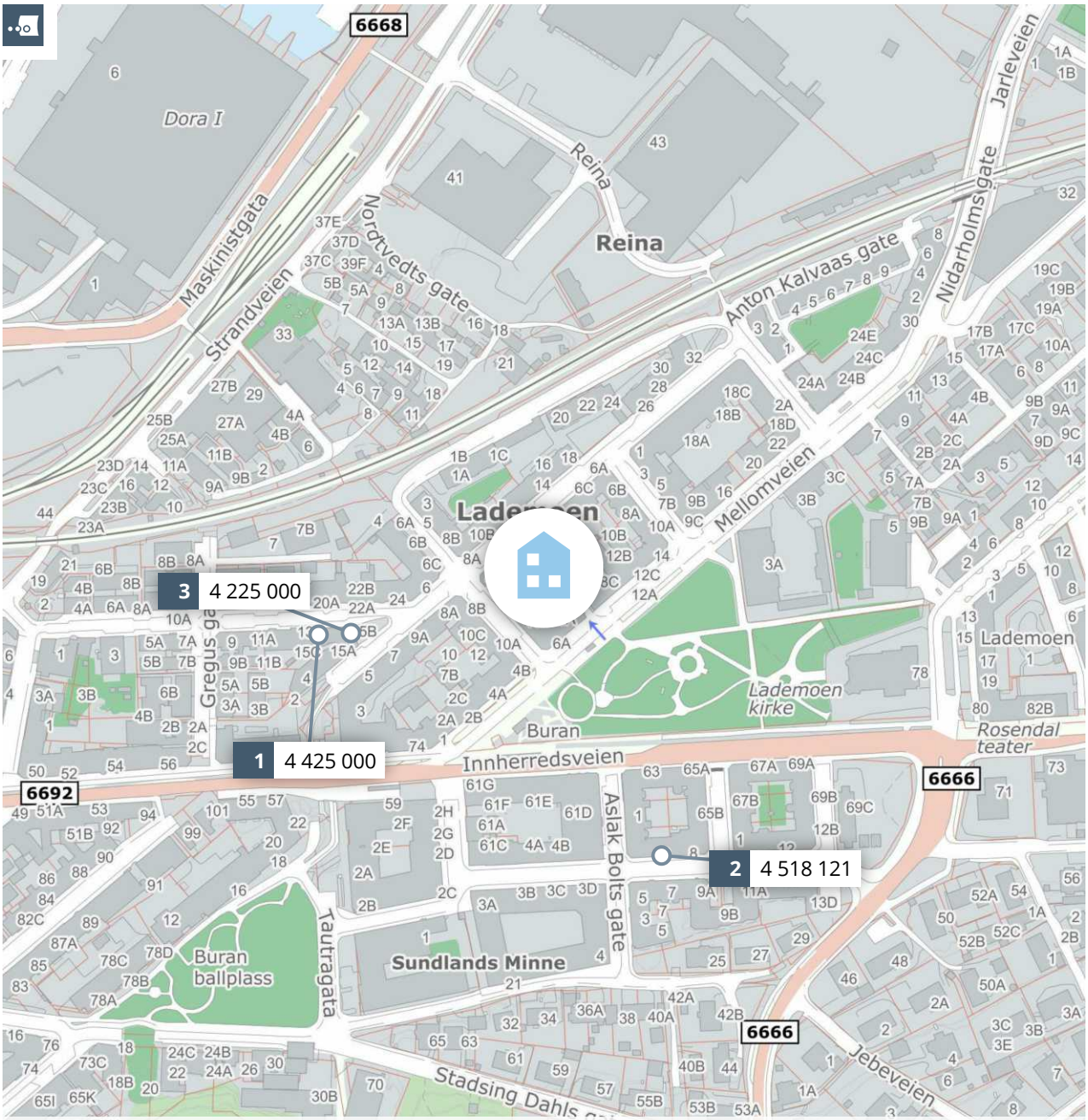
Ullstad Eiksveien 11.

BYGNINGSKONTR.
10 11 67. 01730
MOTTATT - JR. NR.

DEKNR. 672025
-6 DEC. 1967



2. 3. OG 4. ETASJE M: 1:100



Meglers verdivurdering

BJØRN STALLARES GATE 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 29.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørn Stallares gate 3, 7067 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1912

GNR 411 BNR 166 FNR 0 SNR 17 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS LADEMOEN 12

Verdivurdert til

4 150 000

0	4 150 000	52 532
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	79 m²	2 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1912

Fellesutgifter	3 766
Formue	71 688
Soverom	3
Etasje	4
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østersunds gate 15 A 80 m²	1911	3. etg	3 sov	01.05.2025	4 100 000	**4 425 000**	0	4 425 000	**55 313**
2	Frostaveien 6 85 m²	1900	3. etg	2 sov	16.03.2026	4 290 000	**4 290 000**	228 121	4 518 121	**53 154**
3	Østersunds gate 15 B 84 m²	1911	1. etg	5 sov	10.11.2025	3 990 000	**4 225 000**	0	4 225 000	**50 298**

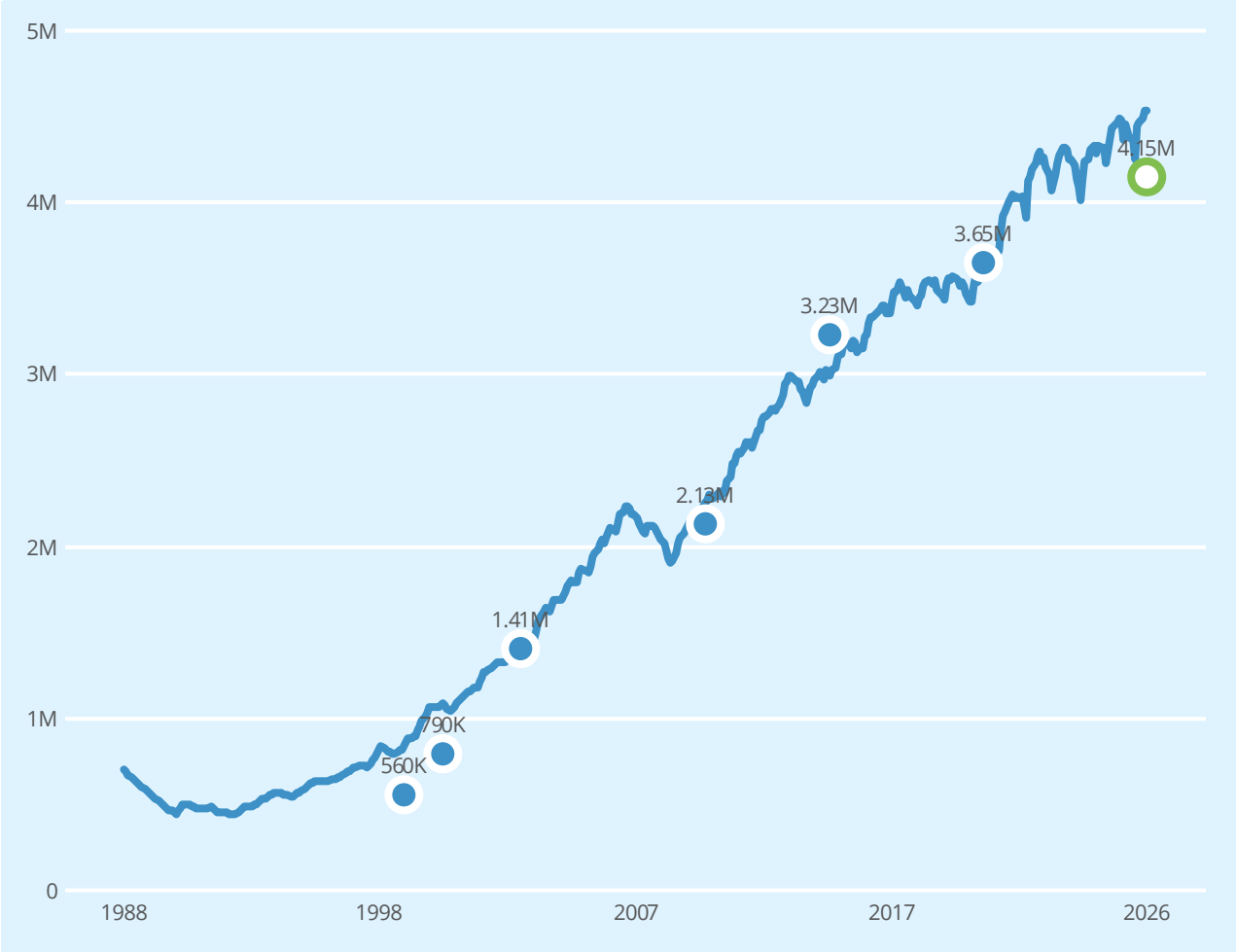
En skjarmfull selveier med 3 gode soverom, bad med separat toalett og god takhøyde. Med leiligheten følger en loftsbod og en kjellerbod. Leiligheten ligger sentralt til på Lademoen, kort vei fra Trondheim sentrum. Leiligheten har fine teglstensdetaljer. Felles takterasse.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

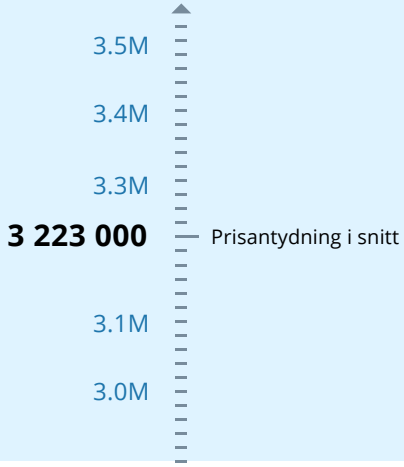
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.04.2020	12.05.2020	04.08.2020	3 590 000	3 650 000	0	3 650 000	
15.09.2016		15.09.2016	-	1 300 000	-	1 300 000	2
02.10.2014	09.10.2014	19.11.2014	3 150 000	3 230 000	0	3 230 000	
19.03.2010	24.03.2010	18.06.2010	1 690 000	2 000 000	126 337	2 126 337	
27.03.2003		25.06.2003	1 190 000	1 180 000	227 885	1 407 885	
18.04.2002		18.04.2002	-	350 000	-	350 000	2
06.06.2000		14.08.2000	790 000	790 000	-	790 000	

+3 omsetninger

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i LADEMOEN 12 grunnkrets nå

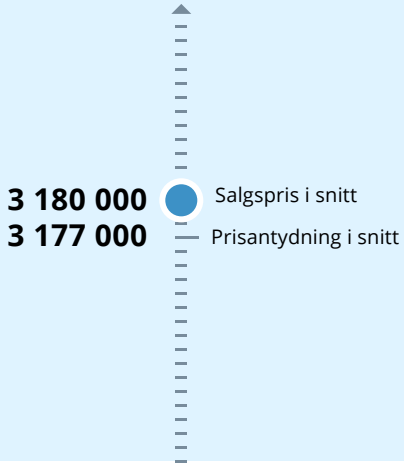
9
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
79
dager

Leiligheter solgt i LADEMOEN 12 grunnkrets siste 6 mnd

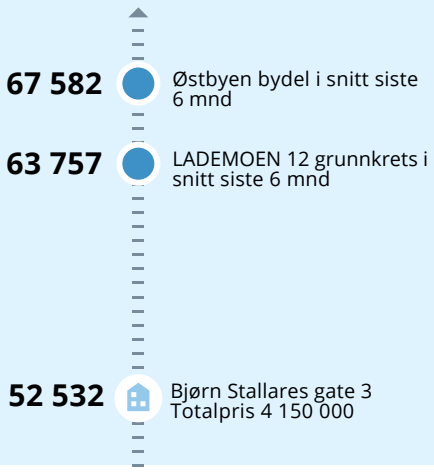
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
61
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

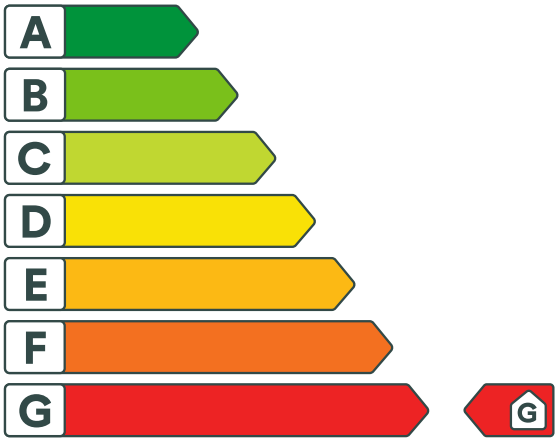


enova

Energiattest



Adresse **Bjørn Stallares gate 3, 7067 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **29.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-304205**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182777994**
Gårdsnummer **411**	Bruksnummer **166**
Seksjonsnummer **17**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1912**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **79,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **79,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **319,06 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **344,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 969 kWh**

Bjørn Stallares gate 3, 7067 TRONDHEIM

Detaljering

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

Bjørn Stallares gate 3, 7067 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 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.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: 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 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: 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 24: Montering tetningslister

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

Tiltak 25: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

V E D T E K T E R

for

SAMEIET ULSTADLØKKVEIEN 11

ORG.NR. 996485404

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 05.06.2024.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Ulstadløkkveien 11. Sameiet er eierseksjonssameie i henhold til seksjonsbegjæring tinglyst 19. desember 1997.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 22 boligseksjoner på eiendommen gnr.411, bnr. 166 i Trondheim kommune. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med felles anlegg av enhver art.

Vedtektene er utarbeidet med utgangspunkt i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en seksjon, rett til bruk av ett toalett i yttergang der dette ikke er bygget inn i seksjonen, og rett til bruk av boder i kjeller og på loft.

1-3 Fravikelighet

Lov om eierseksjoner er ufravikelig der ikke annet er bestemt. Sameiets regler må til enhver tid stemme med de ufravikelige regler i loven.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet (herunder ordensregler m.m.) og eierseksjonsloven. Den private disposisjonsretten gjelder til og med innsiden av ytterdørene til seksjonen og til evt. toalett i yttergang. Omfattende endringer (skifting av dører, fargesetting o.l.) skal godkjennes av styret på forhånd.

Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn i året er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 120 døgn kan fravikes i vedtektene og

kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Når en seksjon leies ut, skal eieren underrette styret og forretningsføreren skriftlig om tidspunktet for leieavtalen, om hvem leietakeren er, og hens kontaktinformasjon, og om eierens nye adresse. Det skal avtales skriftlig med styret hvem som skal kontaktes når styret har behov å være kontakt med beboere i leiligheten. Sameiets styre må uansett alltid ha seksjonseierens oppdaterte kontaktopplysninger (telefon og epostadresse). Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, slik beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

(4) Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder likevel ikke juridiske personer som bl.a. stat og kommune, som til sammen kan erverve inntil 10 % og minst en seksjon i sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 24.

2-2 Forkjøpsrett
Sameierne har ikke forkjøpsrett ved salg av seksjoner.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Det er ikke tillatt å parkere motoriserte kjøretøy i borettslagets bakgård.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider i eller utenfor egen seksjon som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter bl.a. arbeid som endrer bærende konstruksjoner, installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise, innglassing, mv. Styret kan kreve at seksjonseieren sørger for retting/fjerning av ulovlige installasjoner. Alternativt kan styret fjerne ulovlige installasjoner/ rette opp utførte arbeider for eiers regning.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse, slik som eksempelvis sol/vindskjerming, fliser etc., skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(7) Seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(8) Styret arrangerer og kaller inn til dugnader. Innkalling skal skje skriftlig og med minst 1 – en – ukes varsel.

3-2 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar,
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Dersom bruker av en seksjon og andre som vedkommende gir tilgang til sameiet, forårsaker unødvendig utløsing av brannalarm og som medfører utrykning av brannvesenet, vil den aktuelle seksjonen bli belastet med eventuelt gebyr.

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(11) For skader som en seksjonseier er ansvarlig for, skal seksjonseierens innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring må benyttes, skal den som har forårsaket skaden betale egenandelen. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Sameiet kan ved forsømmelse av vedlikeholdsplikten holdes erstatningsansvarlig for økonomisk tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel
(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. lov om eierseksjoner § 29 første ledd.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet

kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. 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 er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

(2) Sameiet har i tillegg pant i den enkelte seksjon på kr 10.000,-. Obligasjonen er en sikkerhet for andelens del av fellesutgiftene i sameiet, de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold. Ved vesentlig mislighold kan styret gjøre alle kreditorrettigheter gjeldende. Prioriteten fastsettes av styret til enhver tid, men panteobligasjonen skal ordinært stå etter obligasjoner på inntil 80% av offentlig verditakst. Obligasjonen har ikke opptrinnsrett. Obligasjonen oppskrives hvert 10. år. Dette skjer første gang 01.01.2005 i samsvar med Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks med utgangspunkt den 01.01.2000.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. Overfor sameiet er seksjonseier ansvarlig for at reglene overholdes også av andre som bruker seksjonen (leietakere, husstandsmedlemmer, besøkende).

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten forhåndsvarsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med reglene eierseksjonsloven § 23. Tilsvarende gjelder ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre andre medlemmer, samt 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget blant styrets medlemmer.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

(2) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som årsmøte- og styreprotokoller på en trygg og forsvarlig måte og innenfor de til enhver tid gjeldende personvernregler.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Taushetsplikt
Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og et styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8-8 Styrets kommunikasjon med seksjonseierne
Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende skal gis til seksjonseierne, men må sørge for at all kommunikasjon skjer på en betryggende og hensiktsmessig måte. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning for foregående kalenderår
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle vederlag til styret
- behandle og eventuelt godkjenne styrets forslag til budsjett for pågående kalenderår
- velge styremedlemmer

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten bør være skriftlig og datert, og kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten gjelder bare for ett møte dersom ikke annet er angitt. Alle fullmakter skal godkjennes før årsmøtet kan konstitueres.

(4) Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
h) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Ordensregler for sameiet Ulstadløkkeveien 11

1. Alle utgangsdører skal alltid være låst. Kjellerdører skal være lukket.
2. Beboere i hver enkelt oppgang har ansvar for jevnlig renhold av trappeoppgangene/fellesareal. Det skal vaskes én gang i måneden. Styret skal etablere vasketurnus. Alle som bor i oppgangen, må ta sin del av ansvaret. I tillegg til renhold av trappeoppgang/fellesareal, skal den som har turnus også sjekke om det må byttes lyspærer og gjøre annet enkelt forefallende arbeid. Dersom oppsatt turnus ikke passer deg hver gang, må boeren/seksjonseieren selv sørge for å bytte innbyrdes med en annen i oppgangen. Styret trenger ikke tilbakemelding om eventuelle bytter.
   Det er ikke tillatt å sette i fra seg personlige ting på fellesareal.
   Det er seksjonseierens ansvar at hver seksjon deltar i vasking og i å holde fellesarealer ryddig iht. ordensregler.
3. Tørkestativ og lignende må ikke settes ut av vinduene. Dette gjelder også lufting av sengetøy m.m.
4. Søppel og avfall må aldri settes ved siden av søppeldunkene. Avfall som ikke kan kastes i søppeldunkene, må den enkelte selv sørge for å bli kvitt.
5. Det skal være ro i gården mellom kl. 2300 og kl 0700. Vis hensyn til gårdens bakgård og takterrasse. De som planlegger større sammenkomster, bør gi varsel om dette minst et døgn før.
6. I hensyn til gårdens alder: Lukk, ikke smekk, ytterdørene.

Meldinger fra styret vil gjelde fra det tidspunkt de er satt opp på oppslagstavlene.

Ellers gjelder at vi bruker sunt vett og tar rimelig hensyn til hverandre som naboer.

LA ULSTADLØKKEVEIEN 11 VÆRE ET TRIVELIG STED Å BO 😊

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Ulstadløkkveien 11

Tid: Tirsdag 17.03.2026 - kl.18:00

Sted: På loftet, Ulstadløkkveien 11

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 2025

Revisjonsberetning og årsregnskap

2.1 Godkjennelse av regnskap

Forslag til vedtak: Resultatregnskap 2025 godkjennes

2.2 Disponering av resultat

Forslag til vedtak: Resultatregnskap 2025 godkjennes

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Budsjettert godtgjørelse til styret er uendret fra to siste år. Dette betyr:

- Kr. 40 000,- for styreleder
- Kr 1000,- for styremedlemmer og varamedlemmer

Forslag til vedtak: Som budsjettert og delt som tidligere år

Kr. 40 000,- for styreleder
Kr 1000,- for styremedlemmer og varamedlemmer

4. Styrets årsberetning for året 2025

Ettersendes og legges fram i møtet

5. Budsjett 2026

Årsmøtet skal behandle og eventuelt godkjenne styrets forslag til budsjett for året 2026. Budsjettforslaget er vedlagt.

Fakturaer for piperehabilitering som ble budsjettert for 2025 er ikke tatt med i budsjettet for 2026.

6. Innmeldte saker

6.1 Beredskapslager i kjeller/loft

Noe vannkanner på loft eller i kjeller. Noe å vurdere?

Forslag til vedtak: Sjekke hva det eventuelt innebærer.

Styrets innstilling: Styret er positivt innstilt til forslaget. I tillegg til vann kan noe tørrmat vurderes. Men spesielt vann hadde vært fint. Mange bor trangt og vann tar mye plass. Vi har plass i styrets bod på loftet, den er tørr og låst.

Kostnader må diskuteres i møtet.

6.2 Planlegging vedlikehold og rehabiliteringsprosjekt

Styret skal presentere vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekt som er tidligere vedtatt i årsmøter eller som styret har identifisert.

Diskusjon om prioritering og planer.

Forslag til vedtak: Iht. styrets innstilling eller diskusjon i årsmøtet

Styrets innstilling: Liste over identifiserte og tidligere diskuterte vedlikeholdsbehov og styrets prioritering:

- Skjerming rømningsvei fra trapperommet Ulstadløkkveiens side til bakgården- pri (allerede besluttet og pågående sak)
- Håndtak - pri – Se også tredje innmeldte sak. Løse håndtak gjelder alle seksjoner 1-20 med like branndører. Styrets innstilling er at det hadde vært best om innfestningen av håndtakene kan repareres av en fagperson. Selve håndtakene er ok.
  - Styret har vært i kontakt med Systemsikring, som har vært på befaring i huset. Det er mulig å fikse håndtakene, men vi har ikke mottatt noen kostnadsestimat eller tilbud enda (pr. 5.3.2026)
  - Som påminnelse: iht. sameiets vedtekter omfatter seksjonseiernes vedlikeholdsplikt ytterdører, men selvklart naturlig at dette koordineres slik at håndtakene er lik i alle ytterdør.
- Brannalarm – pri. Det er ikke lenger mulig å få reservedeler til eksisterende anlegget. Etter siste befaring har vi to seksjoner med avvik markert med høy viktighet på grunn av manglende eller ikke fungerende deler (manuell melder og optisk detektor).
  - Styret har bedt Elotec til å gi en estimat på hva et nytt tilsvarende anlegg ville koste. Svaret: «Blir vanskelig å gi deg et helt korrekt prisoverslag da jeg ikke har oversikt over påslaget og installasjonskostnaden til elektriker, men grovt gjettet vil jeg tro at et komplett anlegg ferdig

installert fort havner på +/- 150.000,- eks moms.»

- Vinduer – utsettes. Dette har vært planlagt lenge, men dagens styre tenker at det er fornuftig å sette i gang med brannalarmen først. Vi må ha et fungerende brannalarmanlegg i huset.
    - Rehabilitering av fasaden samtidig har også blitt diskutert i tidligere årsmøter, men uten endelig beslutning.
- Kjeller (ventilasjon) - utsettes/slettes - vi har nå en ny avfukter. Sakens opprinnelse er lukking av vaskekjellerens vinduer med brannglass. Saken ble diskutert i det ekstraordinære årsmøtet i fjor, og det ble bestemt at vi tester med avfukter først. Denne ser ut til å fungere bra. Det er betydelig mindre fuktighet i kjelleren nå (basert på lukt, ikke målt), lukten oppleves mindre enn det som det var før vinduene ble seglet.

6.3 3.Koordinering og kostnadsdekning ved utskifting av defekte ytterdørhåndtak

Så vidt meg bekjent er det nå tre seksjoner som opplever samme problem med ytterdørhåndtak/dørknott (knotten løsner/faller av). Håndtakene ble tidligere skiftet for alle seksjoner som et koordinert tiltak for ca. 12 år siden. Frøy i styret har funnet en leverandør som kan levere håndtak som er tilsvarende i utseende som dagens, slik at utskifting kan gjøres koordinert og med et mest mulig likt uttrykk.

Jeg ber om at årsmøtet tar stilling til at utskifting av defekte ytterdørhåndtak anses som en del av sameiets vedlikeholdsansvar for ytterdører, og at sameiet koordinerer og dekker kostnadene for innkjøp og utskifting for de berørte dørene.

Styrets innstilling: Saken skal behandles som en del av innmeldte saker nr. 2: planlegging vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekt og sees også i sammenheng med budsjett.

7. Valg

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

7.1 Styreleder - ikke på valg

Dagens styreleder ble valgt for 2 år i årsmøtet i 2025.

7.2 Styremedlem for 1 år

Det skal velges 3 styremedlemmer i tillegg til styreleder. Styremedlemmer tjenestegjør i ett år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

På valg:

- Frøy Hedne
- Gro Tangvik
- Line Buan

7.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Lykke, Cecilie
Løfaldli, Kari-Elin Bolme

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.

06.03.2026
Sameiet Ulstadløkkveien 11
styret

Sameiet Ulstadløkkveien 11 - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekter			
Felleskostnader driftsdel		440 424	398 568
Tillegg elektroniske fellesavtaler		204 072	190 344
Andre tillegg	1	12 996	12 996
Fjernvarme		4 800	4 800
Sum driftsinntekter		**662 292**	**606 708**
Driftskostnader			
Personalkostnader	2	-6 275	-6 345
Styrehonorar		-44 500	-45 000
Avskrivninger		-3 393	-3 393
Forretningsførerhonorar		-57 422	-55 587
Eksterne honorar	3	-56 734	-23 499
Drifts- og serviceavtaler	4	-67 209	-23 056
Renholdstjenester		-6 250	0
Løpende vedlikehold	5	-9 331	-51 095
Periodisk vedlikehold	6	-163 703	0
Elektroniske fellesavtaler		-194 311	-237 543
Forsikring		-209 721	-141 319
Kommunale tjenester og renovasjon		0	-4 505
Energi, felles		-36 863	-41 404
Andre driftsutgifter	7	-15 987	-6 923
Sum driftskostnader		**-871 698**	**-639 669**
DRIFTSRESULTAT		**-209 406**	**-32 961**
Finansinntekter og kostnader			
Finansinntekter		33 936	49 585
Netto finansposter		**33 936**	**49 585**
Resultat før skattekostnad		**-175 470**	**16 624**
Ordinært resultat etter skatt		-175 470	16 624
ÅRSRESULTAT	**8, 12**	**-175 470**	**16 624**
Disponering av totalresultat:		-175 470	16 624
Overført til annen egenkapital		0	16 624
Overført fra annen egenkapital		-175 470	0

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Andre anleggsmidler	9	1 697	5 089
Sum anleggsmidler		**1 697**	**5 089**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	1 804	3 770
Periodiserte kostnader		52 751	113 042
Mellomregning Klare Finans	10	11 259	1 473
Opptjente renter		30 639	33 963
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	1 045 078	1 095 279
Sum omløpsmidler		**1 141 531**	**1 247 526**
SUM EIENDELER		**1 143 227**	**1 252 615**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	788 241	963 711
Sum egenkapital		**788 241**	**963 711**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	8, 13	198 150	198 150
Sum avsetninger og forpliktelser		**198 150**	**198 150**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		38 480	597
Skyldig off. myndigheter		26 628	6 753
Forskudd kunder		13 063	5 243
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		74 902	74 902
Påløpte kostnader		3 764	3 260
Sum kortsiktig gjeld		**156 837**	**90 755**
Sum gjeld		**354 987**	**288 905**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 143 227**	**1 252 615**

Sted:_____, dato:_____

Anna Liisa Kyllikki Haukioja
Leder

Line Buan
Styremedlem

Gro Ragnhild Tangvik
Styremedlem

Frøy Hedne
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er 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 at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2025	2024
Andre tillegg		
Oppvarming/varmtvann	12 996	12 996
Sum andre tillegg	**12 996**	**12 996**

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	6 275	6 345
Sum personalkostnader	**6 275**	**6 345**

Samlet antall årsverk: 0,00
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	13 750	15 312
Fakturerte tjenester	13 266	1 487
Juridisk rådgivning	28 125	6 700
Teknisk rådgivning	1 594	0
Sum eksterne honorarer	**56 734**	**23 499**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Juridisk rådgivning gjelder sak vedrørende ulovlig seksjon.
Fakturerte tjenester gjelder konsulentbistand og arbeid med rømingsveier.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	10 075	10 120
Avtale om skadedyrbekjempelse	6 215	6 235
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	50 919	6 701
Sum drifts- og serviceavtaler	**67 209**	**23 056**

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	2 598	16 546
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	0	26 177
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	3 481	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 524	7 788
Reparasjon og vedlikehold annet	727	584
Sum vedlikehold	**9 331**	**51 095**

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Prosjektvedlikehold	163 703	0
Sum periodisk vedlikehold	**163 703**	**0**

Periodisk vedlikehold gjelder prosjektering og byggeledelse av piperehabilitering.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Kontingent	2 200	2 130
Bankgebyrer	1 766	1 560
Andre gebyrer	11 512	2 725
Tilskudd bomiljø	236	508
Dagligvarer	273	0
Sum andre driftsutgifter	**15 987**	**6 923**

Andre gebyrer gjelder hovedsakelig kommunale byggesaksgebyrer ifm. piperehabilitering.

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**1 156 771**	**1 136 755**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-175 470	16 624
Tilbakeført avskrivning	3 393	3 393
Årets endring i disponible midler	**-172 077**	**20 016**
Disponible midler i periodens slutt	**984 694**	**1 156 771**
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	**-198 150**	**-198 150**
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	**-198 150**	**-198 150**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**786 544**	**958 621**

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Andre anleggsmidler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	16 963
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 963
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	15 266
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 697
Årets avskrivninger :	3 393
Antatt levetid i år :	5

Sykkelstativ anskaffet i 2021 avskrives over 5 år

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	13 601	1
Bankinnskudd	1 031 477	1 095 278
Sum bankinnskudd	**1 045 078**	**1 095 279**

Note 12 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**963 711**	**947 087**
Annen egenkapital 01.01	963 711	947 087
Årets resultat	-175 470	16 624
Annen egenkapital 31.12	**788 241**	**963 711**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**788 241**	**963 711**

Note 13 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2025	2024
Vedlikeholdsavsetning	198 150	198 150
Sum avsetninger	**198 150**	**198 150**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Ulstadløkkveien 11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Ulstadløkkveien 11

Styreleder	Anna Liisa Kyllikki Haukioja (sign.)	20.02.2026
Styremedlem	Gro Ragnhild Tangvik (sign.)	20.02.2026
Styremedlem	Frøy Hedne (sign.)	20.02.2026
Styremedlem	Line Buan (sign.)	20.02.2026

Til årsmøtet i Sameiet Ulstadløkkveien 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Ulstadløkkveien 11 sitt årsregnskap som viser et Underskudd på kr 175 470. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Orklarevisjon dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 23.02.2026

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

Tiller, 23.02.2026
Orkla Revisjon AS

Nina Christine Buås-Hansen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
www.orklarevisjon.no
Verifisert av
SIGNICAT
23.02.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Buås-Hansen, Nina Christine

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

23.02.2026 14:04:12

Signaturmetode

BankID (NO)

Budsjett 2026 for Sameiet Ulstadløkkveien 11

Inntekter

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
3299	Andre driftsinntekter	Innskudd fra seksjonseiere - vedlikehold- og rehabiliteringsprosjekt	150 000,00
3600	Felleskostnader drift		493 258,00
3602	Strøm kjeller	kr 75 per enhet/mnd * 8 enheter	7 200,00
3604	Varmtvann	kr 221 per enhet/mnd * 1 enhet (8)	2 650,00
3604	Varmtvann	kr 106 per enhet/mnd * 1 enhet (21)	1 275,00
3604	Varmtvann	kr 141 per enhet/mnd * 2 enheter (15 og 20)	3 302,00
3604	Varmtvann	kr 224 per enhet/mnd * 1 enhet (19)	2 689,00
3604	Varmtvann	kr 214 per enhet/mnd * 1 enhet (14)	2 570,00
3604	Andre tillegg - inntekt	Tillegg renhold	34 000,00
3604	Varmtvann	kr 179 per enhet/mnd * 1 enhet (22)	2 151,00
3604	Varmtvann	kr 295 per enhet/mnd * 1 enhet (3)	3 545,00
3604	Varmtvann	kr 138 per enhet/mnd * 2 enheter (4 og 9)	3 308,00
3606	Tillegg elektroniske fellesavtaler	kr 773 per enhet/mnd - uendret	204 072,00
8051	Renteinntekter konsernordning	Renteinntekter	5 000,00
Sum inntekter			**915 020,00**

Kostnader

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
5330	Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	Styrehonorar perioden 2025-2026	45 000,00
5400	Arbeidsgiveravgift	14.10% av 5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	6 345,00
6019	Avskrivning andre anleggsmidler	Avskrivning: Sykkelstativ	1 697,00
6200	Energi, felles	Basert på tidligere år	45 000,00
6360	Renhold	Trappevask	34 000,00
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	Basert på regnskapstall	50 000,00
6630	Reparasjon og vedlikehold uteområde	Basert på regnskapstall	10 000,00
6640	Periodisk vedlikehold	Vedlikeholdsbehov i nær framtid	200 000,00
6701	Honorar revisjon	+ 4 % Orkla Revisjon	14 300,00
6710	Forretningsførerhonorar	+ 4,3 % TOBB	69 890,00
6730	Honorar for teknisk rådgivning	Rådgiving knyttet til større vedlikeholdsprosjekt	25 000,00
6780	Løpende drifts- og serviceavtaler	Avtale om skadedyrbekjempelse - Pelias	7 000,00
6780	Løpende drifts- og serviceavtaler	Avtale om vakt og sikringstjenester - Elotec AS	47 500,00
6780	Løpende drifts- og serviceavtaler	Takrenner og vinduvask	18 000,00
6780	Løpende drifts- og serviceavtaler	Avtale om brannteknisk anlegg - Midt-Norge 110-Sentral	12 500,00
6980	Elektroniske fellesavtaler	Telenor	204 072,00
7400	Kontingent, fradragsberettiget	Huseierens Landsforbund	2 200,00
7500	Forsikringspremier	Basert på tilbud for ny avtale fra Gjensidige	170 000,00
7770	Bank- og kortgebyrer		2 000,00
7772	Andre gebyrer		3 000,00
Sum kostnader			**967 504,00**

Resultat

Sum	**−52 484,00**

Disponible midler

Budsjettert resultat uten avdrag langsiktig gjeld	−52 484,00
Tilbakeføring avskrivninger	1 697,00
Avdrag langsiktig gjeld	0,00
Endring disponible midler	−50 787,00

Budsjetterte inntekter	Budsjetterte kostnader	Budsjettert resultat
915 020,00	**967 504,00**	**−52 484,00**

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Ulstadløkkveien 11 tirsdag 17.03.2026 kl. 18:00 - På loftet, Ulstadløkkveien 11.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Anna Hukioja

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Frøy Hedne

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

Vedtak:
Valgt ble: Mattias Eggen og Emil Henden Husby

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Tilstede

Emil og Eline, Mattias, Line, Gro, Anna, Frøy, Kari-Elin, Cecilie, Shenae

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett:9

Antall fullmakter:1

Totalt stemmeberettigede:10

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Budsjettert godtgjørelse til styret er uendret fra to siste år. Dette betyr:

- Kr. 40 000,- for styreleder
- Kr 1000,- for styremedlemmer og varamedlemmer

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 45000

4. Styrets årsberetning for året 2025

Ettersendes og legges fram i møtet

Vedtak:
Ble lest og lagt fram i møtet.

5. Budsjett 2026

Årsmøtet skal behandle og eventuelt godkjenne styrets forslag til budsjett for året 2026. Budsjettforslaget er vedlagt.

Fakturaer for piperehabilitering som ble budsjettert for 2025 er ikke tatt med i budsjettet for 2026.

Vedtak:
Fakturaer for piperehabilitering er ikke med. Må legges med.

Har budsjettert med en ekstra innbetaling fra sameiere.

Forklarer justering av priser som ikkje har blitt justert på mange år.

Ny post med vasker, og eventuelle egenandeler fra sameiere.

Lagt inn eventuelle poster da det er utgifter som vi venter på.

6. Innmeldte saker

6.1 Beredskapslager i kjeller/loft

Noe vannkanner på loft eller i kjeller. Noe å vurdere?

Vedtak:
Støttes. Går til anskaffelse av kanner (en til sameier) innen dugnad. Kan oppbevares i felles bod.

6.2 Planlegging vedlikehold og rehabiliteringsprosjekt

Styret skal presentere vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekt som er tidligere vedtatt i årsmøter eller som styret har identifisert.

Diskusjon om prioritering og planer.

Vedtak:

Skjerming av rømningsvei - pågående.

Håndtak på ytterdører må prioriteres.

Vinduer - utsettes.
(Vinduer bør gåes grundig igjennom når den tid kommer da det er mulig det kun er mulig å bytte glass i enkelte leiligheter.)

Avfukter - Avvfukter fungerer utmerket. Kan ta andre vurderinger her når man skifter vinduer eventuelt.

6.3 3.Koordinering og kostnadsdekning ved utskifting av defekte ytterdørhåndtak

Så vidt meg bekjent er det nå tre seksjoner som opplever samme problem med ytterdørhåndtak/dørknott (knotten løsner/faller av). Håndtakene ble tidligere skiftet for alle seksjoner som et koordinert tiltak for ca. 12 år siden. Frøy i styret har funnet en leverandør som kan levere håndtak som er tilsvarende i utseende som dagens, slik at utskifting kan gjøres koordinert og med et mest mulig likt uttrykk.

Jeg ber om at årsmøtet tar stilling til at utskifting av defekte ytterdørhåndtak anses som en del av sameiets vedlikeholdsansvar for ytterdører, og at sameiet koordinerer og dekker kostnadene for innkjøp og utskifting for de berørte dørene.

Vedtak:

Saken skal behandles som en del av innmeldte saker nr. 2: planlegging vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekt og sees også i sammenheng med budsjett.

Noterer oss at vi Må ha en felles innbetaling fra alle, da det kommer en del kostander som må fikses.

7. Valg

7.1 Styreleder - ikke på valg

Dagens styreleder ble valgt for 2 år i årsmøtet i 2025.

Vedtak:

Styreleder var ikke på valg

7.2 Styremedlem for 1 år

Det skal velges 3 styremedlemmer i tillegg til styreleder. Styremedlemmer tjenestegjør i ett år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

På valg:

- Frøy Hedne - fortsetter
- Gro Tangvik - fortsetter
- Line Buan - slutter

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 1 år ble:

Frøy Hedne
Gro Tangvik
Mattias Eggen

7.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Lykke, Cecilie
Løfaldli, Kari-Elin Bolme

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Kari-Elin Bolme Løfaldli
Emil henden Husby

Protokoll for Sameiet Ulstadløkkveien 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anna Liisa Kyllikki Haukioja (sign.)	08.04.2026
Sekretær	Frøy Hedne (sign.)	08.04.2026
Protokollvitne	Emil Henden Husby (sign.)	08.04.2026
Protokollvitne	Mattias Eggen (sign.)	10.04.2026

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Ulstadløkkveien 11

Tid: Torsdag 19.06.2025 - kl.18:00

Sted: På takterassen i Sameiet.

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. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 – 2025

Forslag til vedtak: som budsjettert og besluttet i tidligere årsmøte:

Styreleder for Kr. 40 000,-

Styremedlemmer og varamedlemmer for Kr. 1000,-

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Trappevask

Jeg opplever at det er krevende for flere beboere å utføre trappevasken, og ønsker derfor å leie inn et firma som kan utføre dette. Dersom syret ønsker det kan jeg hente inn tilbud i forkant av årsmøtet, innen fristen 21.04.25, som kan sendes ut til beboerne med sakspapirene som forslag til vedtak i forkant av møtet, slik at det kan stemmes over en konkret kostnad. Dersom dere ønsker at jeg henter inn tilbud må jeg vite hvor mange trapper og etasjer det er snakk om.

Forslag til vedtak:

Alternativ 1) Betale et firma for å utføre trappevask en gang per måned

Alternativ 2) Betale et firma for å vaske trapper og gulvflater på innendørs fellesarealer en gang per måned

Styrets innstilling:

Behandles samtidig med forslaget om sameieres deltagelse til dugnad og daglig vedlikehold (inkludert trappevask). Sak 4.6.

4.2 Vindusvask utvendig

Jeg bor i 4. etg og opplever store vanskeligheter med å vaske vinduene utvendig, da de kun kan åpnes utover. Jeg ønsker derfor å leie inn et firma som kan utføre utvendig vindusvask 1-2 ganger per år. Dersom styret ønsker det kan jeg hente inn tilbud på dette i forkant av fristen 21.04.25. og legge det ved vedtaksforslaget, slik at vi kan stemme over en konkret kostnad. Jeg må i så fall vite hvilke vinduer som tilhører oss i sameiet.

Forslag til vedtak:

Forslag A) Betale et firma for å utføre utvendig vindusvask en gang per år

Forslag B) Betale et firma for å utføre utvendig vindusvask to ganger per år

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er at det ikke er fornuftig å betale for vindusvask rett før piperehabilitering

4.3 Endring i vedtekter - saksliste årsmøte

Foreslår at gjennomgang og godkjenning av budsjett til pågående år legges som fast sak til årsmøtet i sameiets vedtekter. Styret skal lage et forslag til budsjett.

Forslag til vedtak: Som beskrevet

Styrets innstilling: Vedlagt styrets forslag til endringer i vedtekter. Vedtektenes punkt 9.4. (2)

4.4 Endring i vedtekter - saksliste årsmøte (årsberetning)

Foreslår at styrets årsberetning legges som en fast sak på saksliste til årsmøtet.

Forslag til vedtak: Som beskrevet

Styrets innstilling: Vedlagt styrets forslag til endringer i vedtekter. Vedtektenes punkt 9.4. (2)

4.5 budsjett og styrets årsberetning

Ønsker at styret presenterer årsberetning 2024 og budsjettet for 2025 i årsmøtet, og at sameiets årsmøte kan da godkjenne budsjettet

Forslag til vedtak: Som beskrevet

Styrets innstilling: Årsberetning for 2024 er vedlagt i møteinnkallelsen. Budsjettet sendes til sameiere på forkant av møtet og er også tilgjengelig i årsmøtet for godkjenning.

4.6 Sameieres deltagelse i felles drift og vedlikehold

Vårt sameie er et sameie uten vaktmester eller annen driftspersonale eller -avtaler. Deler av felles oppgaver fungerer bra: f.eks. snømåking /brøyting stort sett, mens andre deler ikke så bra (eksempelvis en del av trappeoppgangene blir ikke vasket iht. det som er avtalt). Deltagelse i dugnader varierer også.

Det er lov å gi tilbake penger for de som deltar i dugnader o.l. Se f.eks. Dugnad i sameier og borettslag: Eksperten svarer | Huseierne Dette ble gjort i vårt sameie også tidligere. Foreslår at styret avklarer hvor mye det ville koste å kjøpe inn tjenester som trappevask , snømåking og småarbeider som nå gjøres ifb. med vår og høstdugnader, og deler denne summen til sameeiere. Faktureres etter vårdugnad, høstdugnad og f.eks. i slutten av året i desember. De som har deltatt i dugnader og gjort sitt når det gjelder trappevask og måking trenger ikke å betale.

Forslag til vedtak: Iht. styrets forslag til løsning

Styrets innstilling: Sak diskuteres i årsmøtet slik at vi finner en løsning som alle kan være enige om. Se også sak 4.1

4.7 Liste over beboere

Sameiets styre har ikke oversikt over hvem som bor i huset, dette er uheldig.

- Foreslår endring i vedtektene som forplikter alle sameiere informere styret om hvem som bor i sameiet.
- Styret skal opprette og vedlikeholde en oversikt over beboere

- Styret bør avklare i hvilke tilfeller sameiet kan være direkte i kontakt med beboere.

Ønsker at styret forbereder saken slik at det ikke er der noe problematisk mtp. lovverk

Forslag til vedtak: I henhold til styrets forslag til vedtak

Styrets innstilling: Vedlagt styrets forslag til endring i vedtektene (punkt 2). Styret har fått tilbakemelding på alle endringsforslag fra Tobb, og de er uproblematiske.

5. Valg

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

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Tvervåg, Anniken Thomsen

5.2 Styremedlem

Det skal velges 3 styremedlemmer i tillegg til styreleder. Styremedlemmer tjenestegjør i ett år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

På valg:

Haukioja, Anna Liisa Kyllikki

Hedne, Frøy

Morset, Marit (fratrådt midt i perioden)

5.3 Varamedlem for 1 år

Det skal velges 2 varamedlemmer. Varamedlemmer velges for ett år. Varamedlemmer kan gjenvelges.

På valg:

Tangvik, Gro Ragnhild

Wollamo, Anita (fratrådt midt i perioden)

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.

10.06.2025

Sameiet Ulstadløkkveien 11

Styret

Ordinært årsmøte i Sameiet Ulstadløkkveien 11

Tid: Torsdag 19.06.2025 - kl.18:00

Sted: På takterassen/loftet i Sameiet.

1. **Konstituering**
   1.1 Anna Haukioja valgt til møteleder
   1.2 Frøy Hedne sekretær
   1.3 Line Buan undertegner protokoll med møteleder
   1.4 Antall stemmeberettigede og ev. fullmakter
   Til stede: 6 seksjonseiere
   Antall fullmerkter: 2

   Totalt stemmeberettigede: 8

   1.5 Ingen bemerkninger til innkallelse. Styreleder, Anniken Thomsen Tvervåg, hadde ikke anledning til å delta på møtet.

2. **Årsoppgjør 2024**

   2.1 Enstemmig vedtatt at årsoppgjøret (regnskap, disponering av resultat og revisjonsberetning) er godkjent

3. **Godtgjørelse til styret for perioden 2024 – 2025**

   3.1 Avtrappende styreleder, Anniken Thomsen Tvervåg, mottar lønn (40 000,-) som avtalt. Det samme gjelder honorar (1000,-) til resten av styrets medlemmer.

4. **Saker fra seksjonseiere/styret**
   4.1 Trappevask

   Utfordring
   1. Trapper blir ikke vasket av alle beboere. Utfordringer kan være tomme leiligheter, utleie o.l

   Mulige vedtak som ble diskutert i møtet
   1. Hyre inn firma for å ta trappevask (eventuelt samkjørt med snømåking)
   2. Betale tilbake felleskostnader til beboere som utfører vask (samt dugnad/måking)
   3. Høre med seksjonene om noen er interessert i å ta jobben selv mot lønn

   Vedtak:

1. Styret hører med eiere om en av seksjonseiere eller beboere vil ta jobben.
2. Styret henter i tillegg inn tilbud fra forskjellige firma for å se hva som er mulig å få til.

3. Legge frem dette for seksjonene om det blir veldig kostbart. Ved en overkommelig pris kan styret selv ta avgjørelsen.

4.2 Utvendig vindusvask

Utfordring

1. Høye vinduer og vinduer som kun åpnes utover. Utfordrende/Umulig å få vasket de rene.

Mulige vedtak som ble diskutert i møtet

1. Engasjere vaskefirma som tar seg av utvendig vask for alle leiligheter.
2. Kombinere vindusvask, takrennevask, samt piperehabilitering.

Vedtak:

Avvente vinduvask til etter piperehabilitering er igangsatt. Det blir dobbelt arbeid om det utføres før dette. Det hadde vært ideelt å få disse oppgavene utført kombinert (vindusvask, takrennevask og piperehabilitering). Hente inn priser fra vindusvaskere og høre også om det går an å utføre arbeidet fra et eventuelt stillas.

4.3 - 4.5 Endringer i vedtekter - saksliste, årsmøte, årsberetning og budsjett.

Anna Haukioja la frem styrets forslag til endringer i vedtekter som gjelder sakslisten til årsmøtet (vedlegg 3), årsberetning 2024, samt budsjett for 2025. (vedlegg 1 og 2)

- Piperehabilitering er i gang i 2025
- Verken vinduer eller piper ble tatt hånd om i 2024 som planlagt. Disse sakene hadde dermed budsjettert videre til 2025.

I budsjettforslaget som styrelederen hadde godkjent hadde piperehabiliteringen blitt budsjettert som ekstra innbetaling fra sameiere. Dette er likevel i strid med tidligere årsmøtevedtak og andre styremedlemmer sin mening. Dette er markert i rødt i budsjettet som styret presenterte i årsmøtet (vedlegg 2).

Vindutskifting skapte mye diskusjon, og deltagerne i årsmøtet var uenige i at det kan planlegges ekstraordinært innbetaling i år. Det må kalles inn et ekstraordinært årsmøte der tidligere vedtak og tidligere styrenes planer gås gjennom, for å få ny forankring for saken i sameiet. Det var likevel enighet at det er fornuftig å først få ferdig piperehabiliteringen, og først deretter fortsette med vinduer (og eventuelle tiltak med fasaden som ble diskutert i årsmøtet 2024).

I tillegg kom det fram at noen leiligheter har skiftet vinduer eller glass i vinduer.

Vedtak:

1. Foreslåtte endringer i vedtekter som gjelder sakslisten for årsmøtet ble enstemmig godtatt.
2. Styrets forslag til budsjett ble enstemmig godkjent bortsett fra posten som gjelder ekstraordinært innbetaling for vindusutskifting.

4.6 Sameieres deltakelse i felles drift og vedlikehold

Utfordring

1. Flere seksjoner er innstilt på å vaske selv, men det fungerer ikke i praksis. Ref. punkt 4 Trappevask.
2. Få som møter opp på dugnad, og ikke alle måker snø etc.

Vedtak

1. Styret vil avklare hva det eventuelt vil koste å hyre inn firma for utførelse av blant annet trappevask og små reparasjoner som vanligvis utføres på dugnad. Eventuelt regne om det i stedet er mulig å hjelpe seksjoner med tilbakebetaling av felleskost (for 1 mnd) hvis man vasker, måker og stiller på dugnad. Blir det store kostnader må styret kalle inn til nytt møte som gjelder dette.

4.7 Liste/oversikt over beboere

Utfordring

1. Vi opplever en ufullstendig oversikt over beboere i sameiet. Veldig uheldig da det noen ganger virkelig er behov for å få fatt på seksjonseier/leier.

Vedtak

1. Endre vedtekter der alle seksjonseiere forplikter seg til å holde kontaktinformasjonen sin oppdatert (vedlegg 3)
2. Styret oppretter og vedlikeholder samtidig denne oversikten
3. Er det ikke behov for samtale med seksjonseier, må eier oppgi informasjon til eventuelle leieboere. Dette kan være veldig viktig med tanke på alle beboeres sikkerhet.

5. VALG

Nytt styre 19.06.2025

Styreleder: Anna Haukioja

Styremedlemmer: Gro Tangvik, Frøy Hedne, Line Buan

Varamedlemmer: Kari-Elin Løfaldli, Cecilie Lykke

Trondheim 26.06.2025

Frøy Hedne

Protokollen signeres av de to valgte representantene: Line Buan og Anna Haukioja

X _____ X _____

Anna Haukioja
Styreleder

Line Buan
Styremedlem

Boligopplysninger:

Sameiet Ulstadløkkveien 11
Bjørn Stallares gate 3
7067 TRONDHEIM

Vår ref.: 1321/17
Type: Sameie frittstående
Eiere: Jussi Tapio Haukioja, Anna Liisa Kyllikki Haukioja

Organisasjonsnr: 996 485 404 **Seksjonsnr:** 17

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 766**

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	2 993
Tilleggsytelser:	Tillegg elektroniske fellesavtaler	773

Kollektiv avtale med Telenor

Dersom det er inngått kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller én av delene.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

VEDLIKEHOLD: Alle boligselskaper har et kontinuerlig behov for vedlikehold for å sikre byggenes tekniske og økonomiske levetid. Dette medfører at det kan være store og små prosjekter, i planlegging og/eller i utførelse, som kan påvirke økonomien til boligselskapet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Anna Liisa Kyllikki Haukioja
Adresse: Bjørn Stallares gate 3
Postnr/-sted: 7067 TRONDHEIM
E-post: ulstadlokkveien11@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 04.05.2026

Felleskostnader:	3 766
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	2 470
Annen formue:	71 688	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 17

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 411/166 - seksjon:17
Bygningstype: Bygård
Feste/eiet tomt: Eiet

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang gårds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene må også innhentes fra det offentlige registeret.

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig areal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspliktige endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring Polisenr: 54287283

FORSIKRING SAMEIE. Det varierer hvordan bygningsmassen i et sameie er forsikret. Enkelte sameier har felles bygningsforsikring evt. felles forsikring av deler av bygningsmassen. Andre har ikke inngått felles forsikringsavtale. Hver enkelt seksjonseier må alltid skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert. Vi gjør derfor eiere/ kjøpere oppmerksom på at de må gjøre seg kjent med hvordan bygningsmassen er forsikret.

Boligopplysninger:

Sameiet Ulstadløkkveien 11	**Vår ref.:**	1321/17
Bjørn Stallares gate 3	**Type:**	Sameie frittstående
7067 TRONDHEIM	**Eiere:**	Jussi Tapio Haukioja, Anna Liisa Kyllikki Haukioja

Organisasjonsnr: 996 485 404

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0402

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Nei	BRA	79
Parkeringstype:	Ingen parkering på eiendommen. Soneparkering. ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

DIVERSE UTSTYR. Brannslokkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF får dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsvarsel).

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTSTÅENDE SAMEIE. Eierskiftegebyr: kr 6 725,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2648/14

Byggmester Hans Helseth AS
Devlesvingen 25

N-7041 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Knut Sigurd Råberg	11/32834 oppgis ved alle henvendelser		21.07.2014

Ulstadløkkveien 11, Bjørn Stallares gate 1 og 3, ferdigattest - søknad om brannoppgradering av bygård

Byggested: **Ulstadløkkveien 11, Bjørn Stallares gate 1 og 3** Gnr./Bnr.: **411/166**
Bygningsnummer: **182777994**
Ansvarlig søker: **Reinertsen AS**
Tiltakshaver: **Sameiet Ulstadløkkveien 11**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 08.7.2014.

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

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

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 3049/11, FBR IGT 3056/11 og FBR IGT 5060/12.

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/32834	21.07.2014

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Knut Sigurd Råberg
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Sameiet Ulstadløkkveien 11, v/styreleder Laurens de Bruijn, Ulstadløkkveien 11, 7042 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/32834	21.07.2014

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR RAM 3049/11

Reinertsen AS
Leiv Eriksson Senter

N-7492 TRONDHEIM

RAMMETILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Knut Skaanes	11/32834 oppgis ved alle henvendelser		01.07.2011

Ulstadløkkveien 11, Bjørn Stallares gate 1 og 3, tiltak for brannoppgradering av bygård

Byggested: **Ulstadløkkveien 11, Bjørn Stallares gate 1 og 3** Gnr./Bnr.: **411/166**
Ansvarlig søker: **Reinertsen AS**
Tiltakshaver: **Sameiet Ulstadløkkveien 11**

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

Innledning

Deres søknad om tillatelse til tiltak, rammetillatelse, er mottatt byggesakskontoret 29.06.2011.

Tegninger mottatt byggesakskontoret 29.06.2011ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder oppgradering av brannsikkerhet.

Nabovarsel

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

Det er utarbeidet en brannteknisk tilstandsvurdering av COWI AS, som ligger til grunne for brannprosjekteringen.

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til det omsøkte tiltaket.

Lokal godkjenning for ansvarsrett

I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Reinertsen AS med organisasjonsnummer 976810015 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 2.

COWI AS med org.nr. 979364857 for følgende ansvarsområde:

- Ansvarlig prosjekterende, innen brannprosjektering, tiltaksklasse 2.

Elotec AS med org.nr. 864602452 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen brannalarm, tiltaksklasse 2.

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

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

VEDTAK:

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE GODKJENNES.

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

Tiltaket må ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse.

Informasjon fra byggesakskontoret

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

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

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

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Knut Skaanes
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Sameiet Ulstadløkkveien 11, v/styreleder Laurens de Bruijn, Ulstadløkkveien 11, 7042 TRONDHEIM

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

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

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Byggesakskontoret, Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IGT 3056/11

Reinertsen AS
Leiv Eriksson Senter

N-7492 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Knut Skaanes	11/32834 oppgis ved alle henvendelser		01.07.2011

Ulstadløkkveien 11, Bjørn Stallares gate 1 og 3, tiltak for brannoppgradering av bygård

Byggested: **Ulstadløkkveien 11, Bjørn Stallares gate 1 og 3** Gnr./Bnr.: **411/166**
Ansvarlig søker: **Reinertsen AS**
Tiltakshaver: **Sameiet Ulstadløkkveien 11**

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

Innledning

Deres søknad om igangsettingstillatelse er mottatt byggesakskontoret 29.06.2011.

Tegninger mottatt byggesakskontoret 29.06.2011 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av trådløs heldekkende brannalarmanlegg.
Det er gitt rammetillatelse for tiltaket 01.07.2011 i delegasjonssak nr. FBR RAM 3049/11.

Lokal godkjenning for ansvarsrett

I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Elotec AS med organisasjonsnummer 864602452 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen brannalarm, tiltaksklasse 2.

Fremstad & Rokseth AS med org. nr. 919967765 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig utførende, innen brannalarm, tiltaksklasse 2.

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

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

VEDTAK:

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.

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

Informasjon fra byggesakskontoret

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

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

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

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

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal det foreligge kontrollerklæringer for kontroll av utførelse, KUT, for ansvarsretter gitt etter gammelt lovverk. For ansvarsretter gitt etter nytt lovverk, UTF eller uavhengig kontroll av UTF, skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/32834	01.07.2011

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Knut Skaanes
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Sameiet Ulstadløkkveien 11, v/styreleder Laurens de Bruijn, Ulstadløkkveien 11, 7042 TRONDHEIM

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

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

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Byggesakskontoret, Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IGT 5060/12

Byggmester Hans Helseth AS
Devlesvingen 25

N-7041 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE OG ENDRING AV TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Leif Inge Horten	11/32834 oppgis ved alle henvendelser		18.12.2012

Ulstadløkkveien 11, Bjørn Stallares gate 1 og 3, igangsettingstillatelse for brannoppgradering av bygård, innstallasjon av branndører m.m

Byggested: **Ulstadløkkveien 11, Bjørn Stallares gate 1 og 3** Gnr./Bnr.: **411/166**
Ansvarlig søker: **Byggmester Hans Helseth AS**
Tiltakshaver: **Sameiet Ulstadløkkveien 11**

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

Innledning
Deres søknad om igangsettingstillatelse er mottatt byggesakskontoret 08.10.2012.

Dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 08.10.2012 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder skifte av ansvarlig søker samt igangsetting av resterende arbeider innbefattet utskifting av hoveddører inn til leiligheter samt bakdører m.m. Nye dører som monteres er branndører.

Det er gitt rammetillatelse for tiltaket 01.07.2011 i delegasjonssak nr. **FBR RAM 3049/11**, samt igangsettingstillatelse del 1 i delegasjonssak nr. **FBR IGT 3056/11**.

Byggesakskontoret forutsetter at de arbeidene som det nå søkes igangsettingstillatelse for er detaljprosjektert og beskrevet samt at det foreligger dokumentasjon som verifiserer konstruksjonenes branntekniske egenskaper.

Lokal godkjenning for ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Byggmester Hans Helseth AS med organisasjonsnummer **974645033** for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig utførende, innen tømmerarbeider, tiltaksklasse 2

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som kun dekker deler av oppgavene det er søkt ansvarsrett for. Øvrige deler er gitt med utgangspunkt i foretakets organisasjon, styringssystem og den faglige kompetansen i foretaket. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Rørfunn AS med organisasjonsnummer **974437589** for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig utførende, innen røranlegg, tiltaksklasse 2

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

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

VEDTAK:

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.

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

Informasjon fra byggesakskontoret

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

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

Bygg- og anleggsavfall
Sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer faktisk disponering av avfallet må innsendes før ferdigattest kan gis, jf. SAK10 § 8-1 og TEK10 § 9-9.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trondheim kommunale feiervesen.

Kontroll

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

Tilsyn

I henhold til plan- og bygningsloven § 25-1, jf. SAK10 § 15-1 har byggesakskontoret utarbeidet en strategi for tilsynet som bl.a. innebærer at vi prioriterer tilsyn med brannsikkerhet i særskilte brannobjekt og tett trehusbebyggelse i midtbyen (sårbarhetsområde), brukbarhet i publikums- og arbeidsbygninger, energibruk i bygninger, avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser samt sluttdokumentasjon for tiltaket. Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i det omsøkte tiltaket, og ber om at det tilrettelegges for dette i forbindelse med søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Melding om igangsatt arbeid

Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak.
Velg her menyen "Skjemaer" i venstre kolonne.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal det foreligge kontrollerklæringer for kontroll av utførelse, KUT, for ansvarsretter gitt etter gammelt lovverk. For ansvarsretter gitt etter nytt lovverk, UTF eller uavhengig kontroll av UTF, skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen "Skjemaer" i venstre kolonne.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Leif Inge Horten
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/32834	18.12.2012

Sameiet Ulstadløkkveien 11, v/styreleder Laurens de Bruijn, Ulstadløkkveien 11, 7042 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/32834	18.12.2012

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.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/32834	18.12.2012

TRONDHEIM KOMMUNE
Byantikvaren

Styret Ulstadløkkveien 11
v/Laurens De Bruijn
Ulstadløkkveien 11
N-7042 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Kjersti Bodin	11/52535-2 /GNR 411/166 oppgis ved alle henv.		14.12.2011

Ulstadløkkveien 11, Bjørn Stallares gate 1 og 3, Byantikvarens uttalelse vedrørende utskifting av dører mot trapperom.

Vi viser til e-post mottatt 25. nov 2011 og byggesak nr. 11/32834

I forbindelse med oppgradering av bygården med hensyn på brannsikkerhet, planlegges dørene mot trapperom utskiftet. De opprinnelige dørene planlegges skiftet ut med tilsvarende dører, men med riktig brannklasse.

Den viste løsningen er akseptabel. Dørvridere, låsbeslag med mer fra de opprinnelige dørene kan om mulig flyttes over til de nye dørene.

Nå kjenner ikke vi til om alternativer har vært vurdert i prosessen, men vi nevner at en kan vurdere mulighetene for å legge brannskillet litt lenger inn i leiligheten, med en brannklassifisert, enklere vindfangsdør.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Gunnar Houen
byantikvar

Kjersti Bodin
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

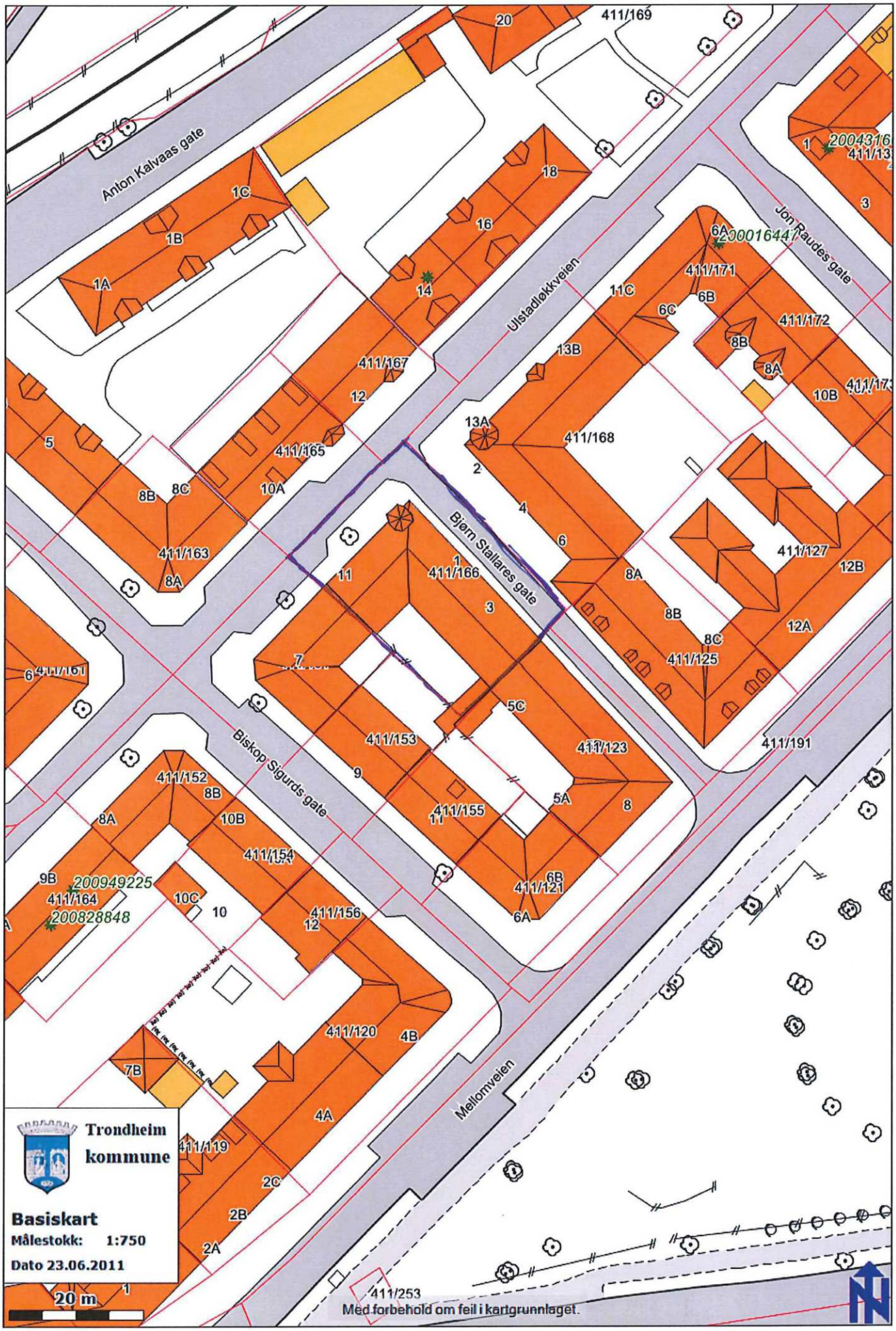
Kopi: Byggesakskontoret

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Miljøenheten, Byantikvaren
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542550
Telefaks: +47 72542551
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464

E-postadresse: byantikvaren.miljoenheten@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byantikvaren


Anton Kalvaas gate
Ulstadløkkveien
Jon Raudes gate
Bjørn Stallares gate
Biskop Sigurds gate
Mellomveien
411/169
411/167
411/165
411/163
411/166
411/168
411/171
411/172
411/127
411/125
411/153
411/123
411/155
411/121
411/152
411/154
411/164
411/156
411/120
411/119
411/253
411/191
200949225
200828848
200001644
2004316
Trondheim kommune
Basiskart
Målestokk: 1:750
Dato 23.06.2011
20 m
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget.

EI

SYMBOLFORKLARING

- Seksjoneringsvegg REI 120M
- Brannskille EI60
- Rømningstrapp/ rømningsretning

Branntegningene viser ideell situasjon og må sees i sammenheng med brannkonsept datert 07.09.2010



SAMEIET ULLSTADLØKKVEIEN 11

ULLSTADLØKKVEIEN 11

Branntegning
Plan kjeller

TEGNET AV	HR
SJEKKET	HR
KONTROLLERT	EAND
DATO	10.02.11
STED	Trondheim
M/L	1:100
OPPDRAG NR.	132395
FILNAVN	Br800.dwg
TEGNING NR.	Br800
REV.	

COWI

E2

SYMBOLFORKLARING

- Seksjoneringsvegg REI 120M
- Brannskille EI60
- Rømningstrapp/ rømningsretning

Branntegningene viser ideell situasjon og må sees i sammenheng med brannkonsept datert 07.09.2010



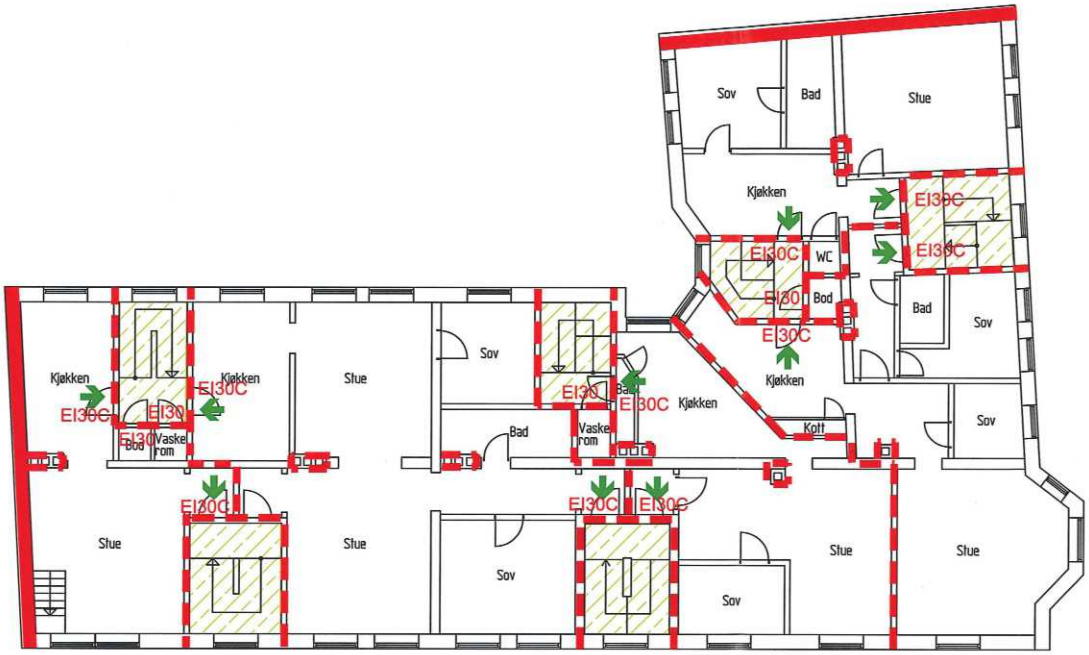
OPPDRAGSNAVN	SAMEIET ULLSTADLØKKVEIEN 11
OPPDRAG	ULLSTADLØKKVEIEN 11
TITTEL	Branntegning Plan 1. etasje
TEGNET AV	HR
SJEKKET	HR
KONTROLLERT	EAND
DATO	10.02.11
STED	Trondheim
COWI	
M/L	1:100
OPPDRAG NR.	132395
FILNAVN	Br801.dwg
TEGNING NR.	Br801
REV.	

E3

SYMBOLFORKLARING

- Seksjoneringsvegg REI 120M
- Brannskille EI60
- Rømningstrapp/ rømningsretning

Branntegningene viser ideell situasjon og må sees i sammenheng med brannkonsept datert 07.09.2010



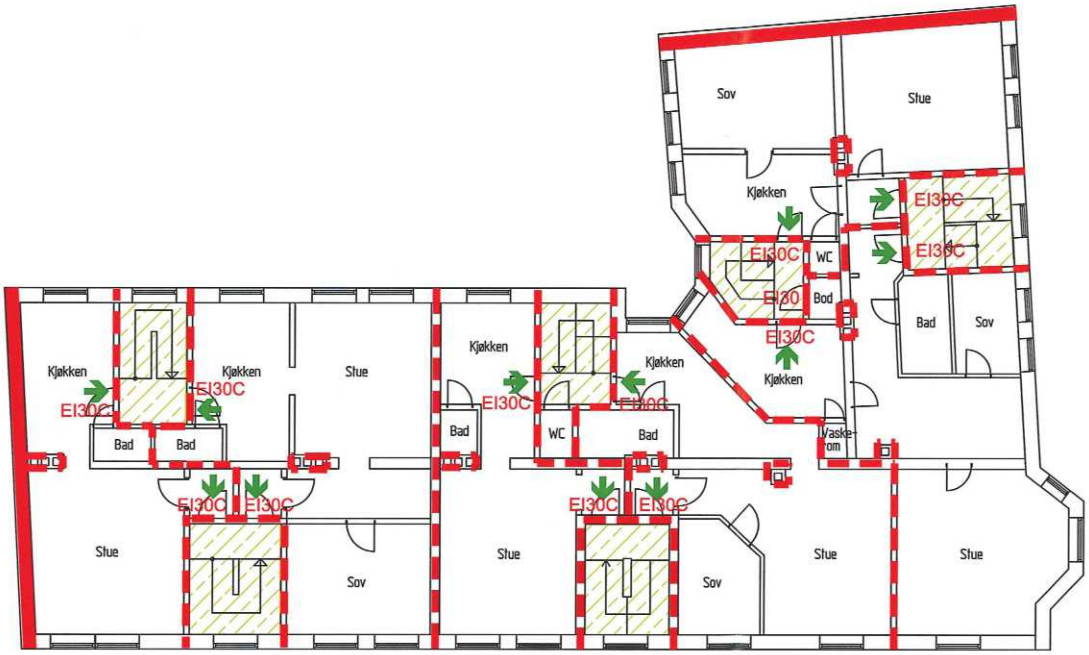
SAMEIET ULLSTADLØKKVEIEN 11	
ULLSTADLØKKVEIEN 11	
Branntegning Plan 2. etasje	TEGNET AV: HR; SJEKK: HR; GODKJENT: EAND; GODKJENT: ; DATO: 10.02.11; STED: Trondheim
COWI	1:100; OPPDRAG NR.: 132395
	FILNAVN: Br802.dwg
	TEGNING NR.: Br802; REV.

E4

SYMBOLFORKLARING

- Seksjoneringsvegg REI 120M
- Brannskille EI60
- Rømningstrapp/ rømningsretning

Branntegningene viser ideell situasjon og må sees i sammenheng med brannkonsept datert 07.09.2010



REV	ENDRE	DATO	SIGNERT
OPPDRAGSEIER	SAMEIET ULLSTADLØKKVEIEN 11		
OPPDRAG	ULLSTADLØKKVEIEN 11		
TITTEL	Branntegning Plan 3. etasje	TEGNET AV: HR	LAGET: HR
		KONTROLLERT: EAND	GODKJENT
		DATO: 10.02.11	STED: Trondheim
COWI P.b. 2564, Sentrum Otto Nielsens vei 12 7414 Trondheim Tlf: 02694		M/L: 1:100	OPPDRAGS NR.: 132395
		FILNAVN: Br803.dwg	
		TEGNING NR.: Br803	REV.

E5

SYMBOLFORKLARING

- Seksjoneringsvegg REI 120M
- Brannskille EI60
- Rømningstrapp/ rømningsretning

Branntegningene viser ideell situasjon og må sees i sammenheng med brannkonsept datert 07.09.2010



REV	DATE	REV. BESKR.	DATE
OPPDRAGSGIVER	SAMEIET ULLSTADLØKKVEIEN 11		
OPPDRAG	ULLSTADLØKKVEIEN 11		
TITTEL	Branntegning Plan 4. etasje	TEGNET AV: HR	SKISS: HR
		KONTROLLERT: EAND	GODKJENT
		DATO: 10.02.11	STED: Trondheim
COWI		M/L: 1:100	OPPDRAGS NR.: 132395
		FILNAVN: Br804.dwg	
		TEGNING NR.: Br804	REV.

E6

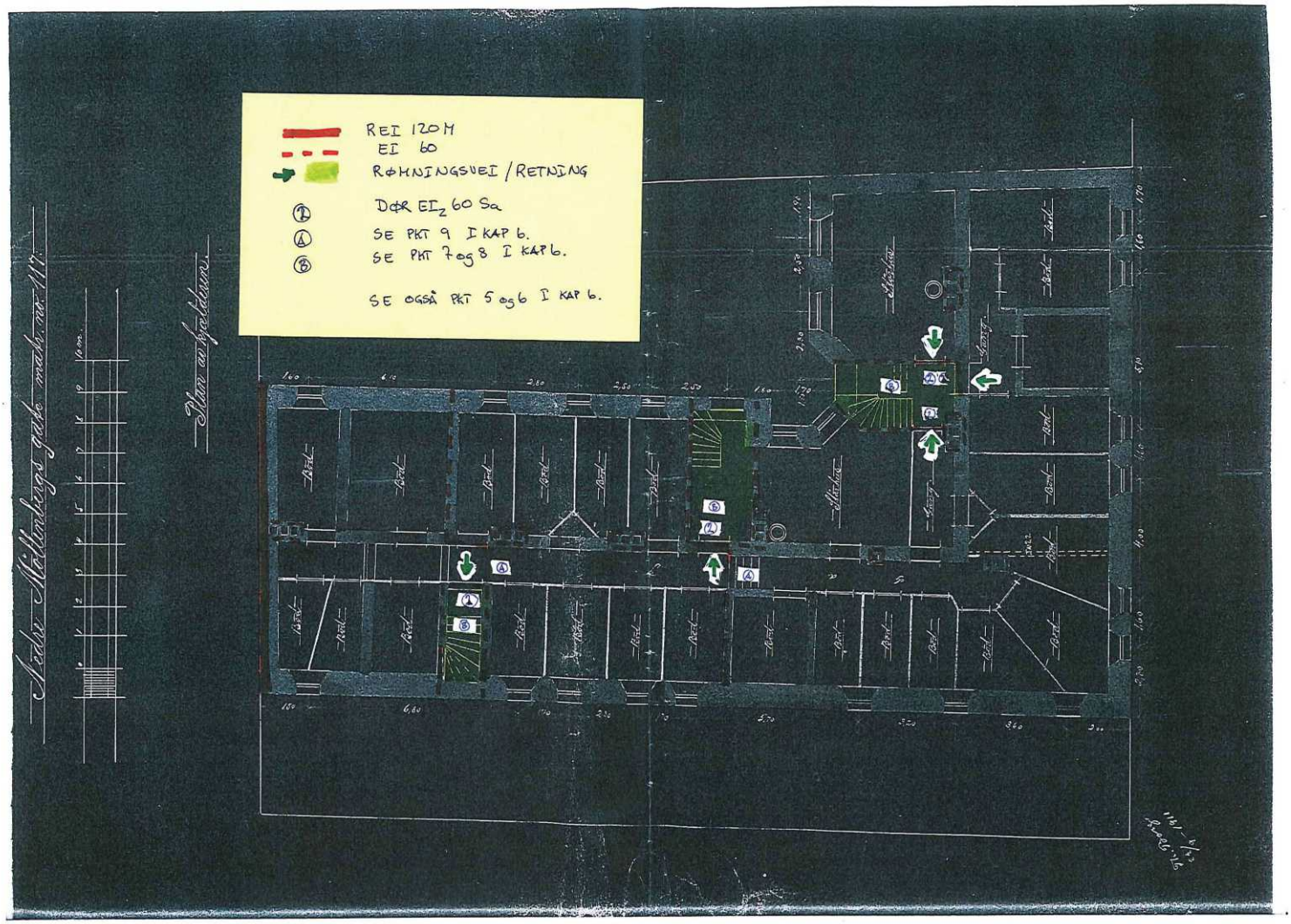
SYMBOLFORKLARING

- Seksjoneringsvegg REI 120M
- Brannskille EI60
- Rømningstrapp/ rømningsretning

Branntegningene viser ideell situasjon og må sees i sammenheng med brannkonsept datert 07.09.2010

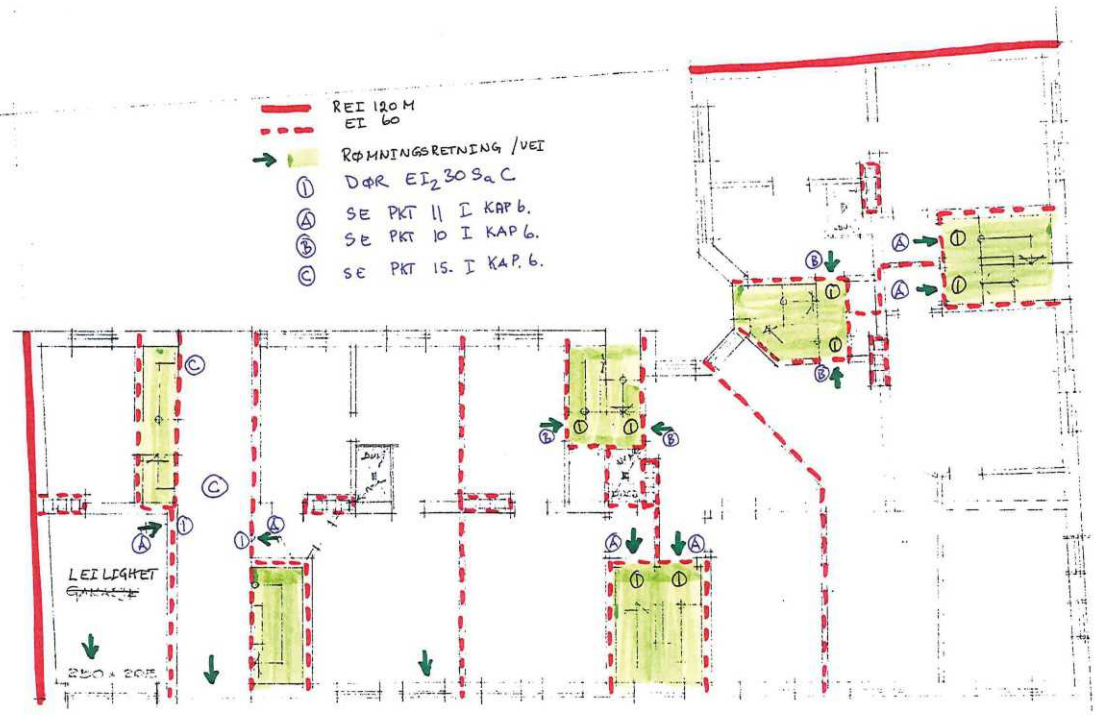


SAMEIET ULLSTADLØKKVEIEN 11	
ULLSTADLØKKVEIEN 11	
Branntegning Plan 5. etasje/loft	TEGNET AV: HR; SJEKKET: EAND; DATO: 10.02.11; STED: Trondheim
COWI	M/L: 1:100; OPPDRAG NR.: 132395
	FILNAVN: Br805.dwg
	TEGNING NR.: Br805; REV.


REI 120 M
EI 60
RØMNINGSVEI / RETNING
Ⓓ DØR EI2 60 Sa
Ⓐ SE PKT 9 I KAP 6.
Ⓑ SE PKT 7 og 8 I KAP 6.
SE OGSÅ PKT 5 og 6 I KAP 6.
Nedre Møllenbergs gate mot nr. 11
Plan utgått

Ulstadlökveien 11.

BYGNINGSKONTR.
10 1157 01759
MOTTATT - JR. NR.



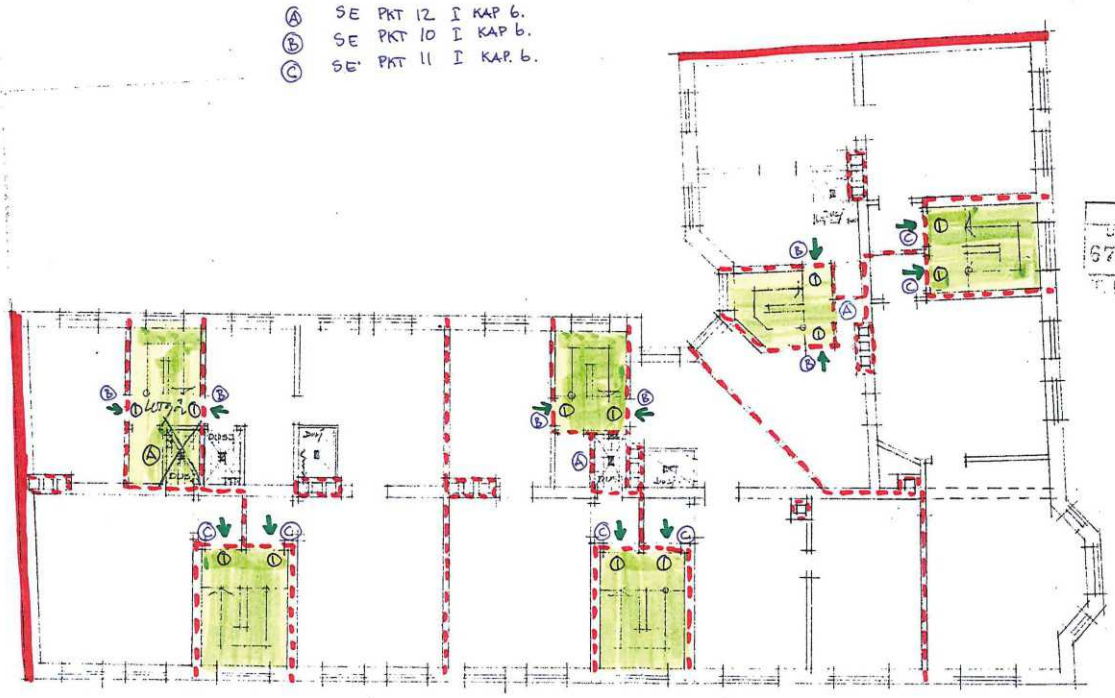
1. ETASJE. M 1:8 100

Ulstadlåkveien 11.

REI 120 M
EI 60
RØMNINGSRETNING / VEI
① DØR EI_2 30 Sa C
Ⓐ SE PKT 12 I KAP 6.
Ⓑ SE PKT 10 I KAP 6.
Ⓒ SE PKT 11 I KAP 6.

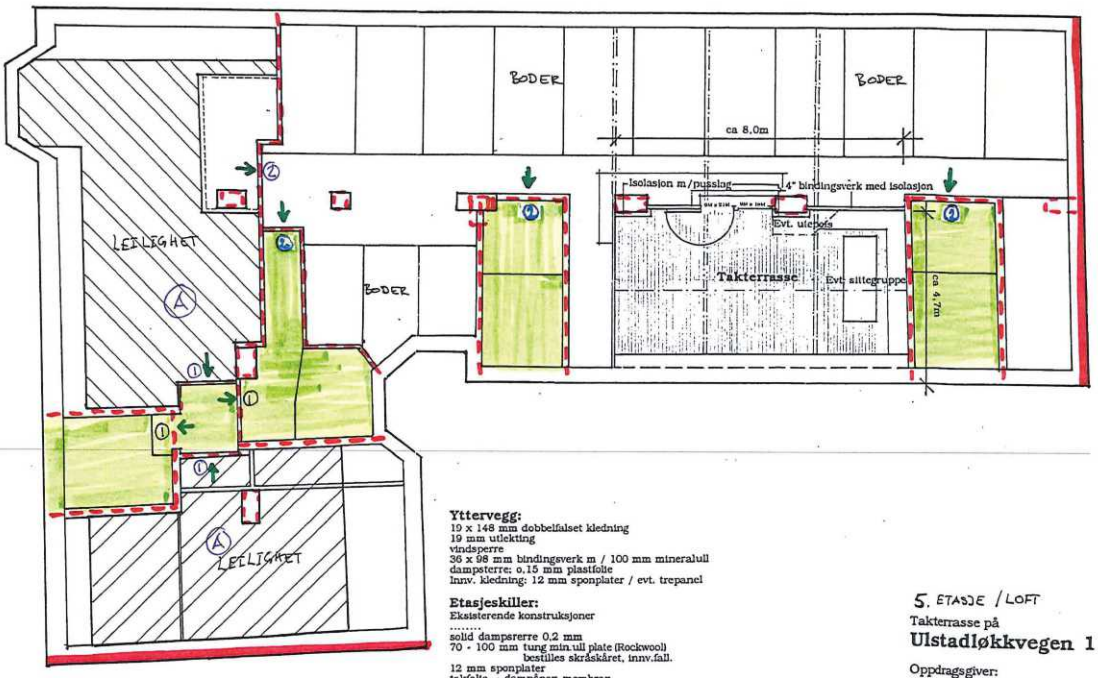
BYGNINGSKONTOR
10 1167 01750
MOTTATT - JR. HR.

DNR. NR. 672/67 | DATO: -6 DEC. 1967.



2. 3. OG 4. ETASJE M = 1:100

REI 120M
EI 60
RØMNINGSRETNING / VEI
① DØR EI_2 30 S_a C
② DØR EI_2 60 S_a
Ⓐ SE PKT 14 I KAP 6.



Yttervegg:
19 x 148 mm dobbeltfalset kledning
19 mm utlekting
vindsperre
36 x 98 mm bindingsverk m / 100 mm mineralull
dampsterre: 0,15 mm plastfolie
Innv. kledning: 12 mm sponplater / evt. trepanel

Etasjeskiller:
Eksisterende konstruksjoner
.....
solid dampsrerre 0,2 mm
70 + 100 mm tung min.ull plate (Rockwool)
bestilles skråskåret, innv.fall.
12 mm sponplater
takfolle. - dampåpen membran
kemmer. - trykkimpregnert trevirke.
Bordene er høvlet og labankene høvlet eller justert.

Piper:
10 cm trykkfast isolasjon
armert puss

Vinduer / dører:
Vindu: 9M x 18M
Dør: 9M x 21M . - med glassfelt som korrosponderer med vindusfelt

Plantegning loft er basert på tegninger av
Rådgivende ingeniør MNIF - MRIF **Torbjørn E Alstad**

5. ETASJE / LOFT
Takterrasse på
Ulstadløkkvegen 11

Oppdragsgiver:
Samelet Ulstadløkkvegen 11

Oppdrag nr 9712
Plan loft m 1:100
Dato 01.07.97 Tegn. nr 11

SIVILARKITEKT MNAL/NAL
ROLF JOHANSSON

Ulstadløkkveien 11.

REI 120 M
EI 60
RØMNINGSRETNING / VEI
① DØR EI_2 30 Sa C
Ⓐ SE PKT 12 I KAP 6.
Ⓑ SE PKT 10 I KAP 6.
Ⓒ SE PKT 11 I KAP 6.

BYGNINGSKONTR.
10 1167 01750
MOTTATT - JR. NR.

DATO NR. 672[illegible]
DATO -6 DEC. 1967
TEGNING OG SNITT

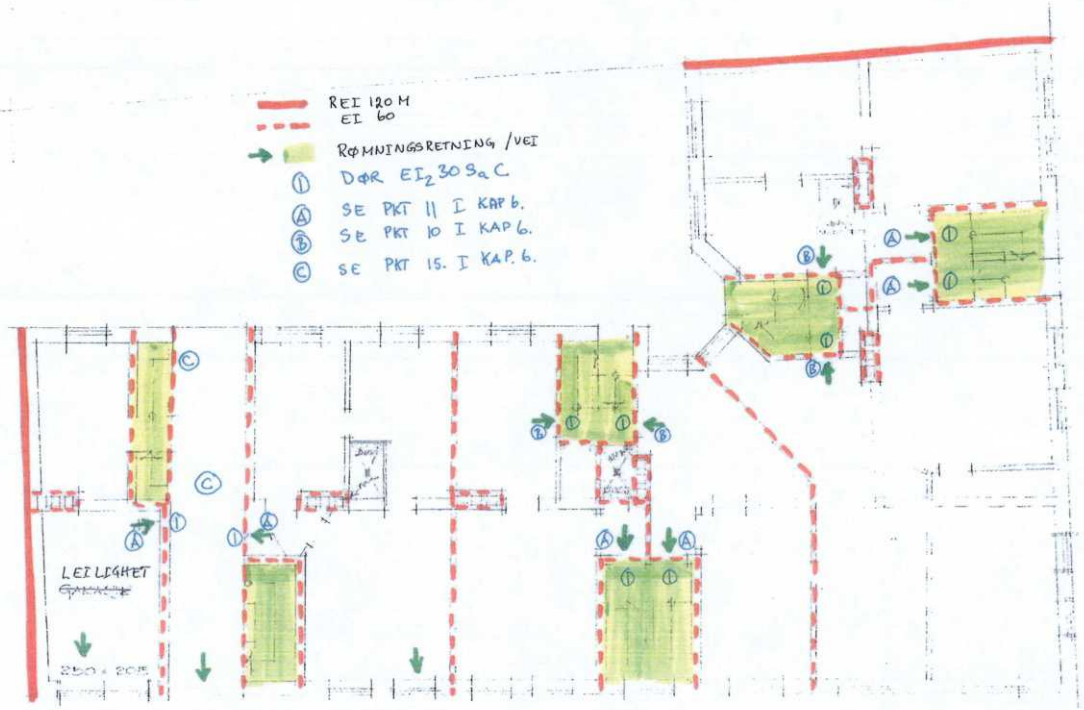


2. 3. OG 4. ETASJE Me 1:100

021TV/95683 Geomatikk
11/32834-7 V1 Ulstadløkkveien 11

Ustadlökveien 11.

BYGNINGSKONTR.
10 1167 01750
MOTTATT - JR. NR.



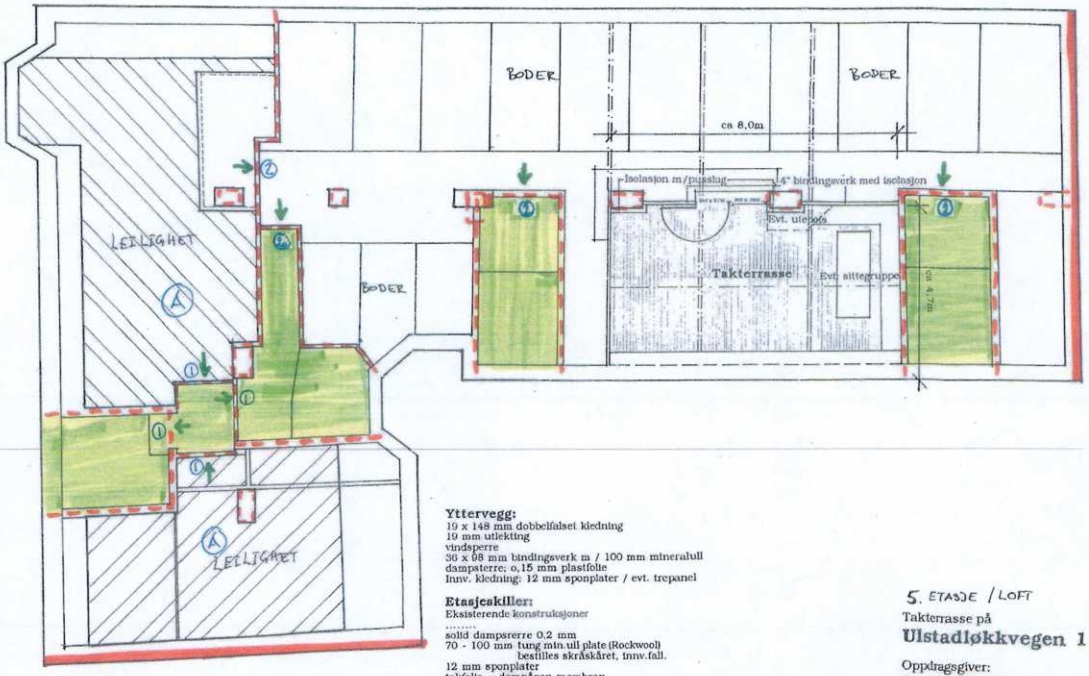
1. ETASJE M 1:100

E-2

E-3

REI 120M
EI 60
RØMNINGSRETNING / VEI
① DØR EI_2 30 Sa
② DØR EI_2 60 Sa
Ⓐ SE PKT 14 I KAP 6.

Smoke Girs 50 m² x 350 17500,-
Close 8 stk dører 14500 116000,-
138500,-
+25% 145000,-



Yttervegg:
19 x 148 mm dobbelfalset kledning
19 mm utlekting
vindsperre
36 x 98 mm bindingsverk m / 100 mm mineralull
dampsterre; o,15 mm plastfolie
Innv. kledning: 12 mm sponplater / evt. trepanel

Etasjeskiller:
Eksisterende konstruksjoner
.....
solid dampsrerre 0.2 mm
70 - 100 mm tung min.ull plate (Rockwool)
bestilles skråskåret, innv.fall.
12 mm sponplater
takfolie, - dampåpen membran
lemmer, - trykkimpregnert trevirke.
Bordene er høvlet og labankene høvlet eller justert.

Piper:
10 cm trykkfast isolasjon
armert puss

Vinduer / dører:
Vindu: 9M x 18M
Dør: 9M x 21M , - med glassfelt som korrosponderer med vindusfelt

Plantegning loft er basert på tegninger av
Rådgivende ingeniør MNIF - MRIF **Torbjørn E Alstad**

5. ETASJE / LOFT
Takterrasse på
Ulstadløkkvegen 11

Oppdragsgiver:
Samelet Ulstadløkkvegen 11

Oppdrag nr 9712
Plan loft m 1:100
Dato 01.07.97 Tegn. nr 11

SIVILARKITEKT MNAL/NAL
ROLF JOHANSSON

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

DELEGASJONSSAK
NR: DBK 1608/97

Sameiet Ulstadløkkveien 11
Ulstadløkkveien 11
7042 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref. BU/300/16743/1997 oppgis ved alle henvendelser	Dato 29.09.97

ULSTADLØKKVEIEN 11, BYGGESØKNAD FOR TAKTERRASSE

Byggested: ULSTADLØKKVEIEN 11 G.nr.: 411/166
Byggherre: Sameiet Ulstadløkkveien 11
Anmelder: Siv. ark.MNAL/NPA Rolf Johanssson

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

Søknaden er mottatt 28.08.97.

Tegninger stemplet mottatt Byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen.

Saken gjelder takterrasse mot bakgården i Ulstadløkkveien 11. Bygningen er klassifisert som "Klasse C. Av antikvarisk verdi." i "Antikvarisk klassifikasjon av bebyggelsen i sentrale byområder 1991". Byantikvaren hart hatt saken til uttalelse og hevder at terrassen vil redusere bygningens antikvariske verdi.

Terrassen er vist nedfelt i takflaten på en måte som vil gjøre den svært lite eksponert. Byggesakskontoret finner derfor likevel å kunne godkjenne søknaden da arealet representerer et verdifult tilskudd til boligenes uteoppholdsarealer.

Det er ikke innkommet merknader fra berørte naboer innen merknadsfristens utløp.

Planene er ikke i strid med gjeldende regulering.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES

Tiltaket tillates gjennomført som omsøkt.

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05
Organisasjonsnummer: 942 110 464

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

B Når den formelle byggetillatelsen foreligger, og før arbeidet settes igang:

Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

C Som vilkår forøvrig gjelder:

Arbeidet skal utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

Det skal utarbeides statiske beregninger og konstruksjonstegninger for hovedbære-konstruksjoner. Dette gjelder konstruksjonsdeler som frittbærende takstoler, limtrebjelker med tilhørende søyler, stålbjelker, betongplater etc.. Dette materiale skal innsendes i to eksemplarer.

Når tiltaket er gjennomført, og før det tas i bruk, skal Byggesakskontoret varsles og brukstillatelse være gitt.

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

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaker

Gunnar Leikvam
leder

Connie Gaupset
saksbehandler

Kopi: Siv.ark Rolf Johansson, Kongens gate 89, 7012 Trondheim
vedlegg
%%%::: ...

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYANTIKVAREN

kopi

Byggesakskontoret
Her

Deres ref.	Vår ref.	Dato
BU/300/07353/1997	BU/600/07353/1997/621 oppgis ved alle henvendelser	08.08.97

ELGESETER GATE 17, GNR. 405/66. BYGGESØKNAD FOR ENDRING BOLIG

Byantikvaren har tidligere, på forespørsel fra søkeren, uttalt at vi vil fraråde godkjennelse av en evt. byggemelding for takterrasser på bygningen, da slike inngrep i vesentlig grad vil endre de aktuelle takflaters karakter og redusere bygningens antikvariske verdi. Også de planlagte arker og vinduer utgjør tilsammen vesentlige endringer.

Et betydelig antall loft i de eldre deler av byens bebyggelse, er i de senere år blitt innredet til boliger, og hundreder av til dels klart bevisst utformede takflater av sten er blitt oppbrudt av vinduer, arker og terrasser. At disse inngrep er uheldige antikvarisk sett, tør være innlysende, men også i estetisk henseende synes den pågående utvikling å være lite ønskverdig.

At større vinduer uten oppdeling settes inn som erstatning for vinduer med mer sammensatte former, stort sett gir en lite tiltalende virkning, er etterhvert blitt en allminnelig oppfatning. Den nye utgave av plan- og bygningsloven synes å aktualisere en diskusjon om hvorvidt også innsetting av nye formelementer i takflater, i svært mange tilfeller er estetisk uakseptabelt.

Etter Byantikvarens oppfatning, representerer de omsøkte endringer på taket av Elgeseter gt. 17 både antikvarisk og estetisk sett en reduksjon av bygningens verdi.

Med hilsen

Gunnar Houen

Jonny Kregnes

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 60 11
Telefax: 72 54 76 82

Organisasjonsnummer: 942 110 464

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYANTIKVAREN

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj. 300
19 SEPT 1997
Reg.nr. 087611/97
Journalnr. 97/16743

Byggesakskontoret
Holtermanns v. 1
7005 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref.	Dato
BU/300/16743/97	BU/600/16743/1997/ oppgis ved alle henvendelser	19.09.97

ULSTADLØKKVEIEN 11, UTTALELSE TIL BYGGESAK

Den omsøkte terrasse vil redusere bygningens antikvariske verdi og i likhet med et betydelig antall andre takterrasser som i de senere år er blitt påført eldre bygninger i byen, bli stående som et fremmedelement og etter vår oppfatning forringe den estetiske helhetsvirkning.

Forøvrig refereres til vedlagt kopi av uttalelse til byggesøknad vedrørende Elgeseter gate 17.

Med hilsen

Gunnar Houen

Jonny Kregnes

23.09.97 01608

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 60 11
Telefax: 72 54 76 82

Organisasjonsnummer: 942 110 464

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

Alstad Rådgivende Ingeniør MNTF - MRIF
Øystein Møylas veg 7
7031 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref. BU/300/16743/1997 oppgis ved alle henvendelser	Dato 08.10.97

ULSTADLØKKVEIEN 11, OMTEKKING AV TAK

Viser til Deres brev datert 01.10.97.

Byggesakskontoret fraråder at skifersteinen byttes ut med H- panner av hensyn til husets karakter og antikvariske verdi ("Klasse C" i Byantikvarens "Antikvariske klassifikasjon").

Det fremgår imidlertid av Deres brev at flere hus i området har byttet ut tidligere skiferstein med H-panner og dermed er områdets enhetslige karakter allerede endret. Videre fremgår at taket lekker og at steinen er i tildels dårlig stand. Byggesakskontoret vektlegger disse momenter og finner derfor å kunne godkjenne at takmaterialet endres fra skiferstein til grå sementstein (H-panner).

Det må innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaker

Gunnar Leikvam
leder

Connie Gaupset
saksbehandler

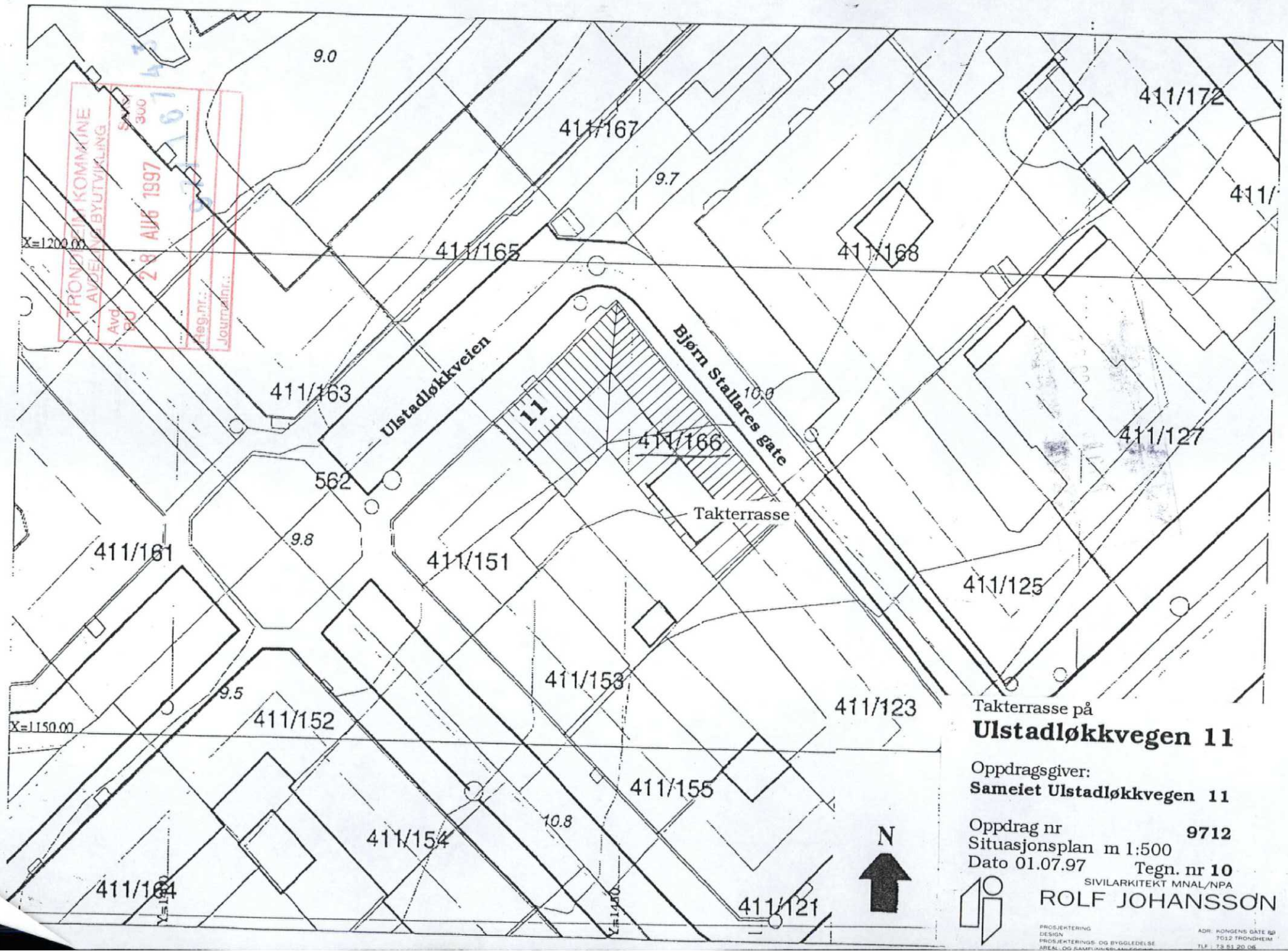
Kopi: Sameiet Ulstadløkkveien 11, Ulstadløkkveien 11, 7042 Trondheim

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

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

Organisasjonsnummer: 942 110 464



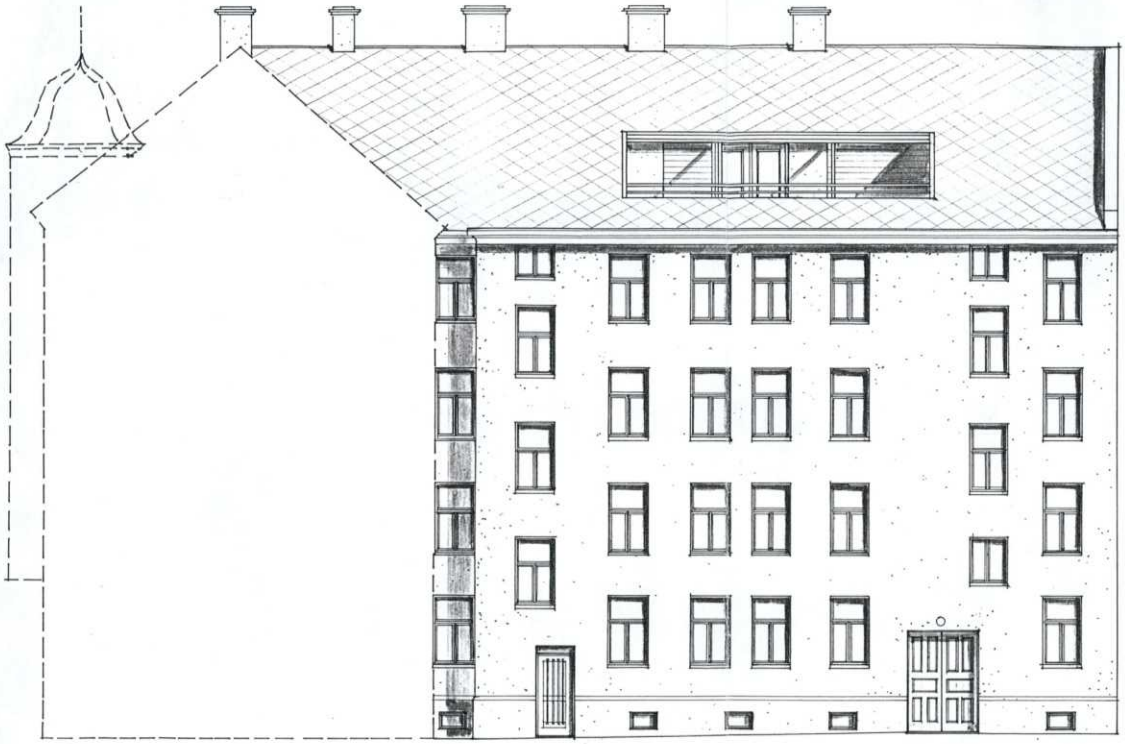
Takterrasse på

Ulstadløkkvegen 11

Oppdragsgiver:
Sameiet Ulstadløkkvegen 11

Oppdrag nr **9712**
Situasjonsplan m 1:500
Dato 01.07.97 Tegn. nr **10**

SIVILARKITEKT MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON
PROSJEKTERING
DESIGN
PROSJEKTERINGS- OG BYGGLEDELSE
AREAL- OG SAMFUNNSPLANLEGGING
ADR: KONGENS GATE 59
7012 TRONDHEIM
TLF.: 73 51 20 06



Fasade sør-vest m 1:100

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Sekr. 300
28 AUG 1997
Regnr.:
Journalnr.:

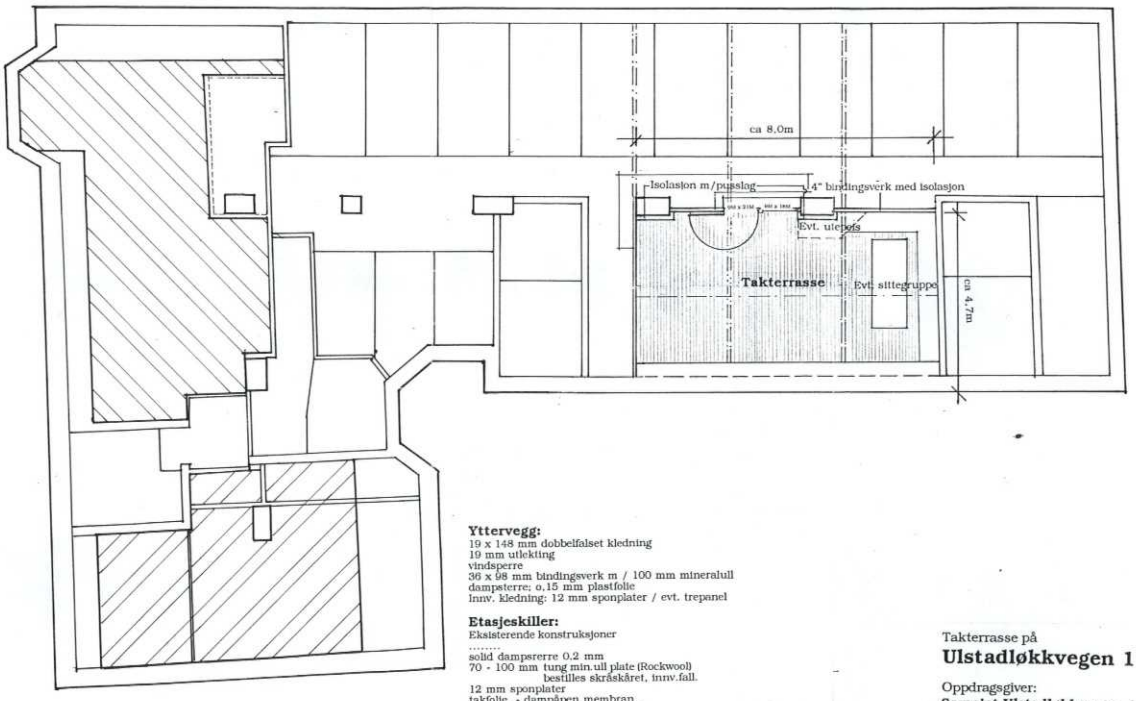
Takterrasse på
Ulstadløkkvegen 11

Oppdragsgiver:
Sameiet Ulstadløkkvegen 11

Oppdrag nr **9712**
Fasade sør-vest m 1:100
Dato 01.07.97 Tegn. nr **13**

SIVILARKITEKT MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd.
BU
Saksnr
300
28 AUG 1997
Regnr.
Journalnr.



Yttervegg:
19 x 148 mm dobbelfalset kledning
19 mm utlekting
vindsperre
36 x 98 mm bindingsverk m / 100 mm mineralull
dampsperre: o,15 mm plastfolie
Innv. kledning: 12 mm sponplater / evt. trepanel

Etasjeskiller:
Eksisterende konstruksjoner
.....
solid dampsrerre 0.2 mm
70 - 100 mm tung min.ull plate (Rockwool)
bestilles skråskåret, innv.fall.
12 mm sponplater
takfolie, - dampåpen membran
lemmer, - trykkimpregnert trevirke.
Bordene er høvlet og labankene høvlet eller justert.

Piper:
10 cm trykkfast isolasjon
armert puss

Vinduer / dører:
Vindu: 9M x 18M
Dør: 9M x 21M . - med glassfelt som korrosponderer med vindusfelt

Plantegning loft er basert på tegninger av
Rådgivende ingeniør MNIF - MRIF **Torbjørn E Alstad**

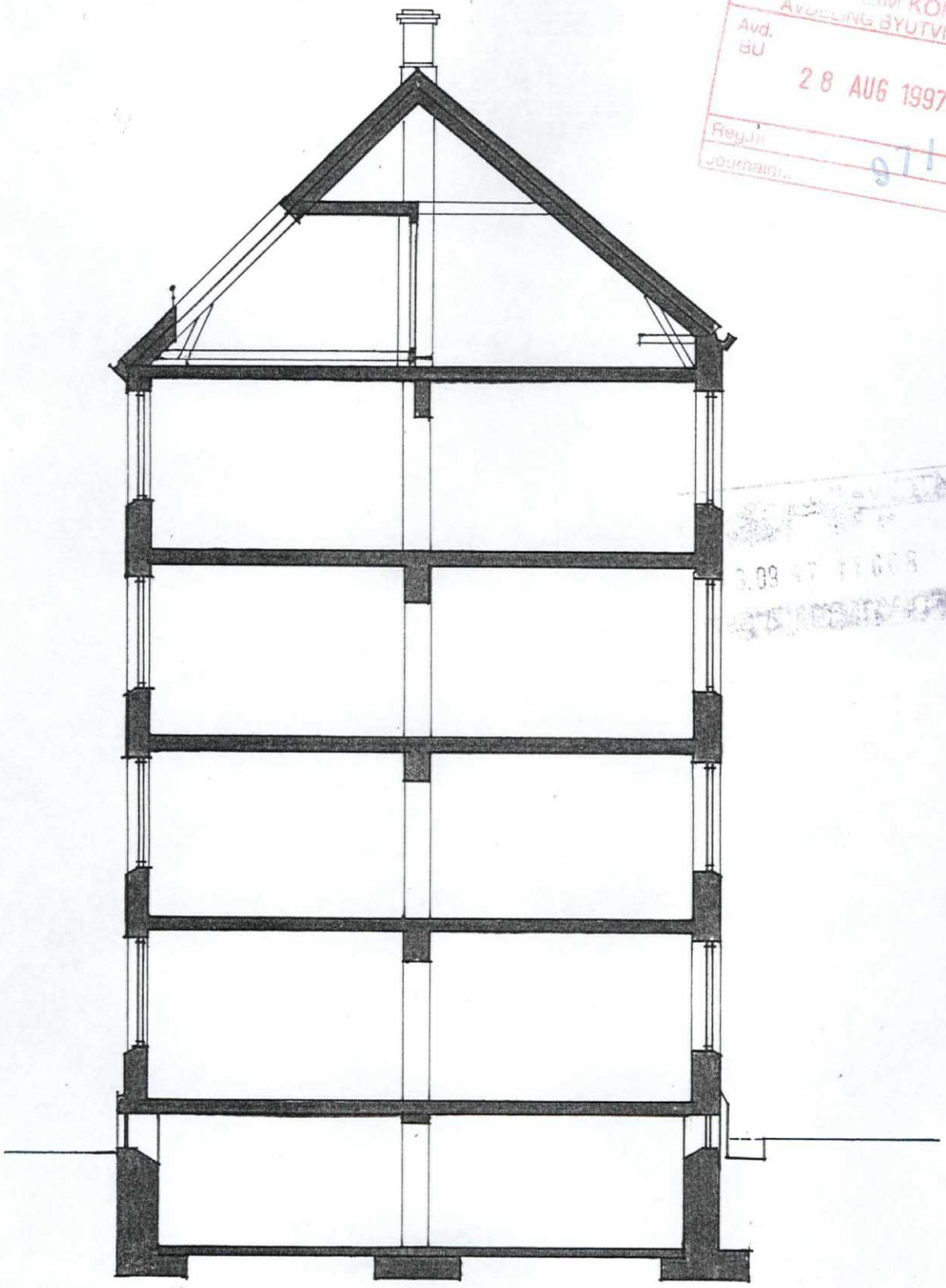
Takterrasse på
Ulstadløkkvegen 11

Oppdragsgiver:
Sameiet Ulstadløkkvegen 11

Oppdrag nr **9712**
Plan loft m 1:100
Dato 01.07.97 Tegn. nr **11**

SIVILARKITEKT MNAL/NPK
ROLF JOHANSSON

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd.
BU
28 AUG 1997
Seksj
300
Reg.nr.
Journalnr.
97/1643



Takterrasse på

Ulstadløkkvegen 11

Oppdragsgiver:
Sameiet Ulstadløkkvegen 11

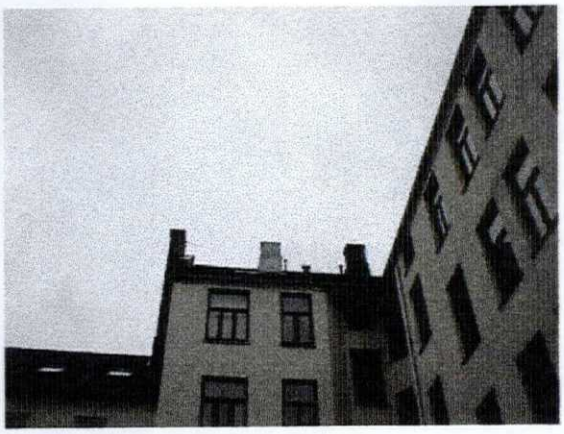
Oppdrag nr **9712**
Snitt m 1:100
Dato 01.07.97 Tegn. nr **12**

SIVILARKITEKT MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON

PROSJEKTERING
DESIGN
PROSJEKTERINGS- OG BYGGLEDELSE
AREAL- OG SAMFUNNSPLANLEGGING

ADR: KONGENS GATE 80
7012 TRONDHEIM
TLF: 73 51 20 06
FAX: 73 51 20 07

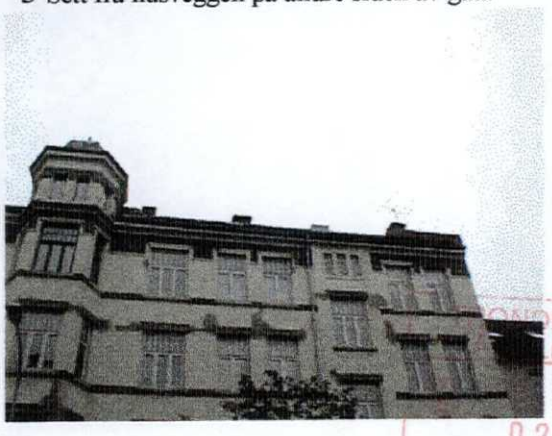
1 Ulstadløkkveien 11 sett fra gårdsrommet



2 Ulstadløkkveien 11 sett fra gaterommet



3 Sett fra husveggen på andre siden av gata



4 Ulstadløkkveien 11 ↓ Biskop Sigurds gt. 7 med sementstein ↓



TRONDHEIM KOMM
ING BYUTVIKL
02 OKT 1997
Reg.nr.:
Løpenr.:

5 Også Biskop Sigurds gt.



6 Biskop Sigurds gt. 7 ↓ 9 ↓ 11 ↓ i 3 etg med synlig sementstein på taket



Ovenstående bilder 1-4 viser at takflaten på Ulstadløkkvegen 11 overhodet ikke ses fra gaterommet.

Bildene 4-6 viser at de fleste andre bygg i samme kvartal har noenlunde ny taktekking med sementstein

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

J. nr. 356/67

Bygn.råd. jnr. 356/67

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	Sak nr. 67/722
Matr.nr. Ulstadløkkveien 11.		den 10.3.67.	

Anm. av 16.3.67 fra Marvin P. Hamstad om innredning av:
1. Innredning av i alt 10 dusjrom i leiligheten i 1. og 2. - 3. og 4. etasje i fløyen mot øst.
2. Innredning av garasje i 1. etasje i østfløyen i tidligere boligrom.
3. Innredning av en leilighet på 1 rom og kjøkken, dusj på loft over 4. etasje på hjørnet mot Ulstadløkkveien.

Saken har vært behandlet i brannstyret for pkt. 2 og 3. Brannstyret finner ikke å kunne godkjenne innredning av garasje, men kan ikke godkjenne innredning av leilighet på loft. Arbeidene vedrørende pkt. 2 og 3 er satt igang og delvis fullført uten innhentet godkjennelse fra bygningsrådet.

Vedtak:

Bygningsrådet godkjenner innredning av 10 dusjrom og innredning av garasjen. Garasjen må utføres på de vilkår som er satt i brannstyrets vedtak av 11.4.67.
Formannskapets samtykke må innhentes idet et boligrom omgjøres til garasje.
Innredning av leilighet på loft kan ikke godkjennes.
Den oppsatte innredning må fjernes innen 1. juli 1967.
Er ikke dette etterkommet innen den fastsatte frist vil saken bli sendt til politiet til forføyning.

4000-12-66 Sentrum

J. nr. 356/67

Skjema for søknad om byggetillatelse
utarbeidet av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)

Rich. Andvord. Bl. 672.
Ny revidert utgave jan. 1966.

Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til **BYGNINGSRÅDET** i TRONDHEIM.

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. .....
ULDSTADLØKKVEIEN gate nr. 11.

Bygningens art: [1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes: .....

Arbeidets art: [1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider 10 STK DUSJBAD.
1 GARASJE (I 1 ETASJE)
1 LEILIGHET (I LOFTSETASJE)

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet: [2]) .....

Sak nr.	Behandlet
67079	10 MAJ 1967

T. HEIM BYGNINGSRÅD

Følgende opplysninger skal gis:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges/oppgis:
Tomtens størrelse ..... m²
Eldre bebyggelse areal ..... m²
Areal av nybygg ..... m²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3]) ..... m²

[1]) Strek under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

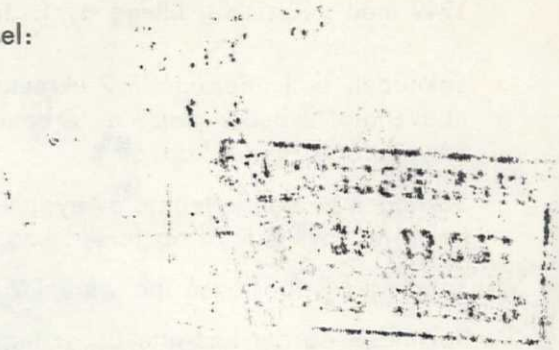
BYGNINGSTEKN. KONTR.
12.2.67 60[illegible]
HOTTETT - JR. FR.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. **Følgende tegninger vedlegges:**

PLANTEGNINGER 1 M=1:100

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. (Jfr. også forskr. kap. 2—4 og 43 § 1) **Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:**

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. **Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:**



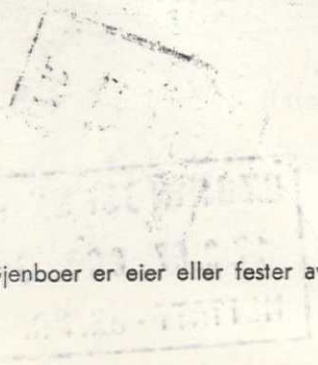
Lovens § 74 nr. 2. **Fasadens forhold til nabobygninger:**

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. **Særlige konstruksjoner:**

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. (Jfr. lovens § 94 nr. 3) **Naboer og gjenboere.** [4])
(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Lovens § 94 nr. 2. (Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) **Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).**
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

Lovens §§ 66 og 71. **Adkomst og avstand fra veg.**



[4]) Gjenboer er eier eller fester av eiendom som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3.	Framspring m.v.:
Forskr. kap. 48 § 2. (Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3)	Takoppbygg:
Lovens § 70. (Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1)	Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2.	Isolasjon mot grunnfuktighet:
Forskr. kap. 9 – 19.	Vegger:
Forskr. kap. 22.	Takkonstruksjoner og taktekning:
Forskr. kap. 25.	Etasjeskillere:
Forskr. kap. 5.	Varme- og lydisolasjon:
Forskr. kap. 21.	Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:
Forskr. kap. 27 – 31.	Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:

Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

ANFØRT PÅ TEGNINGER.

Lovens § 76. Tilleggsrom:

Lovens § 75. Priveter – WC:

Lovens § 103. Innhengning:

Saken sendes Brannsjefen til uttalelse.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 17. mars 1967

E. Torvik

MOTTATT
21 MAR 1967
Jnr. 570 T. B. Besv.
64

Ytterligere opplysninger:

INNVENDIG TAK I GARASJE ER KLEDT MED ETERNITE.

T. B. S. 369/67
J.nr. /

T. hum. den 16. mars 1967.

Marcus P. Hamre
anmelder

Marcus P. Hamre
byggherre

Adresse: Oslovein 23

Adresse: Oslovein 23.

ansvarshavende

Adresse:

LT/gbp.
T.B.jnr. 570/1967.

J. nr. 356/67.

T. B. S. 369/67
J.nr. 1

Ulstadlökkveien 11. Innredning av en hybelleilighet på loft samt garasje.
Bygningssjefens ekspedisjon av 17. mars 1967.

Sendes TRONDHEIM BRANNSTYRE.

Bygningen er en större 4-etasjes leiegård av mur med etasjeskillere, loftsinnredning og takkonstruksjoner av tre.

Det er 6 trapper i bygningen, 4 av disse förer til loftet. Trappene ligger i murte trappehus. De tre trappene mot gaten er av brannfaste materialer, de andre er av tre. Alle leiligheter har direkte adgang til 2 trapper, også den leilighet som innredes på loftet. Dörer mot trappene er vanlige fyllingsdörer, tildels med felt av vanlig glass både i dören og over denne.

Den anmeldte innredning er stort sett utfört allerede og eieren er av bygningssjefen anmeldt til politiet for ulovlig igangsettelse av bygningsarbeide.

Garasjen har murte vegger, og taket er nedforet og isolert med 1o cm steinull og himling av 8 mm eternit (B-15).

Til innredningen på loftet er benyttet sponplater og tildels poröse trefiberplater. Kledning mot loft er klasse B-15.

En vil tillate seg å foreslå följende vedtak:

Brannstyret vil etter omstendighetene ikke motsette seg anmeldelsen hvis följende blir iakttatt:

1. Himling i garasjen må få kledning under isolasjonen minst tilsvarende B-30.
2. Vegg mot loft merket röd strek på tegning, skal föres helt oppunder takflaten og kles mot loft og overloft minst brannherdig B-15. En minner i den forbindelse om bestemmelsene for dekking av fugene for eternit.
3. Dörer merket röd A og alle dörer i etasjene i de to berörte trapperom, skal være selvlukkende trapperomsdörer. Glassfelt i, over eller ved siden av dörene, skal være trådglass i faste rammer.
4. Dörer merket röd X og dörer mot kjeller fra de to trappehus, skal være selvlukkende branndörer 30.
5. Den beslåtte dör mot loftet skal gjöres selvlukkende og tettsluttende.

Forövrig bör det etter brannstyrets mening reageres med en bot for den ulovlige igangsettelse av bygningsarbeidet.

Trondheim brannsjefkontor, den 7. april 1967.

K. P. Nielsen

T.B.S. 369/67. Sendes bygningssjefen.

Vedtak: Garasjens tak må gis brannherdig kledning B-30.
Innredning på loft kan brannstyret ikke anbefale godkjent.

TRONDHEIM BRANNSTYRE, den 17. april 1967.

K. P. Nielsen.

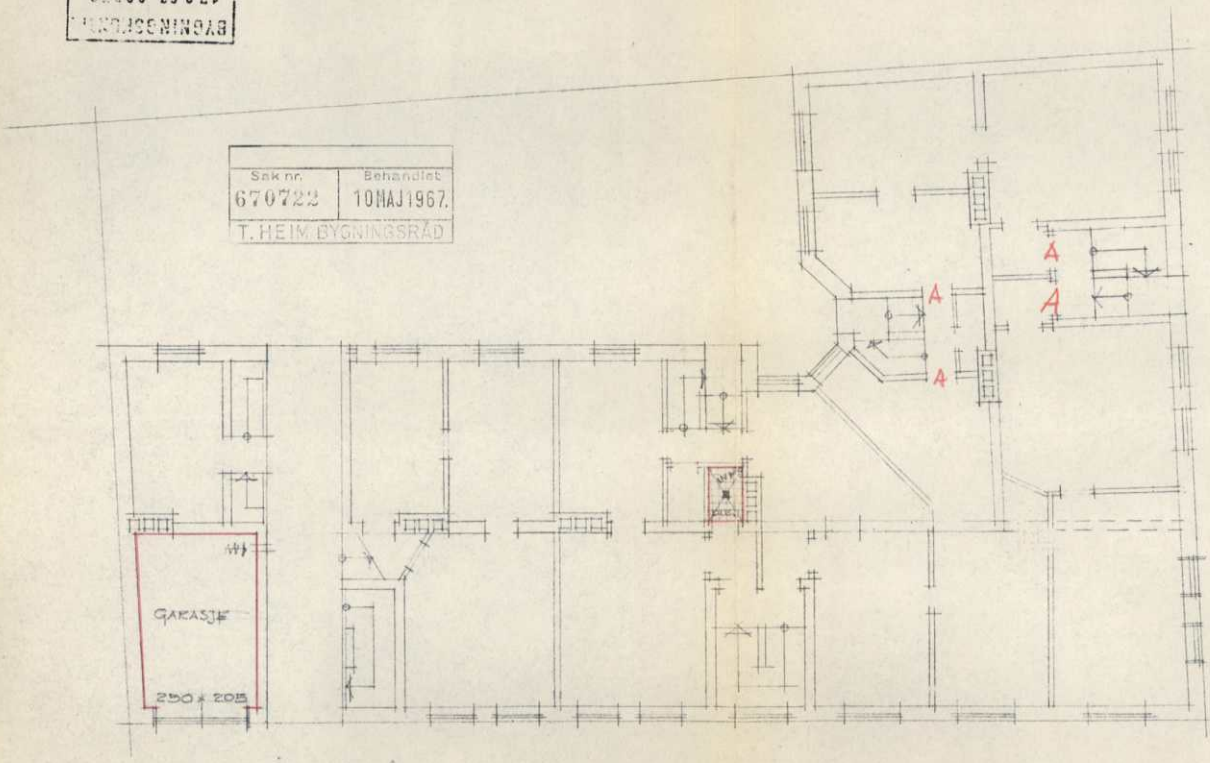
A. Tollnes

j. nr. 356/67

BYGNINGSCHEF
17.3.67 00330
MOTTATT - A.K.R.

Sak nr.	Behandlet
670722	10 MAJ 1967.

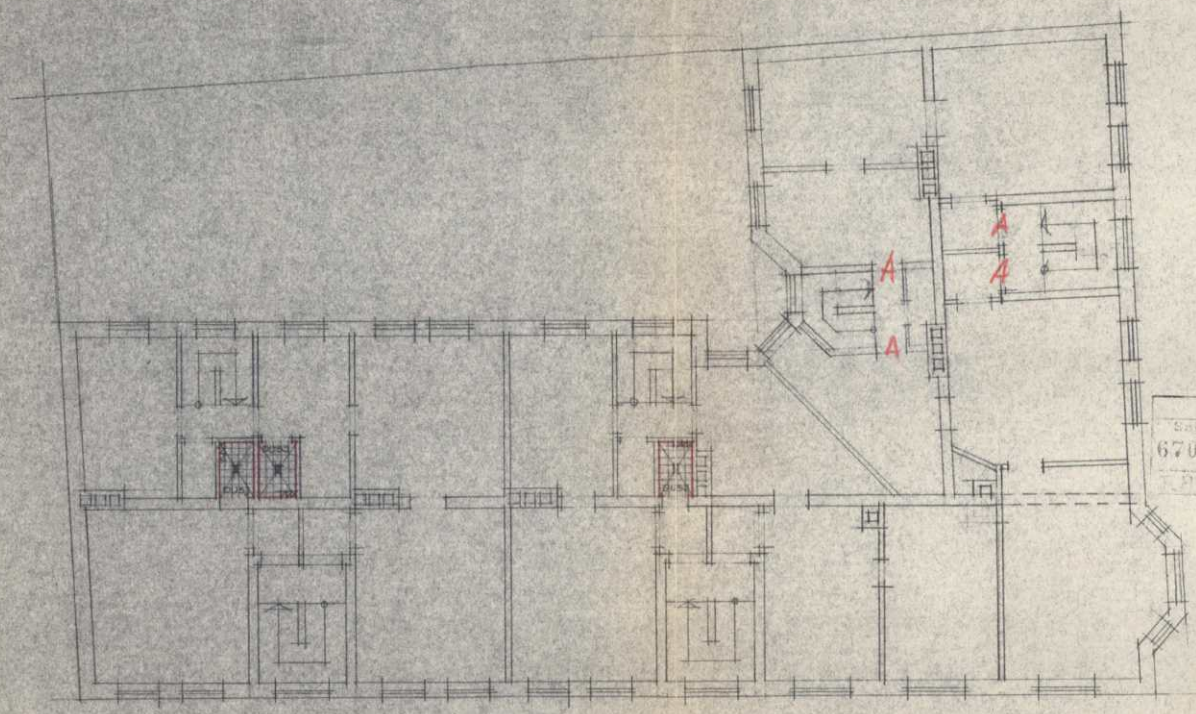
T. HEIM BYGNINGSRÅD



1. ETASJE M: 1:100

MOTTATT
21 MAI 1967
Jnr. 3701 . D. Bygn.
64

J. nr. 356/67.



Saksnr. 670722 | Behandlet 10 MAJ 1967.
T. PÅ M. BYGNINGSRÅD

MOTTATT
E.M. 11967
Jnr. T. D. Rom

170/64

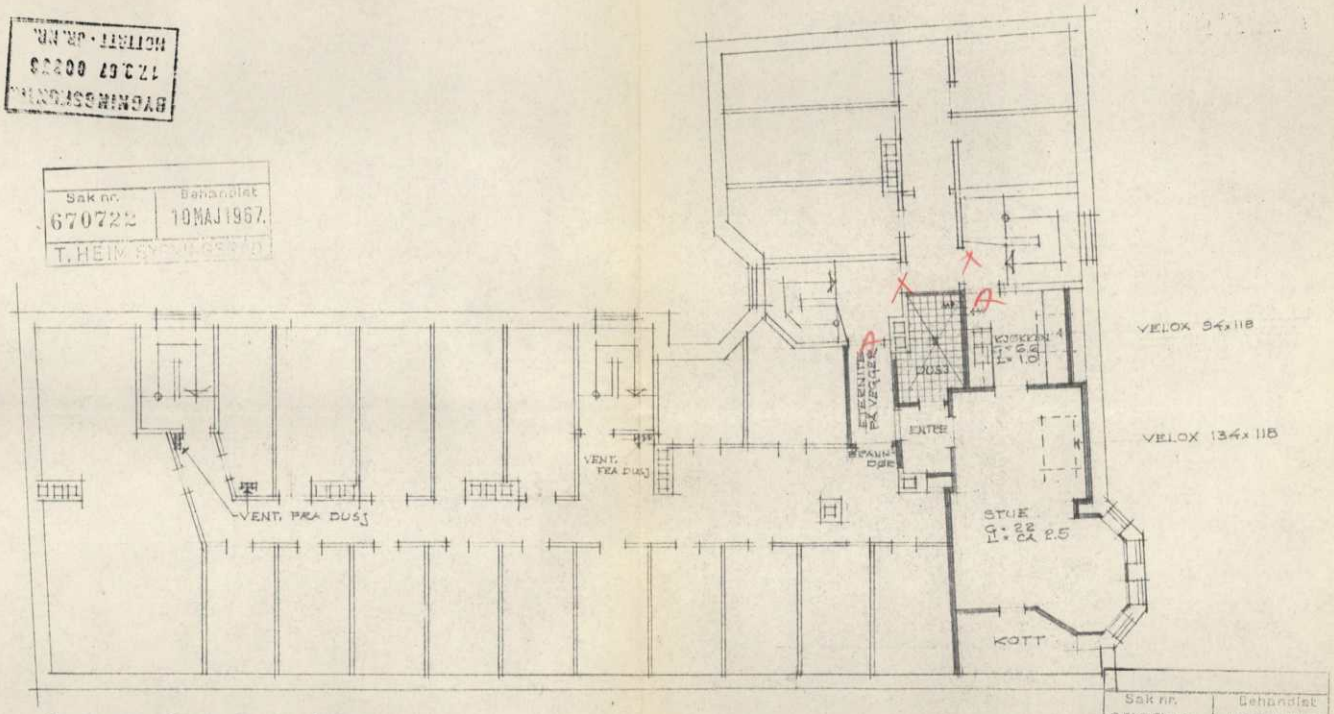
BYGNINGSPUNKT
17.3.67 00370
MOTTATT - dR. NR.

2. 3. og 4. ETASJE M. 1:100

J. nr. 356/67.

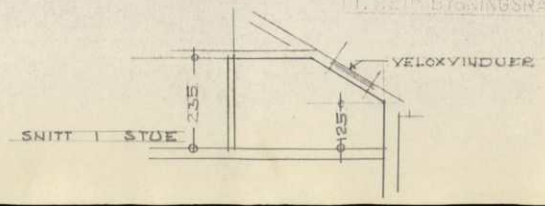
BYGNINGSSTYRET
12.3.67 00230
MOTTATT - JR. NR.

Sak nr. 670722 | Behandlet 10MAJ1967.
T. HEIM BYGNINGSRÅD



5 ETASJE (LOFT) M. 1:100

Sak nr. 670722 | Behandlet 10MAJ1967.
T. HEIM BYGNINGSRÅD



SNITT I STUE

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

J. nr. 1750/67

1750/67

Bygn.råd. jnr.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Ulstadkvikkveien 11		den 6.12.67	Sak nr. 67/2025

Anm. av 4.11.67 fra Marvin P. Hamstad om innredning av 1 dusjbad i 1. etasje og 2 dusjbad i 2. etasje, i 3. etasje og i 4. etasje ialt 7 stk. ved avdeling i kjøkken.

Vedtak.

Anmeldelsen godkjennes.
Anleggene må ventileres over tak i samsvar med bestemmelsene

8000-6-67 Sarheim Engros

J. nr. 1750/67.

Skjema for søknad om byggetillatelse
utarbeidet av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)

Rich. Andvord. Bl. 672.
Ny revidert utgave jan. 1966.

Sak nr.	Behandlet
672025	-6 DEC. 1967.

T. HEIM BYGNINGSRÅD

BYGNINGSKONTR.
10 1167 01750
MOTTATT · JR. NR.

Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

anm. 5,—
konts 35,—
kr 40,—

Til **BYGNINGSRÅDET** i TRONHEIM

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. x
ULLSTADLØKVEIEN gate nr. 11.

Bygningens art: [1] Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes: .....

Arbeidets art: [1] Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider .....
8 ~~2~~ STK. DUSJROM.

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet: [2] .....

Følgende opplysninger skal gis:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ..... m²
Eldre bebyggelse areal ..... m²
Areal av nybygg ..... m²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3] ..... m²

[1] Strek under det som passer.
[2] Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3] Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

1. SETT. PLANER.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. (Jfr. også forskr. kap. 42–4 og 43 § 1) Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. (Jfr. lovens § 94 nr. 3) Naboer og gjenboere. [4]
(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Lovens § 94 nr. 2. (Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.

[4]) Gjenboer er eier eller fester av eiendommen som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3.	Framspring m.v.:
Forskr. kap. 48 § 2. (Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3)	Takoppbygg:
Lovens § 70. (Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1)	Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2.	Isolasjon mot grunnfuktighet:
Forskr. kap. 9 – 19.	Vegger:
Forskr. kap. 22.	Takkonstruksjoner og taktekning:
Forskr. kap. 25.	Etasjeskillere:
Forskr. kap. 5.	Varme- og lydisolasjon:
Forskr. kap. 21.	Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:
Forskr. kap. 27 – 31.	Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:

Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

Lovens § 76. Tilleggsrom:

Lovens § 75. Priveter – WC:

Lovens § 103. Innhengning:

Ytterligere opplysninger:

1. BAD i 1. ETASJE
2. " - 2. - " -
2. " - 3. - " -
2. " - 4. - " -

7. STK.

TRONDHEIM den 4-11- 19 67.

Marcus P. Hauch
anmelder

Marcus P. Hauch
byggherre

Adresse: Oslovei 65

Adresse: Oslovei 65

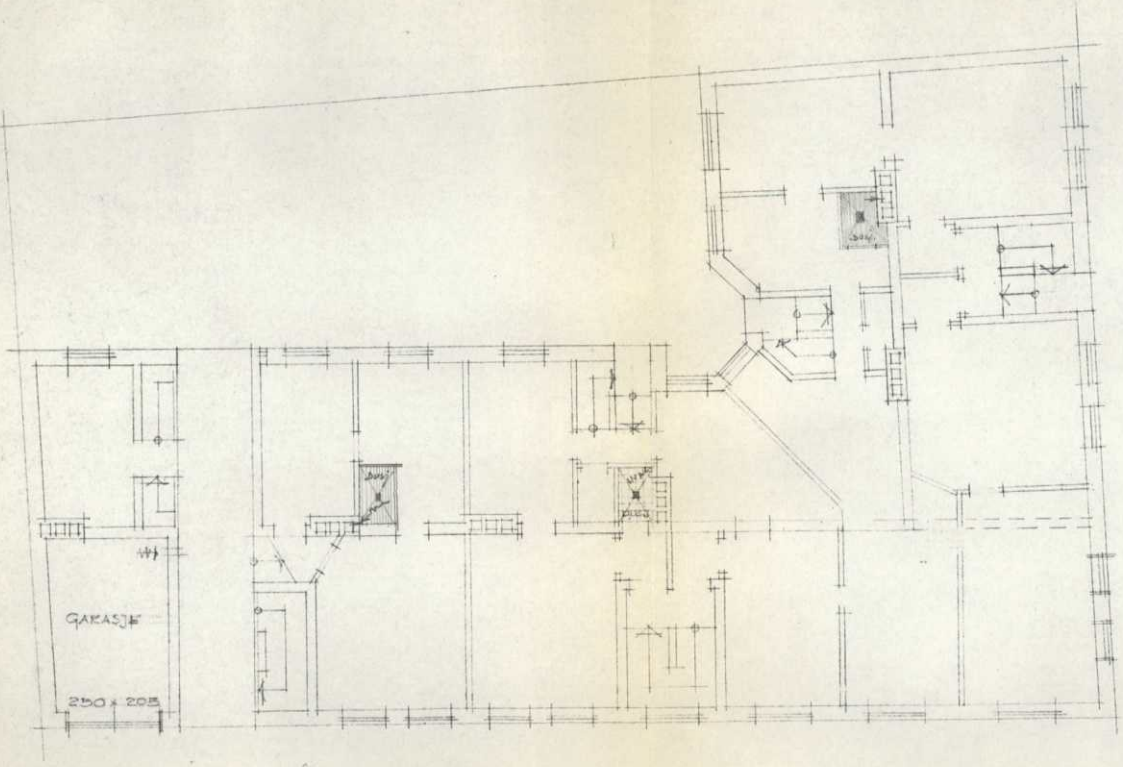
ansvarshavende

Adresse:

Ulstad løkveien 11.

BYGNINGSKONTR.
10 1167 01750
MOTTATT - JR. NR.

- 6 DES. 1967

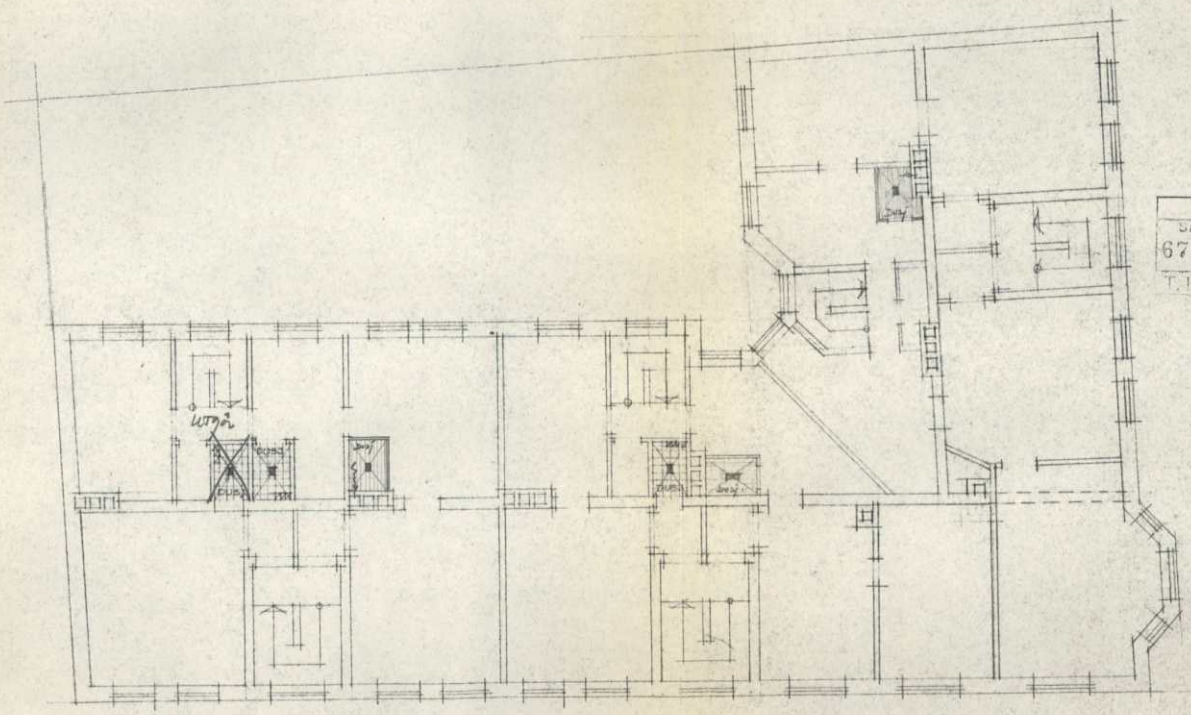


1. ETASJE M: 1:100

Ulstad Låkveien 11.

BYGNINGSKONTORET
10 1167 01750
MOTTATT - JR. NR.

SAK NR. 672025 | BEHANDLET - 6 DEC. 1967.
T. HEIM BYGNINGSSJEF



2. 3. og 4. ETASJE M=1:100

Kai Henning Andersen
Ulstadløkkvegen 11

7000 TRONDHEIM

DERES REF.

VÅR REF.
KR/JG

TRONDHEIM,
08.06.1984

ULSTADLØKKVEIEN 11, G.NR. 411 B.NR. 166
UTSKIFTING AV VINDUER

Deres søknad er mottatt 18.05.1984.

Søknaden godkjennes på følgende vilkår:

1. Nye vinduer må få karmer, poster, losholter og rammer av tre. Rammer må ha samme hengsling som eksisterende.

2. Sprosser kan godkjennes utført i plast for oppdeling av øverste horisontale fag, forutsatt at de blir liggende helt inntil glasset , eventuelt limt til dette.

3. Treverk må males/beises med heldekkende maling/dekkbeis med tett pigmentering. Det forutsettes at det velges en farge som er tilpasset gårdens grå pussflate, og at alle vinduer i gården får samme farge.

Dersom det er tenkt andre løsninger eller annen materialbruk enn forutsatt ovenfor, bes De kontakte Byggesakskontoret v/Rypdal, tlf. 589297/589375, snarest.

Ansvarshavende må innhente ansvarsrett ved Byggesakskontoret før arbeidet tar til.

BYGGESAKSKONTORET

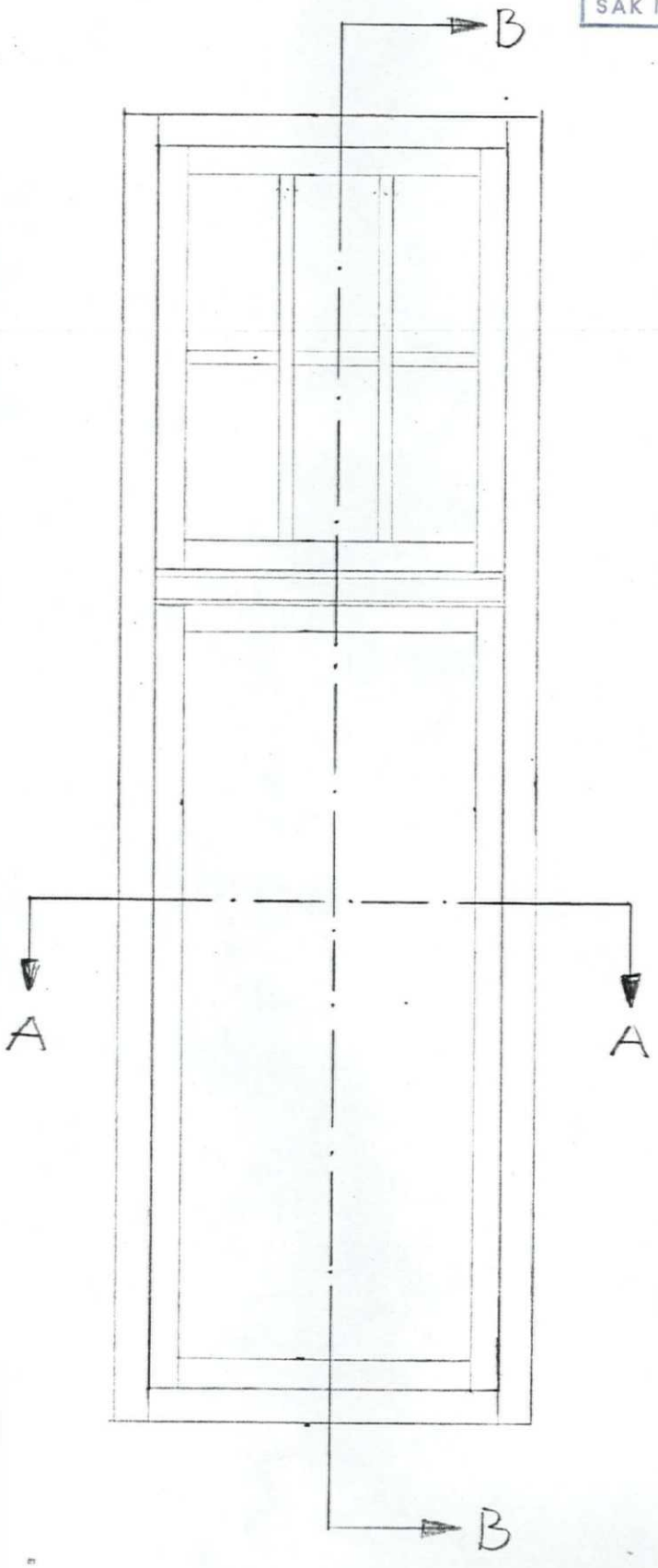
Arnulv Elsås

KR

Kåre Rypdal

Sender med en kopi av et av de små vinduene.

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
18 MAI 1984
SAK NR.



TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 166	Fnr: 0	Snr: 17
Adresse:	Bjørn Stallares gate 3 7067 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hensynssone i Reguleringsplan
- Bevaringsområde i Reguleringsplan
- Bevaringsområde i Reguleringsplan analog
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- C: Antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Udefinert bygning
- Bygning
- Kanal og grøft
- Jernbane
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

Om Kulturminnekartet



Eksempel på kartutsnitt.

Tegnforklaring



Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)
- Antikvarisk verdifull bebyggelse - klasse A, B og C.
- Freda kulturminner, inkludert freda bygninger og sikringssoner

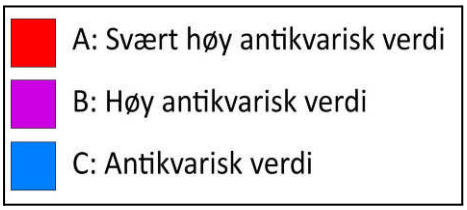
Mer om hva Kulturminnekartet viser

Informasjonen nedenfor, er hentet fra nettsiden trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

- Bestemmelser og retningslinjer om kulturminner og kulturmiljø er også tilgjengelig fra samme nettside.
- Byantikvaren er rådgiver for kulturminner i Trondheim.
  Byantikvaren kan kontaktes på e-post: byantikvaren@trondheim.kommune.no
- Kontakt Trøndelag fylkeskommune vedrørende freda kulturminner.

A, B og C - Antikvarisk bebyggelse

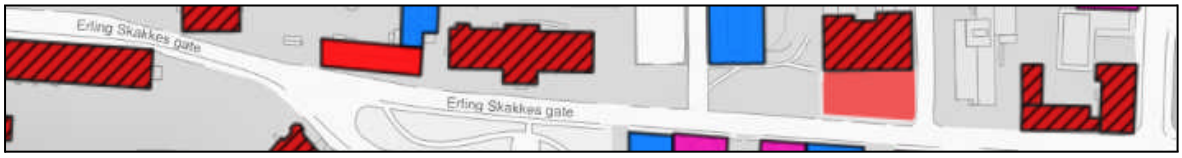
Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.
Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:



Mer informasjon om A, B og C: bestemmelser og kriterier for klassifisering:
trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Freda bygning

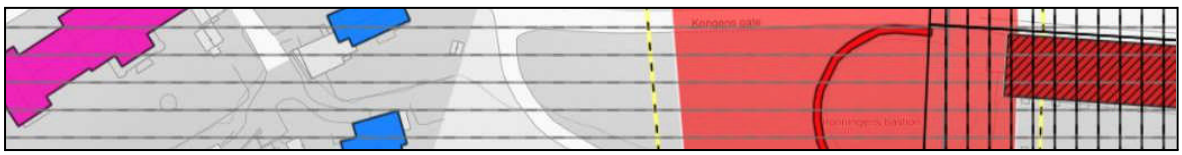
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.



Freda bygninger er rød med svart skråskravur. For å synes bedre i kartet, vises de freda bygningene slik, selv om de også er en del av begrepet “Freda kulturminner”.

Freda kulturminner og sikringssoner

Kulturminner som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. De kan også ha en sikringssone rundt seg.



Freda kulturminner er lyse røde og sikringssoner er en gul og svart stiplet linje.

For informasjon om disse kulturminnene, som inkluderer områder og arkeologiske minner, gå til kulturminnesok.no. Visning i kartet av freda kulturminner og sikringssoner hentes direkte fra Riksantikvarens karttjeneste (wms).

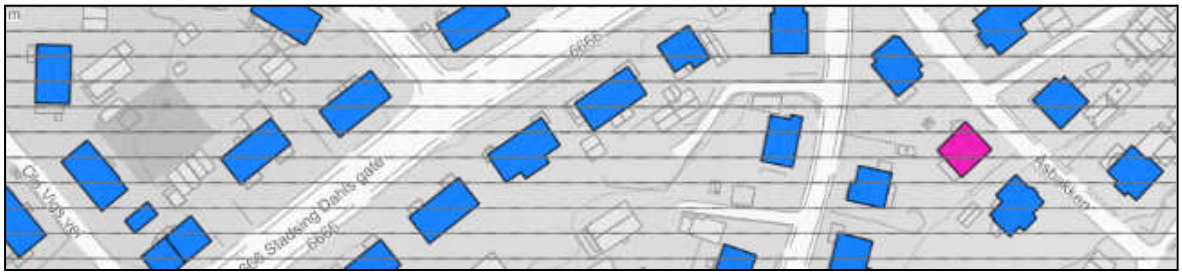
Bevaringsområde i reguleringsplan



Bevaringsregulerte områder har svart vertikal skravur.
Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

Reguleringsplanen kan du finne i Kulturminnekartet: Trykk i kartet og “popup” med informasjon vises. Bla med pilene til popupen som heter "Bevaringsområde i reguleringsplan". Der er det lenke til aktuell reguleringsplan: bestemmelser og plankart. Hvis popupen mangler lenke, scroll oppover. Øverst er det alltid informasjon.

Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)



Hensynssoner kulturmiljø i KPA har grå horisontal skravur.

I Kommuneplanens arealdel er det bestemmelser og retningslinjer om hensynssoner kulturmiljø. Alle hensynssoner er beskrevet med tekst og foto i et vedlegg til KPA. Det er tilgang til både beskrivelser og bestemmelser via samme nettside som nevnt tidligere: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

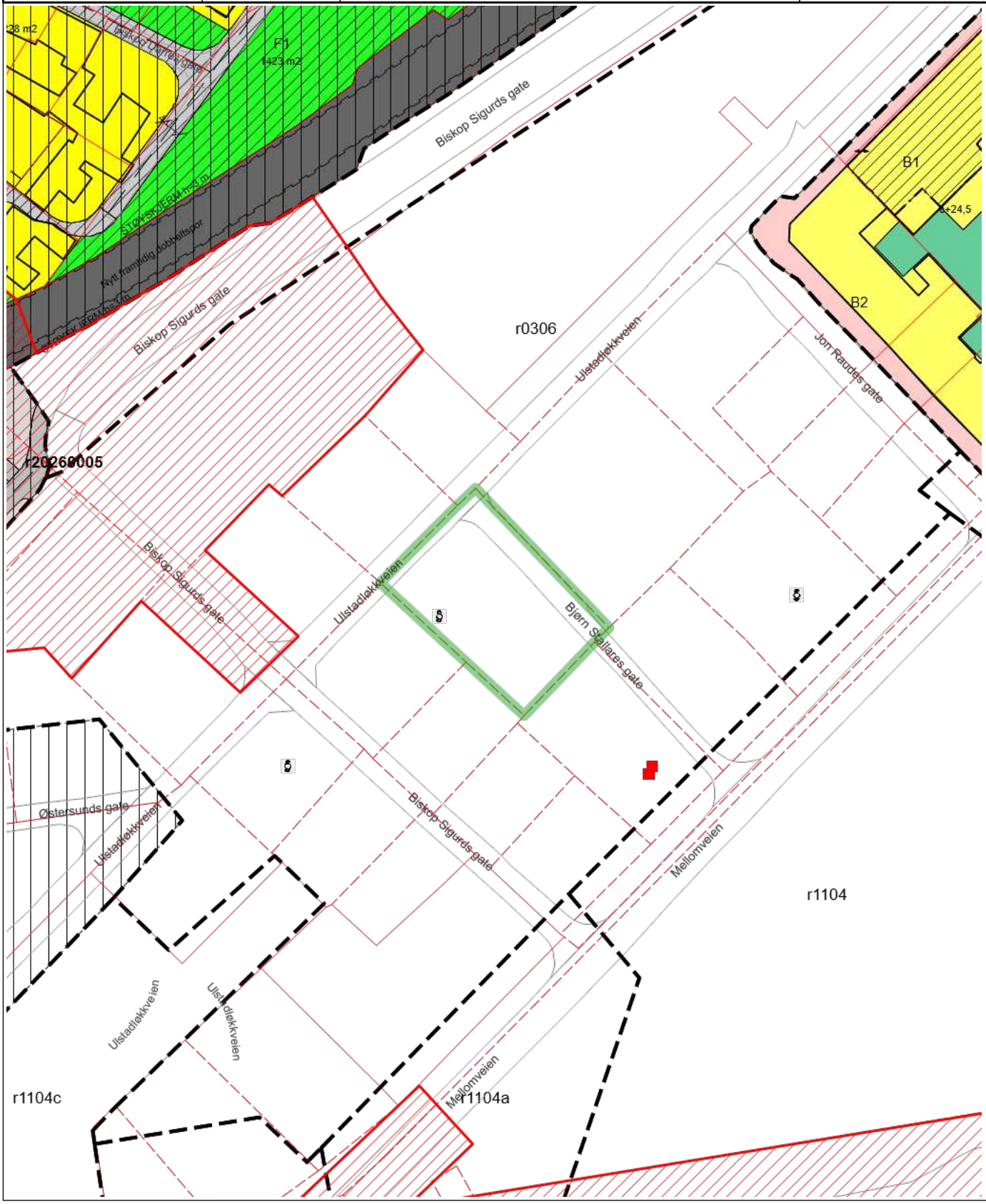
Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 166	Fnr: 0	Snr: 17
Adresse:	Bjørn Stallares gate 3 7067 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsgrense god nøyaktighet

Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Plan dispensasjon punkt

Avslag dispensasjon

RpFormålGrense

RpAngittHensynGrense

RpGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring

Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som inngår i planen

Regulert senterlinje

Regulert støyskjerm

Måle- og avstandslinje

Bevaring av bygninger og anlegg

Bevaring av bygninger

Bolig

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Jernbane

Felles gangareal

Felles lekeareal

Bevaring kulturmiljø

Boligbebyggelse

Gårdsplass

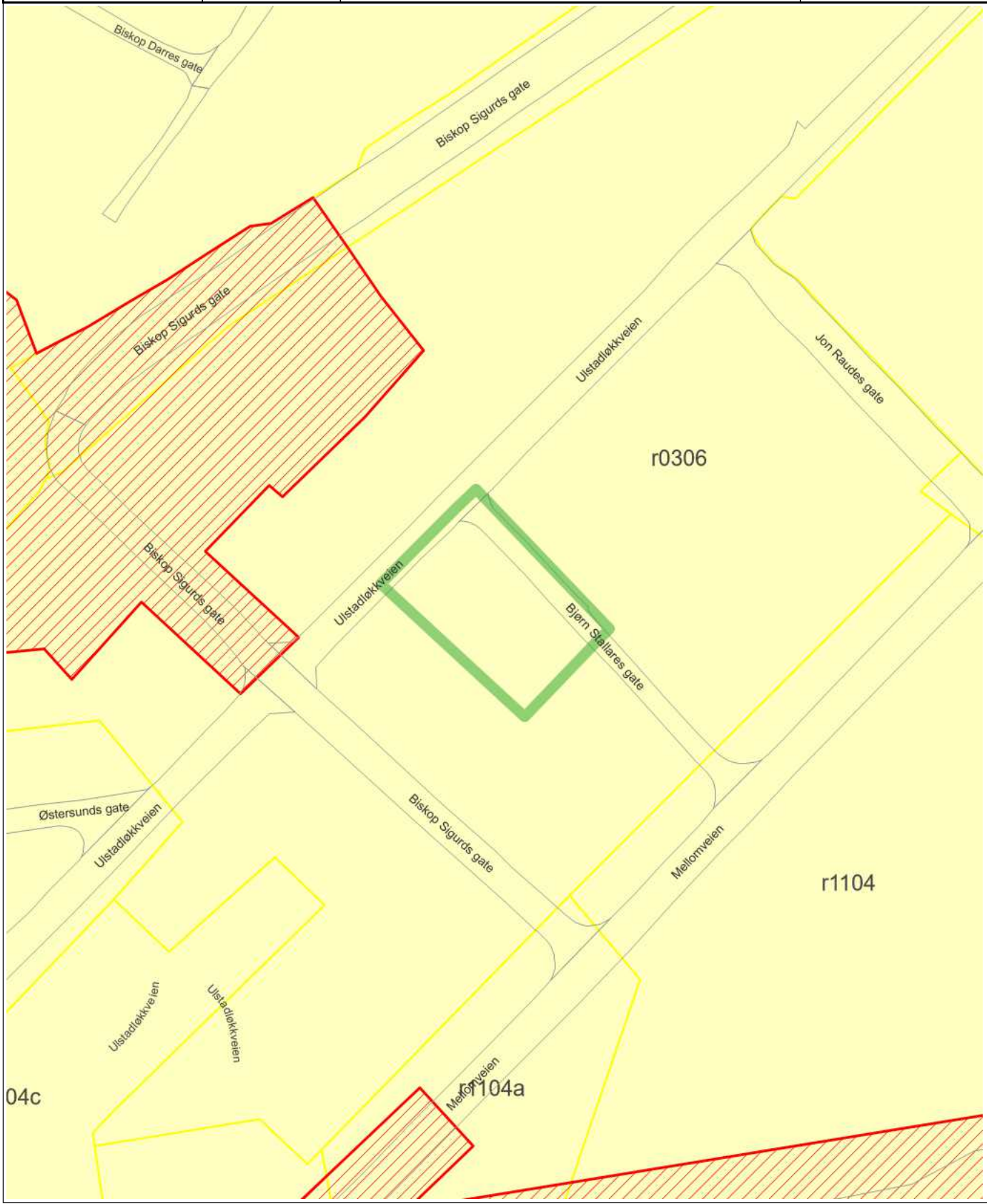
Fortau

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 166	Fnr: 0	Snr: 17
Adresse:	Bjørn Stallares gate 3 7067 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

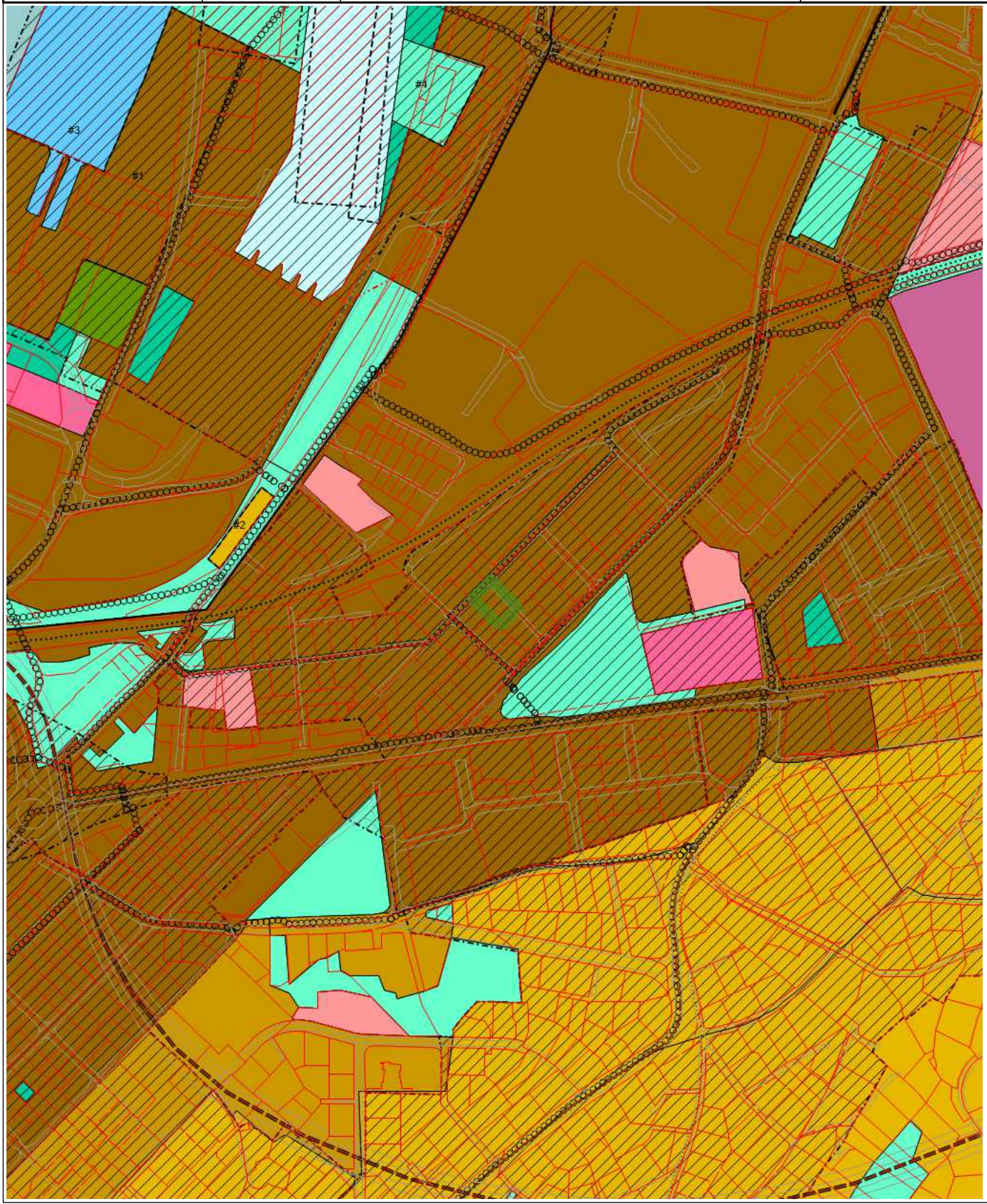
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 166	Fnr: 0	Snr: 17
Adresse:	Bjørn Stallares gate 3 7067 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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


KART
TRONDHJEM
MED BYGGEBELTE
UTGIVET VED
TRONDHJEMS STADSKONDUKTØRKONTOR
1909

R 306, s.d. 12.06.1914.

Beskrivelse

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

Indledende bemerkninger.

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

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

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

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

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

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

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

Beskrivelse.

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

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

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

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

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

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

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

Hovedforbindelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

Bebyggelsen:

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

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

Arbeiderboliger:

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

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

Til Industriterritorium

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

Plantninger:

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

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

Idrætspladser:

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

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

Offentlige Bygninger:

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

Kirkegaard:

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

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

Broer:

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

Større Planeringsarbeider:

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

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

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

Trondhjems Stadskonduktørkontor 11 Juli 1912.

Joh. Christensen.

Udskrift

av reguleringskommissionens forhandlingsprotokol forsaavidt angaar:

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

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

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

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

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

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

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

Joh. Christensen.

Trondheim kommune

Saksprotokoll

Utvalg: Bygningsrådet
Møtedato: 05.02.2019
Sak: 12/19

Tittel: **Saksprotokoll - Innherredsveien, fastsetting av planprogram for fornying av kollektiv-traséen**

Resultat: Behandlet
Arkivsak: 18/38198

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

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

Behandling:
Votering:
Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

DAGBOKFØRT
m.L
22.MAI84 09114
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	Ulstadløkkveien 11			Trondheim

2. Eier	Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
	Egil Glørstad	101159 [redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

Dette bevitner herved at denne kopi er identisk med originalen. Rendvelig Kirkou statsaut. eiendomsmegler

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

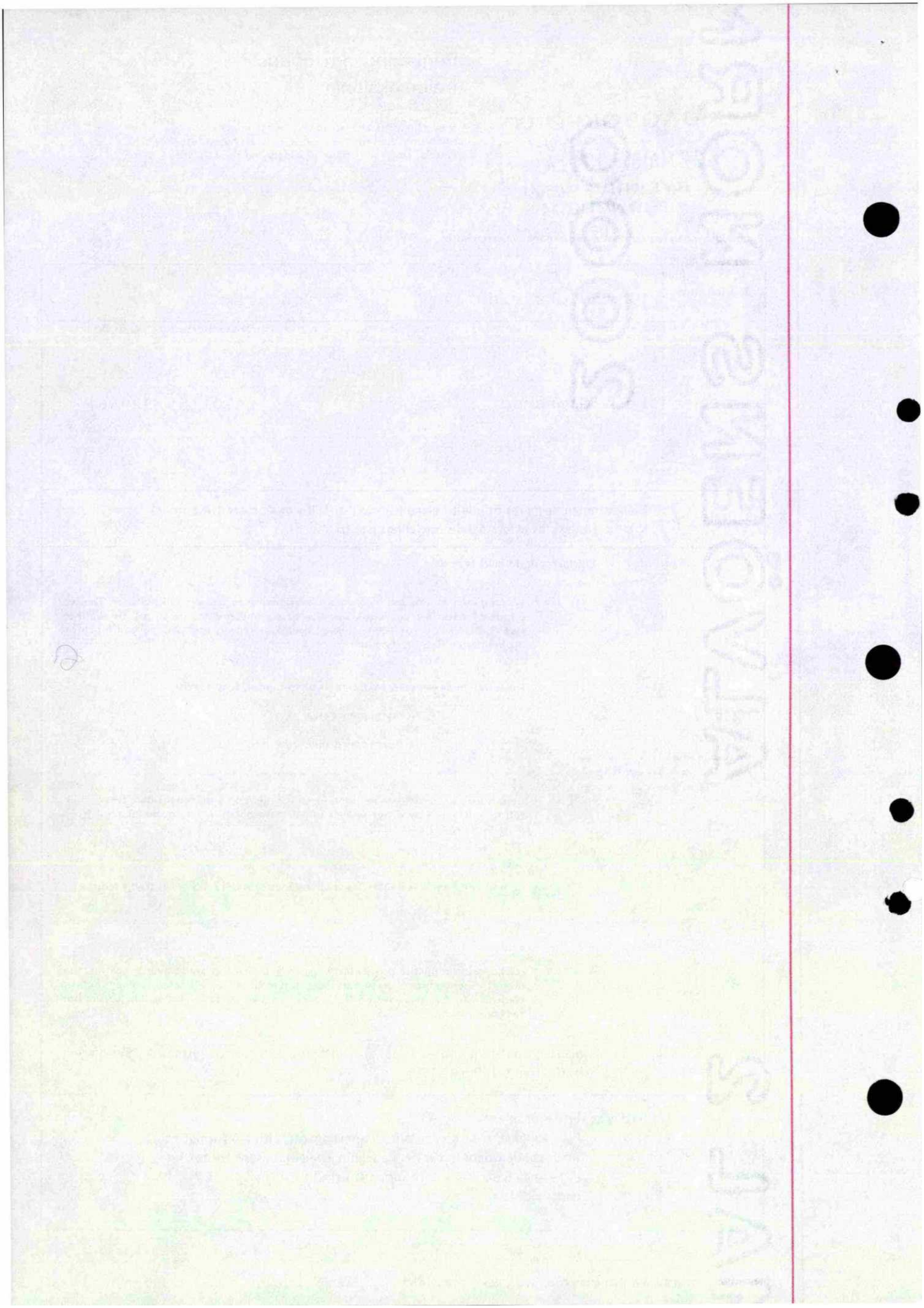
[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83



6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	45/1211	21	B	55/1211
2	B	30/1211	22	B	60/1211
3	B	110/1211	23		
4	B	50/1211	24		
5	B	32/1211	24		
6	B	75/1211	26		
7	B	50/1211	27		
8	B	70/1211	28		
9	B	50/1211	29		
10	B	32/1211	30		
11	B	55/1211	31		
12	B	45/1211	32		
13	B	50/1211	33		
14	B	70/1211	34		
15	B	50/1211	35		
16	B	32/1211	36		
17	B	80/1211	37		
18	B	50/1211	38		
19	B	70/1211	39		
20	B	50/1211	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		1211/1211

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 125,-
Dok.avgift betalt kr.
Merknad etter tgll. § 11:

DAGBOKFØRT
22.MAI84 09114
BYSKRIVEREN I TRONDHEIM

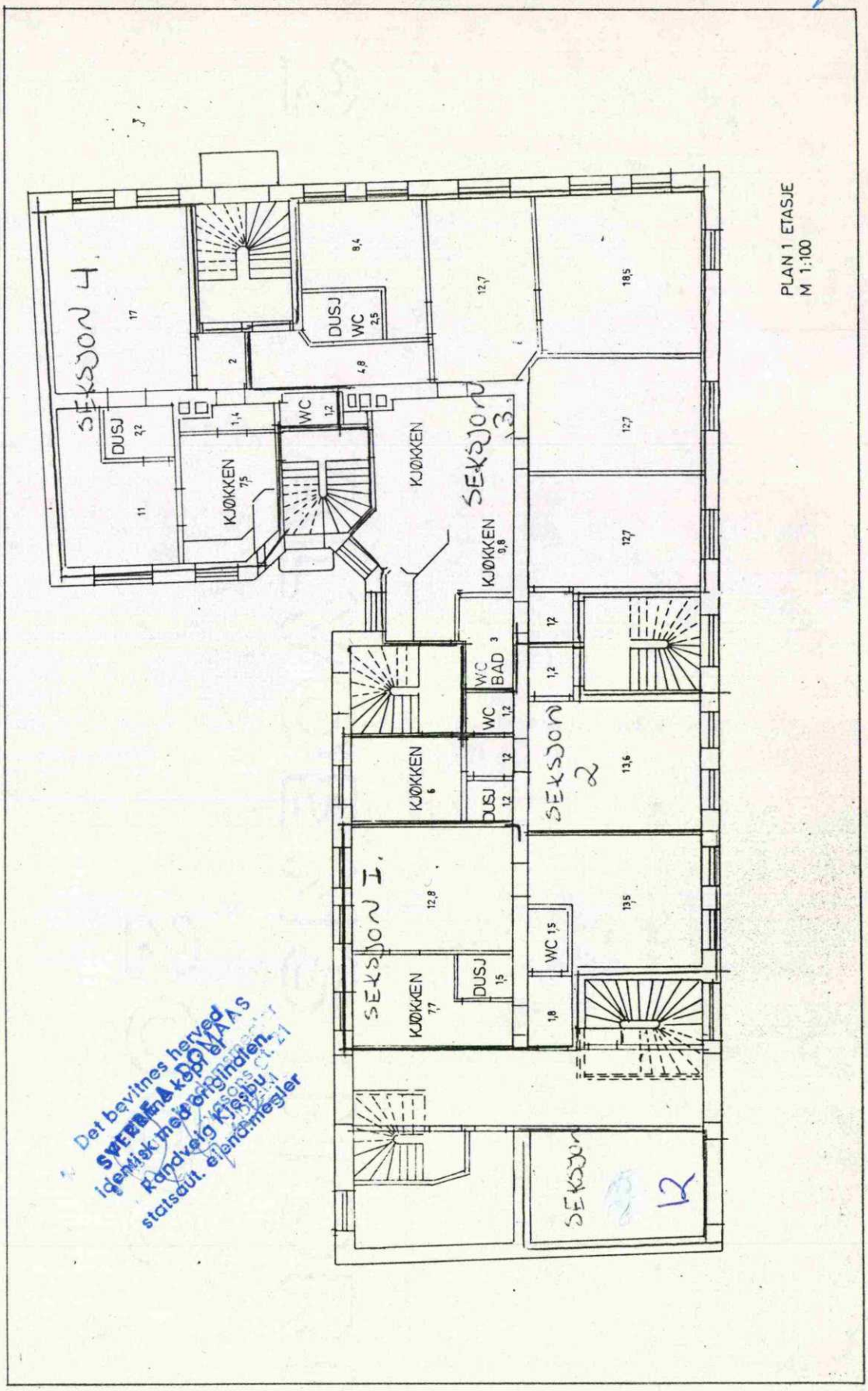
Dato 20/5-84

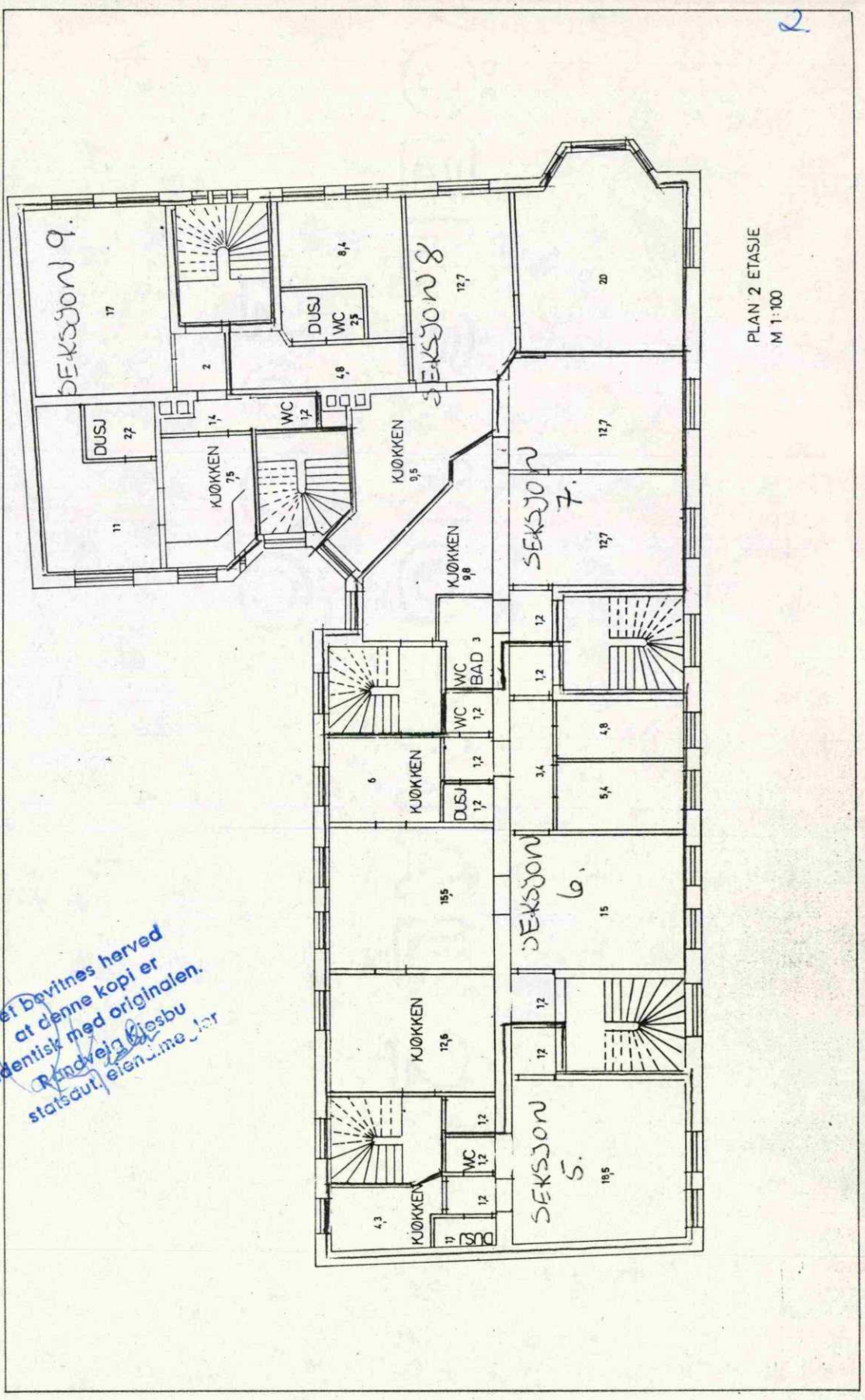
Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Eyd Clavstad

Dokumentet returneres til:

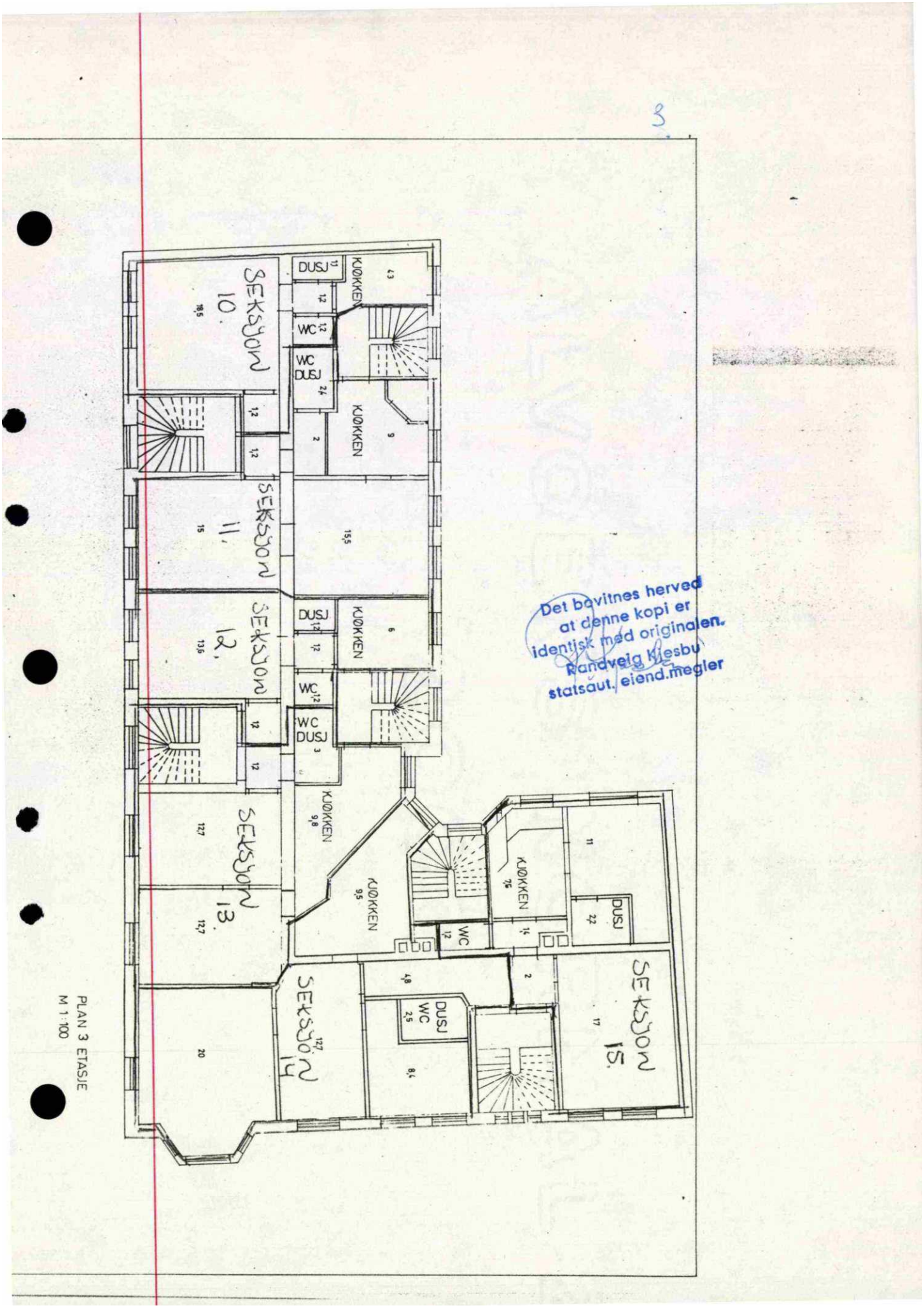
Navn	Adresse	Telefon
SVERRE A. DOMAAS statsaut. eiendomsmegler Olav Tryggvasons gt. 21 7000 TRONDHEIM		

12/5-84

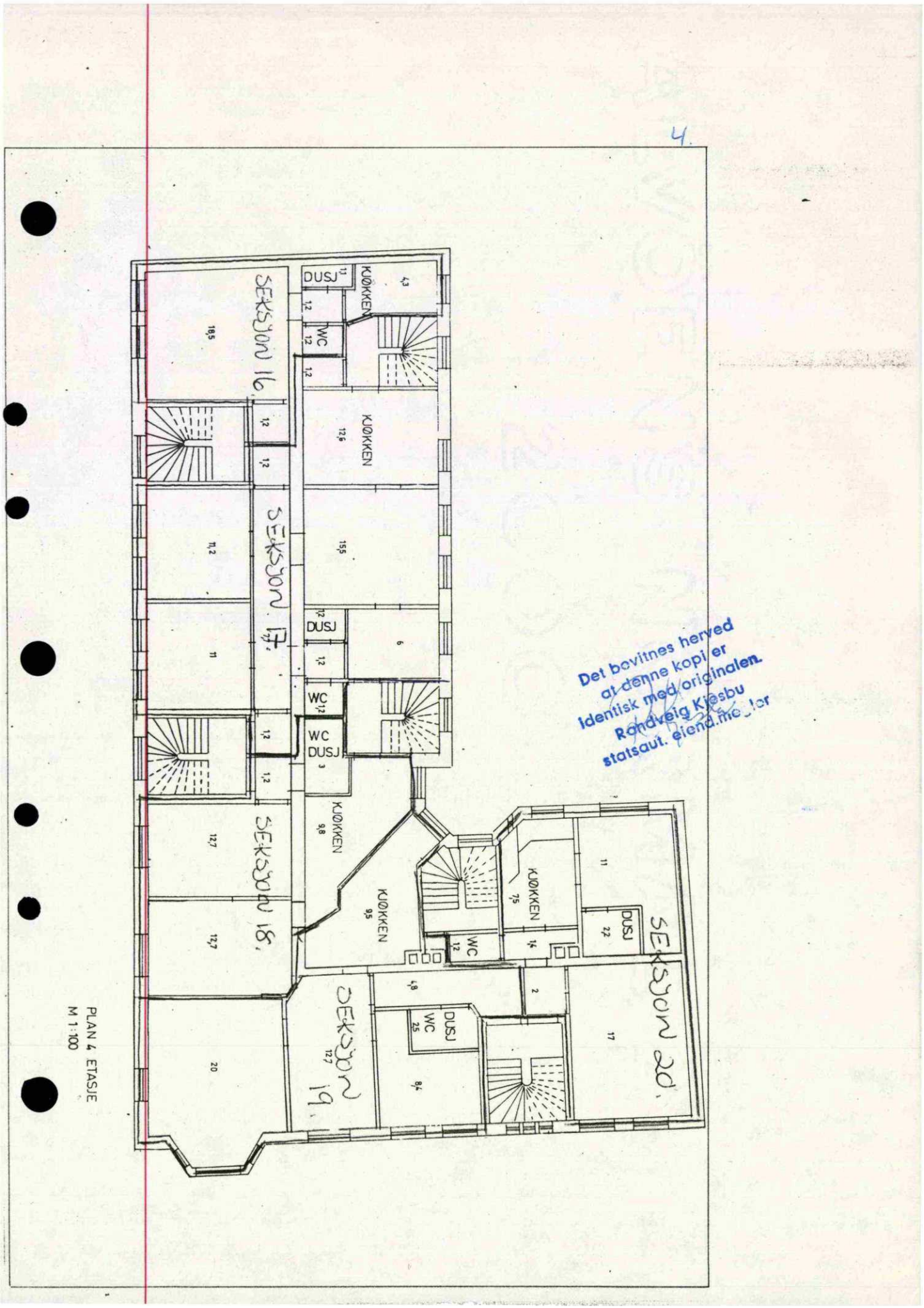

PLAN 1 ETASJE
M 1:100
SEKSJON 4
17
DUSJ
2,2
11
KJØKKEN
7,5
1,4
2
8,4
DUSJ
WC
2,5
4,8
WC
1,2
12,7
18,5
KJØKKEN
SEKSJON 3
KJØKKEN
9,8
12,7
12,7
12
1,2
WC
BAD
3
WC
1,2
KJØKKEN
6
12
DUSJ
1,2
SEKSJON 2
13,6
SEKSJON 1
12,8
KJØKKEN
7,7
DUSJ
1,5
WC 1,5
13,5
1,8
SEKSJON
12
Det bevitnes herved
SVEERE A kopi av
identisk med originalen.
Randvelg Kjesbu
statsaut. eiendomsmegler

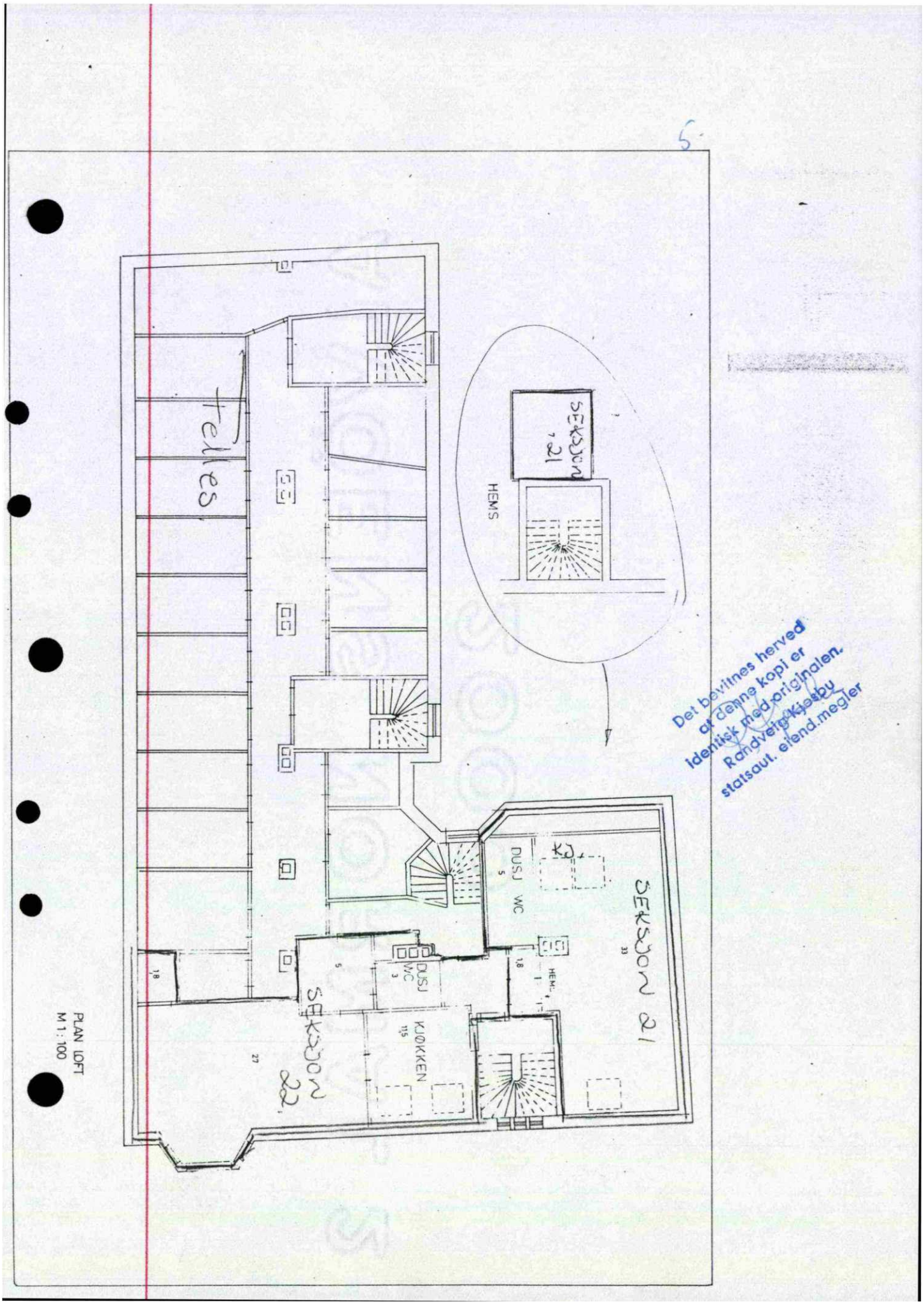


Det bevitnes herved at denne kopi er identisk med originalen.
Statsaut. eiendomsmegler

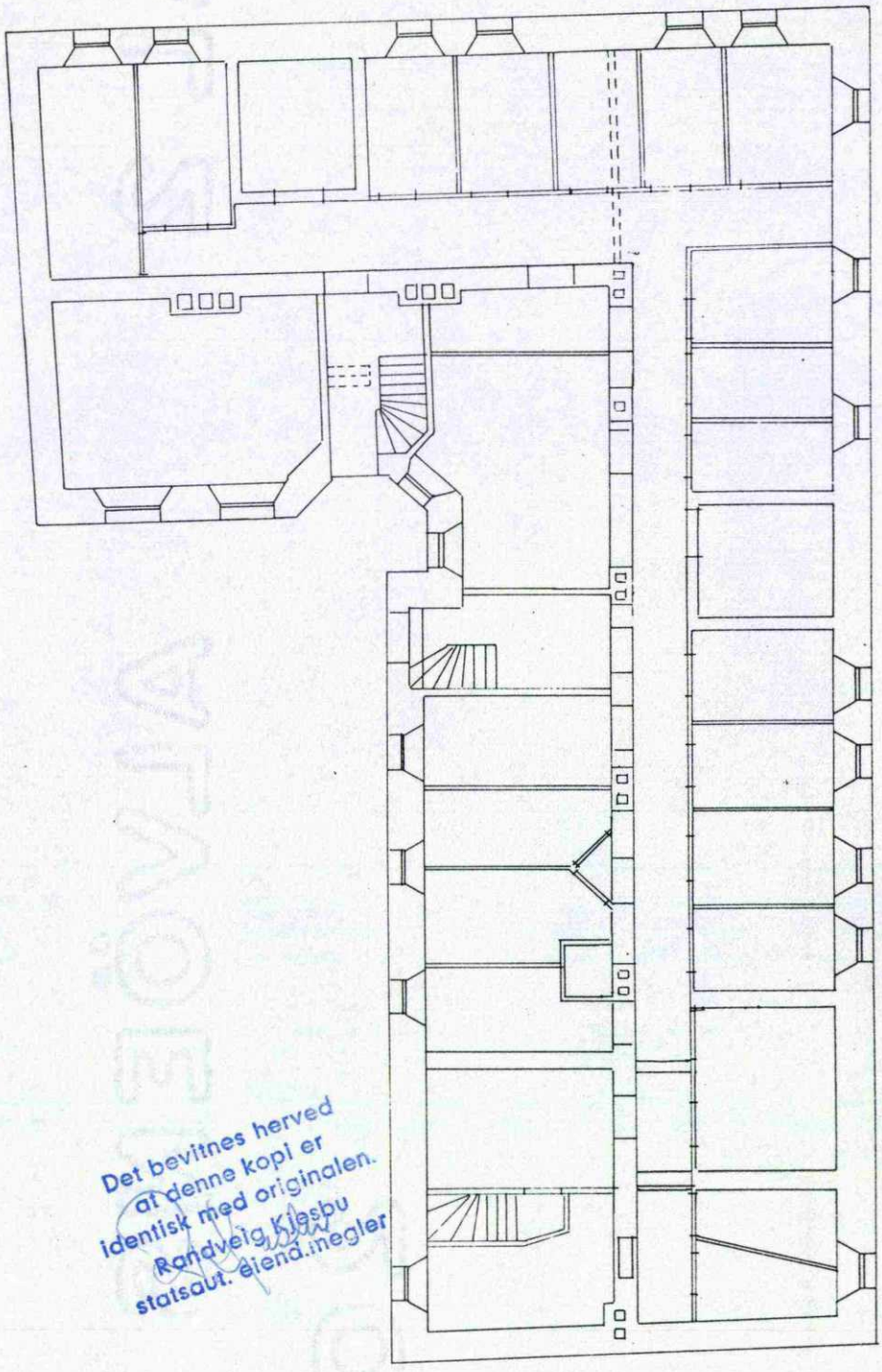


Det bevitnes herved at denne kopi er identisk med originalen.
Randveig Kiesbu
statsaut. eiend.megler


4.
SEKSJON 16.
SEKSJON 17.
SEKSJON 18.
SEKSJON 19.
SEKSJON 20.
DUSJ
WC
KJØKKEN
PLAN 4 ETASJE
M 1:100
Det bevitnes herved at denne kopi er identisk med originalen.
Rondvelg Kjøsbu
statsaut. eiend.megler



Det bevitnes herved at denne kopi er identisk med originalen.
Randveig Kjelsbu
statsaut. eiendomsmegler



Det bevitnes herved at denne kopi er identisk med originalen.
Randvelg Kjesbu
statsaut. eiend.megler

Returneres til

RÅDG.ING.
TORBJØRN E. ALSTAD
Øystein Møylas veg 7
7031 Trondheim

TINGLYST
19 DES. 1997 RESEKSJONERING
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 24256

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1601	Trondheim	411	166	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
	Se egen liste vedlagt.	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	42	11	B	49	21	B	31	31			41			51		
2	B	43	12	B	29	22	B	52	32			42			52		
3	B	86	13	B	45	23			33			43			53		
4	B	40	14	B	62	24			34			44			54		
5	B	54	15	B	41	25			35			45			55		
6	B	78	16	B	31	26			36			46			56		
7	B	41	17	B	79	27			37			47			57		
8	B	64	18	B	42	28			38			48			58		
9	B	40	19	B	65	29			39			49			59		
10	B	30	20	B	41	30			40			50			60		

Sum tellere: 1085 = nevner: 1085

4. Supplerende tekst [6]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 24256 Tinglyst: 19.12.1997 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-95

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[x] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et betående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [x] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetens areal.
eller
[ ] bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

h)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Trondheim 12.12.97	for Sameiet Ulstad/Solhaugveien 11 Torfinn Ulstad leder Sissel Hammer styremedlem

RESEKSJONERING
Ulstadløkkvegen 11 i Trondheim
G.nr. 411, B.nr. 166

Sameiebrøkene har gjennomgått en total nyberegning, kfr. rapport fra Rådg.ing. Torbjørn E. Alstad av mai 1995.

Videre er det vedtatt å selge ca 10 m2 areal på loft for innlemmelse i seksjon nr. 22.

På styremøte 03.07.97 ble det vedtatt å tinglyse nye brøker. Tabellen nedenfor viser eksisterende og nye sameiebrøker.

Som hjemmelshaver ifølge nedenstående liste samtykker jeg i endringen i sameiebrøker:

S.nr.	Hjemmelshaver	Eks. sameiebrøk	Ny sameiebrøk	Signatur
01	Lundsveen, Mari	45/1211	42/1085	Mari Lundsveen
02	Rød, Egil	30/1211	43/1085	Egil Rød
03	Lorås, Trond Rune (1/2)	110/1211	86/1085	Trond Lorås
	Moldestad, Ann-Kristin (1/2)			Ann K. Moldestad
04	~~Nilsen,Reidar Ulseth~~	50/1211	40/1085	
05	Strømsvik, Anne-Lise (1/2)	47/1211	54/1085	
	Strømsvik, Olaf (1/2)			
06	Thorvik, Kari (1/2)	75/1211	78/1085	Kari Thorvik
	Melhus, Astrid Synnøve Tislevold (1/2)			
07	Hammer, Sissel	50/1211	41/1085	Sissel Hammer
08	Furberg,Ragnhild Irene	70/1211	64/1085	Ragnhild Furberg
09	Lerstad, Torfinn	50/1211	40/1085	
10	Fossland, Ola Erik	32/1211	30/1085	
11	Lertrø, Trond	55/1211	49/1085	T. Lertrø
12	Lehmann,Erik	30/1211	29/1085	
13	Løfaldli,Kari-Elin Bolme (1/2)	50/1211	45/1085	Kari B Løfaldli
	Løfaldli,Kai (1/2)			Kai Løfaldli
14	Auganes,Anna (1/2)	70/1211	62/1085	Anna Auganes
	Fluge, Eskil (1/2)			Eskil Fluge
15	Sjøhagen, Stig	50/1211	41/1085	Stig Sjøhagen
16	Holthe, Monica	32/1211	31/1085	Monica Holthe
17	Høyland, Kjetil	80/1211	79/1085	Kjetil Høyland
18	Eliassen, Tonny Eldbjørn	50/1211	42/1085	Tonny Eliassen
19	Hals, Turid (1/2)	70/1211	65/1085	Turid Hals
	Sæther, Lars (1/2)			Lars Sæther
20	Dehnes, Paul Yngve	50/1211	41/1085	P. Yngve Dehnes
21	Lervold, Nils Jørgen	55/1211	31/1085	
22	Dehnes, Paul Yngve	60/1211	52/1085	P. Yngve Dehnes
		1211/1211	1085/1085	

Trondheim 30.07.1997

RÅDG.ING.TORBJØRN E. ALSTAD, Øystein Møylas veg 7 7031 Trondheim,Tlf: 73939200, FAX: 73939210

RESEKSJONERING
Ulstadløkkvegen 11 i Trondheim
G.nr. 411, B.nr. 166

Sameiebrøkene har gjennomgått en total nyberegning, kfr. rapport fra Rådg.ing. Torbjørn E. Alstad av mai 1995.

Videre er det vedtatt å selge ca 10 m2 areal på loft for innlemmelse i seksjon nr. 22.

På styremøte 03.07.97 ble det vedtatt å tinglyse nye brøker. Tabellen nedenfor viser eksisterende og nye sameiebrøker.

Som hjemmelshaver ifølge nedenstående liste samtykker jeg i endringen i sameiebrøker:

S.nr.	Hjemmelshaver	Eks. sameiebrøk	Ny sameiebrøk	Signatur
01	Lundsveen, Mari	45/1211	42/1085	
02	Rød, Egil	30/1211	43/1085	
03	Lorås, Trond Rune (1/2)	110/1211	86/1085	
	Moldestad, Ann-Kristin (1/2)			
04	Cato Alexander Bjørkli	50/1211	40/1085	Cato A. Bjørkli
05	Strømsvik, Anne-Lise (1/2)	47/1211	54/1085	
	Strømsvik, Olaf (1/2)			
06	Thorvik, Kari (1/2)	75/1211	78/1085	
	Melhus, Astrid Synnøve Tislevold (1/2)			
07	Hammer, Sissel	50/1211	41/1085	
08	Furberg,Ragnhild Irene	70/1211	64/1085	
09	Lerstad, Torfinn	50/1211	40/1085	
10	Fossland, Ola Erik	32/1211	30/1085	
11	Lertrø, Trond	55/1211	49/1085	
12	Lehmann,Erik	30/1211	29/1085	
13	Løfaldli,Kari-Elin Bolme (1/2)	50/1211	45/1085	
	Løfaldli,Kai (1/2)			
14	Auganes,Anna (1/2)	70/1211	62/1085	
	Fluge, Eskil (1/2)			
15	Sjøhagen, Stig	50/1211	41/1085	
16	Holthe, Monica	32/1211	31/1085	
17	Høyland, Kjetil	80/1211	79/1085	
18	Eliassen, Tonny Eldbjørn	50/1211	42/1085	
19	Hals, Turid (1/2)	70/1211	65/1085	
	Sæther, Lars (1/2)			
20	Dehnes, Paul Yngve	50/1211	41/1085	
21	Lervold, Nils Jørgen	55/1211	31/1085	
22	Dehnes, Paul Yngve	60/1211	52/1085	
		1211/1211	1085/1085	

Trondheim 18.09.1997

RESEKSJONERING
Ulstadløkkvegen 11 i Trondheim
G.nr. 411, B.nr. 166

Sameiebrøkene har gjennomgått en total nyberegning, kfr. rapport fra Rådg.ing. Torbjørn E. Alstad av mai 1995.

Videre er det vedtatt å selge ca 10 m2 areal på loft for innlemmelse i seksjon nr. 22.

På styremøte 03.07.97 ble det vedtatt å tinglyse nye brøker. Tabellen nedenfor viser eksisterende og nye sameiebrøker.

Som hjemmelshaver ifølge nedenstående liste samtykker jeg i endringen i sameiebrøker:

S.nr.	Hjemmelshaver	Eks. sameiebrøk	Ny sameiebrøk	Signatur
01	Lundsveen, Mari	45/1211	42/1085	
02	Rød, Egil	30/1211	43/1085	
03	Lorås, Trond Rune (1/2)	110/1211	86/1085	
	Moldestad, Ann-Kristin (1/2)			
04	Nilsen,Reidar Ulseth	50/1211	40/1085	
05	Strømsvik, Anne-Lise (1/2)	47/1211	54/1085	Anne Lise Strømsvik
	Strømsvik, Olaf (1/2)			Olaf Strømsvik.
06	Thorvik, Kari (1/2)	75/1211	78/1085	
	Melhus, Astrid Synnøve Tislevold (1/2)			
07	Hammer, Sissel	50/1211	41/1085	
08	Furberg,Ragnhild Irene	70/1211	64/1085	
09	Lerstad, Torfinn	50/1211	40/1085	
10	Fossland, Ola Erik	32/1211	30/1085	
11	Lertrø, Trond	55/1211	49/1085	
12	Lehmann,Erik	30/1211	29/1085	
13	Løfaldli,Kari-Elin Bolme (1/2)	50/1211	45/1085	
	Løfaldli,Kai (1/2)			
14	Auganes,Anna (1/2)	70/1211	62/1085	
	Fluge, Eskil (1/2)			
15	Sjøhagen, Stig	50/1211	41/1085	
16	Holthe, Monica	32/1211	31/1085	
17	Høyland, Kjetil	80/1211	79/1085	
18	Eliassen, Tonny Eldbjørn	50/1211	42/1085	
19	Hals, Turid (1/2)	70/1211	65/1085	
	Sæther, Lars (1/2)			
20	Dehnes, Paul Yngve	50/1211	41/1085	
21	Lervold, Nils Jørgen	55/1211	31/1085	
22	Dehnes, Paul Yngve	60/1211	52/1085	
		1211/1211	1085/1085	

Trondheim 30.07.1997

RÅDG.ING.TORBJØRN E. ALSTAD, Øystein Møylas veg 7 7031 Trondheim,Tlf: 73939200, FAX: 73939210

RESEKSJONERING
Ulstadløkkvegen 11 i Trondheim
G.nr. 411, B.nr. 166

Sameiebrøkene har gjennomgått en total nyberegning, kfr. rapport fra Rådg.ing. Torbjørn E. Alstad av mai 1995.

Videre er det vedtatt å selge ca 10 m2 areal på loft for innlemmelse i seksjon nr. 22.

På styremøte 03.07.97 ble det vedtatt å tinglyse nye brøker. Tabellen nedenfor viser eksisterende og nye sameiebrøker.

Som hjemmelshaver ifølge nedenstående liste samtykker jeg i endringen i sameiebrøker:

S.nr.	Hjemmelshaver	Eks. sameiebrøk	Ny sameiebrøk	Signatur
01	Lundsveen, Mari	45/1211	42/1085	
02	Rød, Egil	30/1211	43/1085	
03	Lorås, Trond Rune (1/2)	110/1211	86/1085	
	Moldestad, Ann-Kristin (1/2)			
04	Cato Alexander Bjørkli	50/1211	40/1085	
05	Strømsvik, Anne-Lise (1/2)	47/1211	54/1085	
	Strømsvik, Olaf (1/2)			
06	Thorvik, Kari (1/2)	75/1211	78/1085	
	Melhus, Astrid Synnøve Tislevold (1/2)			Astrid Melhus
07	Hammer, Sissel	50/1211	41/1085	
08	Furberg,Ragnhild Irene	70/1211	64/1085	
09	Lerstad, Torfinn	50/1211	40/1085	
10	Fossland, Ola Erik	32/1211	30/1085	
11	Lertrø, Trond	55/1211	49/1085	
12	Lehmann,Erik	30/1211	29/1085	
13	Løfaldli,Kari-Elin Bolme (1/2)	50/1211	45/1085	
	Løfaldli,Kai (1/2)			
14	Auganes,Anna (1/2)	70/1211	62/1085	
	Fluge, Eskil (1/2)			
15	Sjøhagen, Stig	50/1211	41/1085	
16	Holthe, Monica	32/1211	31/1085	
17	Høyland, Kjetil	80/1211	79/1085	
18	Eliassen, Tonny Eldbjørn	50/1211	42/1085	
19	Hals, Turid (1/2)	70/1211	65/1085	
	Sæther, Lars (1/2)			
20	Dehnes, Paul Yngve	50/1211	41/1085	
21	Lervold, Nils Jørgen	55/1211	31/1085	
22	Dehnes, Paul Yngve	60/1211	52/1085	
		1211/1211	1085/1085	

Trondheim 18.09.1997

RESEKSJONERING
Ulstadløkkvegen 11 i Trondheim
G.nr. 411, B.nr. 166

Sameiebrøkene har gjennomgått en total nyberegning, kfr. rapport fra Rådg.ing. Torbjørn E. Alstad av mai 1995.

Videre er det vedtatt å selge ca 10 m2 areal på loft for innlemmelse i seksjon nr. 22.

På styremøte 03.07.97 ble det vedtatt å tinglyse nye brøker. Tabellen nedenfor viser eksisterende og nye sameiebrøker.

Som hjemmelshaver ifølge nedenstående liste samtykker jeg i endringen i sameiebrøker:

S.nr.	Hjemmelshaver	Eks. sameiebrøk	Ny sameiebrøk	Signatur
01	Lundsveen, Mari	45/1211	42/1085	
02	Rød, Egil	30/1211	43/1085	
03	Lorås, Trond Rune (1/2)	110/1211	86/1085	
	Moldestad, Ann-Kristin (1/2)			
04	Nilsen,Reidar Ulseth	50/1211	40/1085	
05	Strømsvik, Anne-Lise (1/2)	47/1211	54/1085	
	Strømsvik, Olaf (1/2)			
06	Thorvik, Kari (1/2)	75/1211	78/1085	
	Melhus, Astrid Synnøve Tislevold (1/2)			
07	Hammer, Sissel	50/1211	41/1085	
08	Furberg,Ragnhild Irene	70/1211	64/1085	
09	Lerstad, Torfinn	50/1211	40/1085	
10	Fossland, Ola Erik	32/1211	30/1085	Ola E. Fossland
11	Lertrø, Trond	55/1211	49/1085	
12	Lehmann,Erik	30/1211	29/1085	
13	Løfaldli,Kari-Elin Bolme (1/2)	50/1211	45/1085	
	Løfaldli,Kai (1/2)			
14	Auganes,Anna (1/2)	70/1211	62/1085	
	Fluge, Eskil (1/2)			
15	Sjøhagen, Stig	50/1211	41/1085	
16	Holthe, Monica	32/1211	31/1085	
17	Høyland, Kjetil	80/1211	79/1085	
18	Eliassen, Tonny Eldbjørn	50/1211	42/1085	
19	Hals, Turid (1/2)	70/1211	65/1085	
	Sæther, Lars (1/2)			
20	Dehnes, Paul Yngve	50/1211	41/1085	
21	Lervold, Nils Jørgen	55/1211	31/1085	
22	Dehnes, Paul Yngve	60/1211	52/1085	
		1211/1211	1085/1085	

Trondheim 30.07.1997

RESEKSJONERING
Ulstadløkkvegen 11 i Trondheim
G.nr. 411, B.nr. 166

Sameiebrøkene har gjennomgått en total nyberegning, kfr. rapport fra Rådg.ing. Torbjørn E. Alstad av mai 1995.

Videre er det vedtatt å selge ca 10 m2 areal på loft for innlemmelse i seksjon nr. 22.

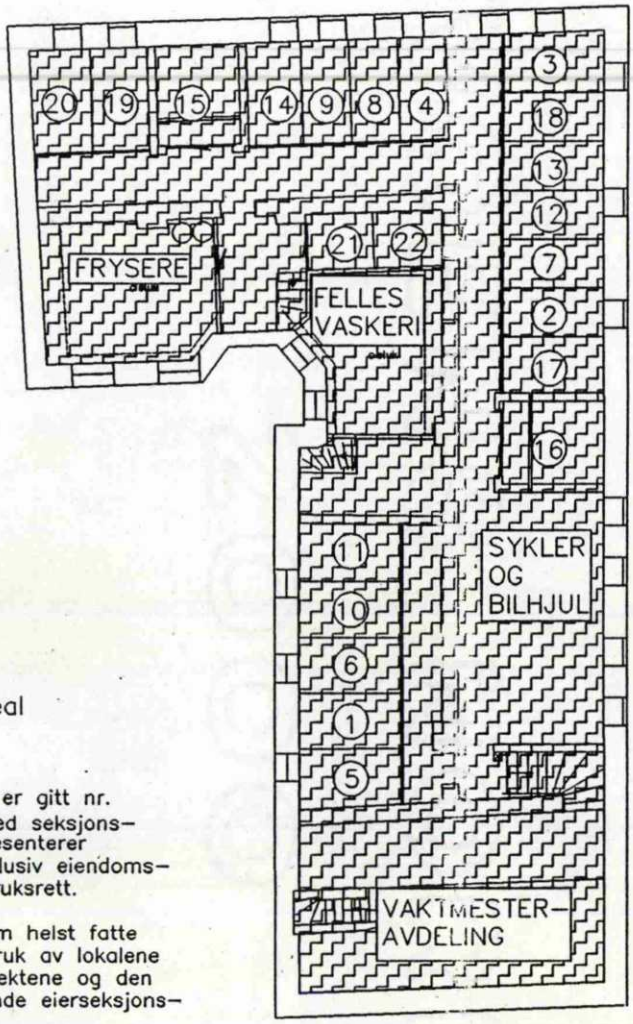
På styremøte 03.07.97 ble det vedtatt å tinglyse nye brøker. Tabellen nedenfor viser eksisterende og nye sameiebrøker.

Som hjemmelshaver ifølge nedenstående liste samtykker jeg i endringen i sameiebrøker:

S.nr.	Hjemmelshaver	Eks. sameiebrøk	Ny sameiebrøk	Signatur
01	Lundsveen, Mari	45/1211	42/1085	
02	Rød, Egil	30/1211	43/1085	
03	Lorås, Trond Rune (1/2)	110/1211	86/1085	
	Moldestad, Ann-Kristin (1/2)			
04	Nilsen,Reidar Ulseth	50/1211	40/1085	
05	Strømsvik, Anne-Lise (1/2)	47/1211	54/1085	
	Strømsvik, Olaf (1/2)			
06	Thorvik, Kari (1/2)	75/1211	78/1085	
	Melhus, Astrid Synnøve Tislevold (1/2)			
07	Hammer, Sissel	50/1211	41/1085	
08	Furberg,Ragnhild Irene	70/1211	64/1085	
09	Lerstad, Torfinn	50/1211	40/1085	
10	Fossland, Ola Erik	32/1211	30/1085	
11	Lertrø, Trond	55/1211	49/1085	
12	Lehmann,Erik	30/1211	29/1085	
13	Løfaldli,Kari-Elin Bolme (1/2)	50/1211	45/1085	
	Løfaldli,Kai (1/2)			
14	Auganes,Anna (1/2)	70/1211	62/1085	
	Fluge, Eskil (1/2)			
15	Sjøhagen, Stig	50/1211	41/1085	
16	Holthe, Monica	32/1211	31/1085	
17	Høyland, Kjetil	80/1211	79/1085	
18	Eliassen, Tonny Eldbjørn	50/1211	42/1085	
19	Hals, Turid (1/2)	70/1211	65/1085	
	Sæther, Lars (1/2)			
20	Dehnes, Paul Yngve	50/1211	41/1085	
21	Lervold, Nils Jørgen	55/1211	31/1085	
22	Dehnes, Paul Yngve	60/1211	52/1085	
		1211/1211	1085/1085	

Trondheim 30.07.1997

** UT **



Symbol for fellesareal

Bodene i fellesareal er gitt nr. korresponderende med seksjons-nummer. Dette representerer imidlertid ingen eksklusiv eiendoms-rett, men kun en bruksrett.

Sameiet kan når som helst fatte vedtak om endret bruk av lokalene i samsvar med vedtektene og den til enhver tid gjeldende eierseksjons-lov.

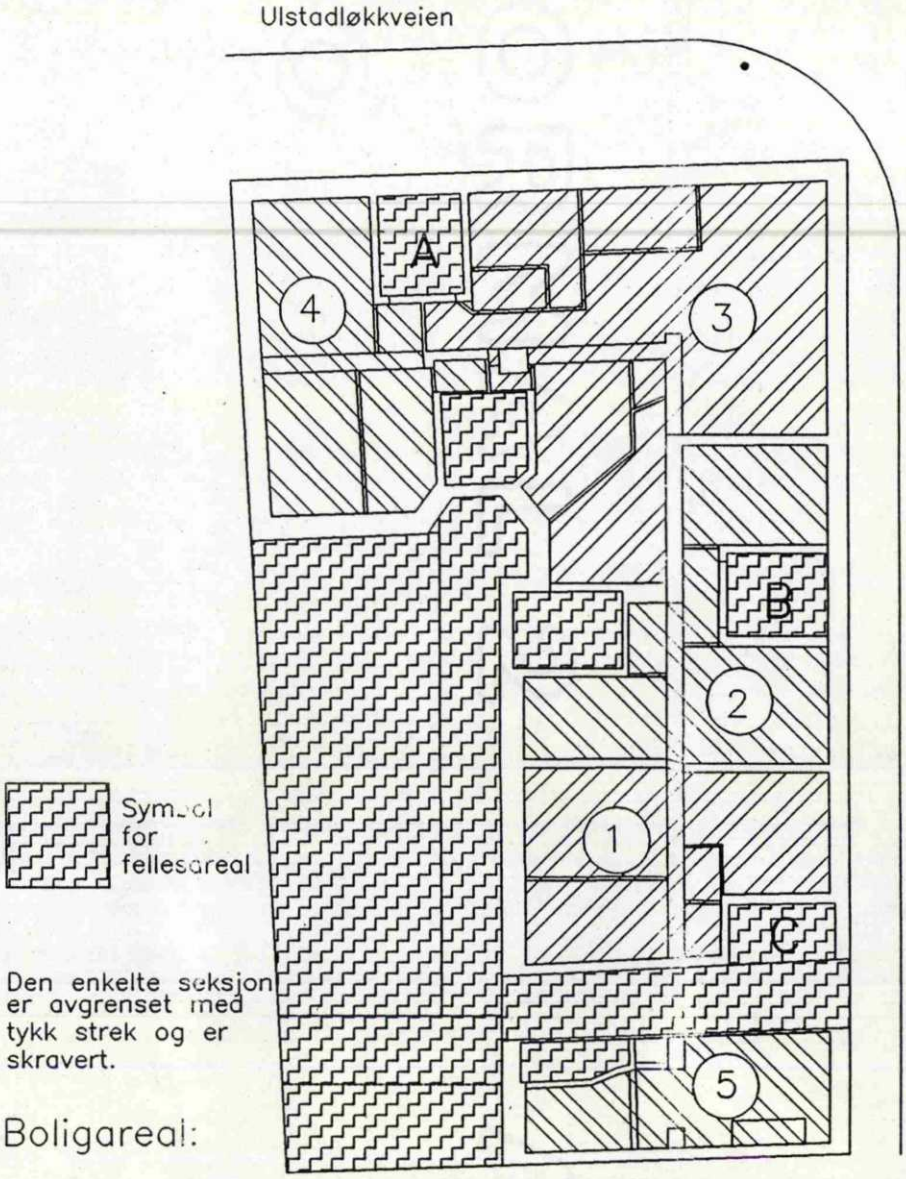
Måleregler etter NS 3940, Boligareal

SAMEIET ULSTADLØKKVEIEN II

RESEKSJONERING KJELLER

ERST.AV	
ERST.FOR	
SIGN.	
GODKJ.	
MÅL	1:200
DATO	08.12.97
SAK NR.	241010
TEGN NR.	10
REV.	

ALSTAD
RÅDGIVENDE INGENIØR MNTF- MRIF
RÅDG.ING. TORBJØRN E. ALSTAD, ØYSTEIN MØYLAS VEG 7 7031 TRONDHEIM
TLF. 73 93 92 00 - FAX. 73 93 92 10 - MOB. 90 01 24 74



Symbol for fellesareal

Den enkelte seksjon er avgrenset med tykk strek og er skravert.

Seksjon nr. 5 går over 2 etasjer og er totalt 54 m2. Se tegn. nr. 12

Boligareal:

S.nr. 1: 42.0 m2 S.nr. 2: 43.0 m2 S.nr. 3: 86.0 m2
S.nr. 4: 40.0 m2 S.nr. 5: 23.0 m2

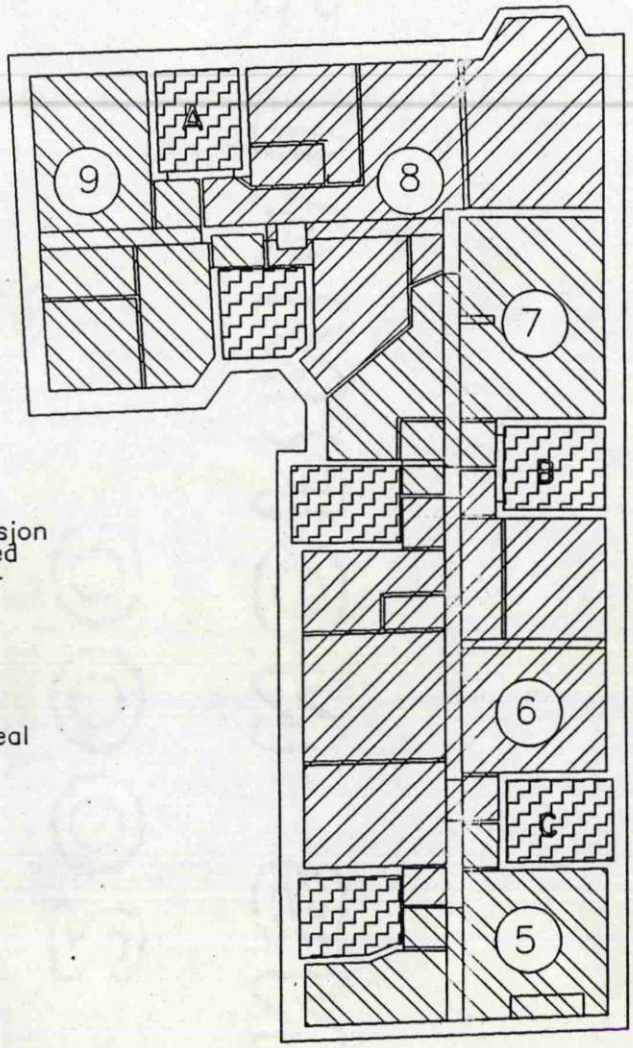
Måleregler etter NS 3940, Boligarea

SAMEIET ULSTADLØKKVEIEN II

RESEKSJONERING I. ETG.

ERST.AV	
ERST.FOR	
SIGN.	
GODKJ.	
MÅL	1:200
DATO	08.12.97
SAK NR.	241010
TEGN NR.	11
REV.	

ALSTAD
RÅDGIVENDE INGENIØR MNTF- MRIF
RÅDG.ING. TORBJØRN E. ALSTAD, ØYSTEIN MØYLAS VEG 7 7051 TRONDHEIM
TLF. 73 93 92 00 - FAX. 73 93 92 10 - MOB. 90 01 24 74



Den enkelte seksjon er avgrenset med tykk strek og er skravert.

Symbol for fellesareal

Seksjon nr. 5 går over 2 etasjer og er totalt 54 m2. Se tegn. nr. 11

Boligareal:

S.nr. 5: 31.0 m2 S.nr. 6: 78.0 m2 S.nr. 7: 41.0 m2
S.nr. 8: 64.0 m2 S.nr. 9: 40.0 m2

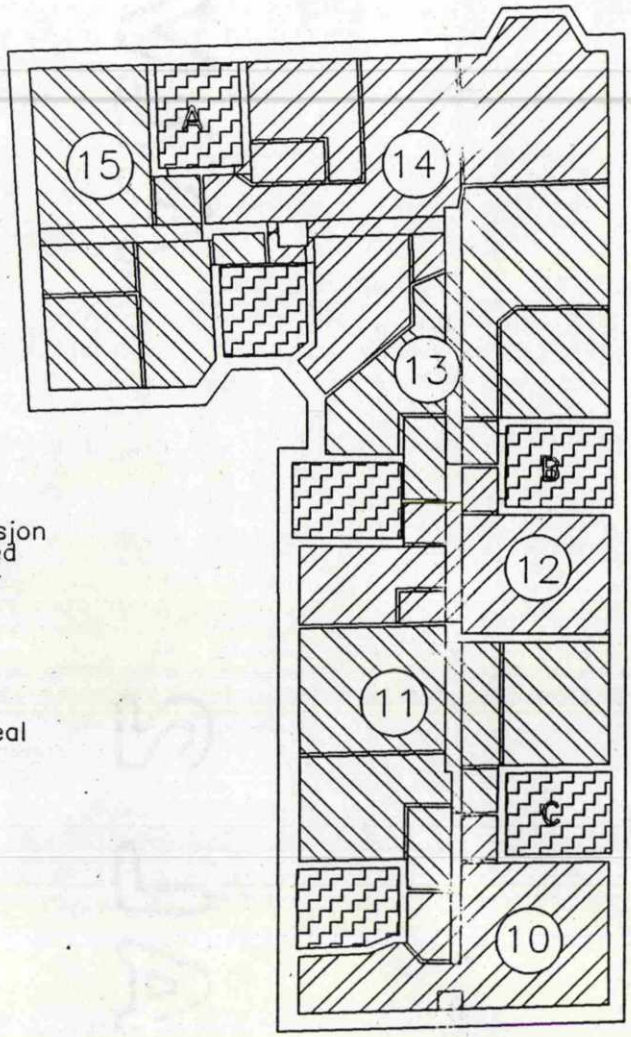
Måleregler etter NS 3940, Boligarea

SAMEIET ULSTADLØKKVEIEN II

RESEKSJONERING 2. ETG.

ERST.AV	
ERST.FOR	
SIGN.	
GODKJ.	
MÅL	1:200
DATO	08.12.97
SAK NR.	241010
TEGN NR.	12
REV.	

ALSTAD
RÅDGIVENDE INGENIØR MNTF- MRIF
RÅDG.ING. TORBJØRN E. ALSTAD, ØYSTEIN MØYLAS VEG 7 7031 TRONDHEIM
TLF. 73 93 92 00 - FAX. 73 93 92 10 - MOB. 90 01 24 74



Den enkelte seksjon er avgrenset med tykk strek og er skravert.

Symbol for fellesareal

Boligareal:

S.nr.10: 30.0 m2 S.nr.11: 49.0 m2 S.nr.12: 29.0 m2
S.nr.13: 45.0 m2 S.nr.14: 62.0 m2 S.nr.15: 41.0 m2

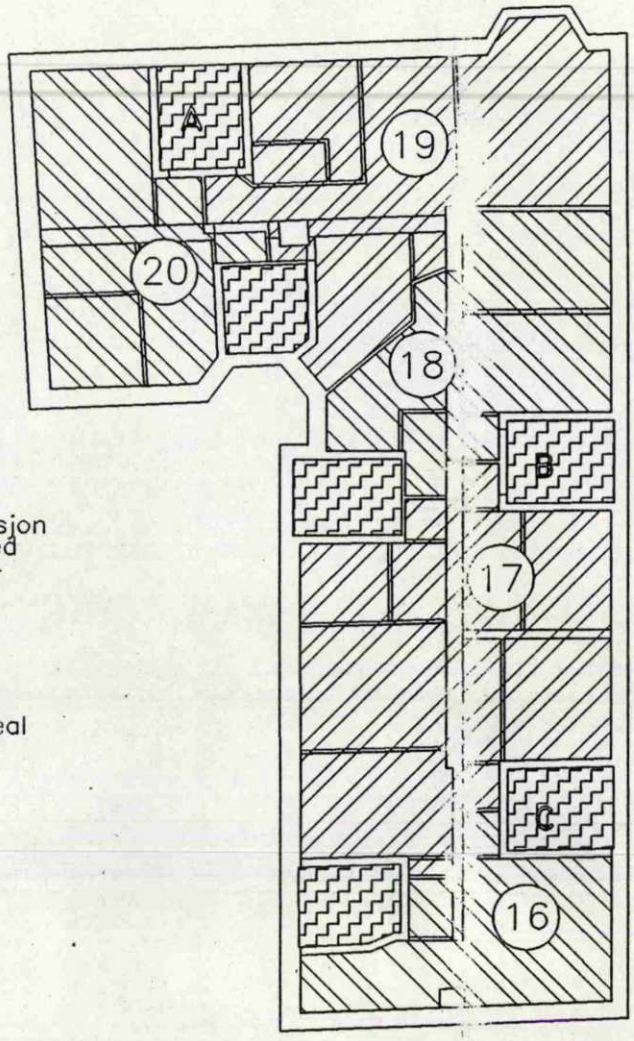
Måleregler etter NS 3940, Boligarea

SAMEIET ULSTADLØKKVEIEN II

RESEKSJONERING 3. ETG.

ERST.AV	
ERST.FOR	
SIGN.	
GODKJ.	
MÅL	1:200
DATO	08.12.97
SAK NR.	241010
TEGN NR.	13
REV.	

ALSTAD
RÅDGIVENDE INGENIØR MNTF- MRIF
RÅDG.ING. TORBJØRN E. ALSTAD, ØYSTEIN MØYLAS VEG 7 7031 TRONDHEIM
TLF. 73 93 92 00 - FAX. 73 93 92 10 - MOB. 90 01 24 74



Den enkelte seksjon er avgrenset med tykk strek og er skravert.

Symbol for fellesareal

Boligareal:

S.nr.16: 31.0 m2 S.nr.17: 79.0 m2 S.nr.18: 42.0 m2
S.nr.19: 65.0 m2 S.nr.20: 41.0 m2

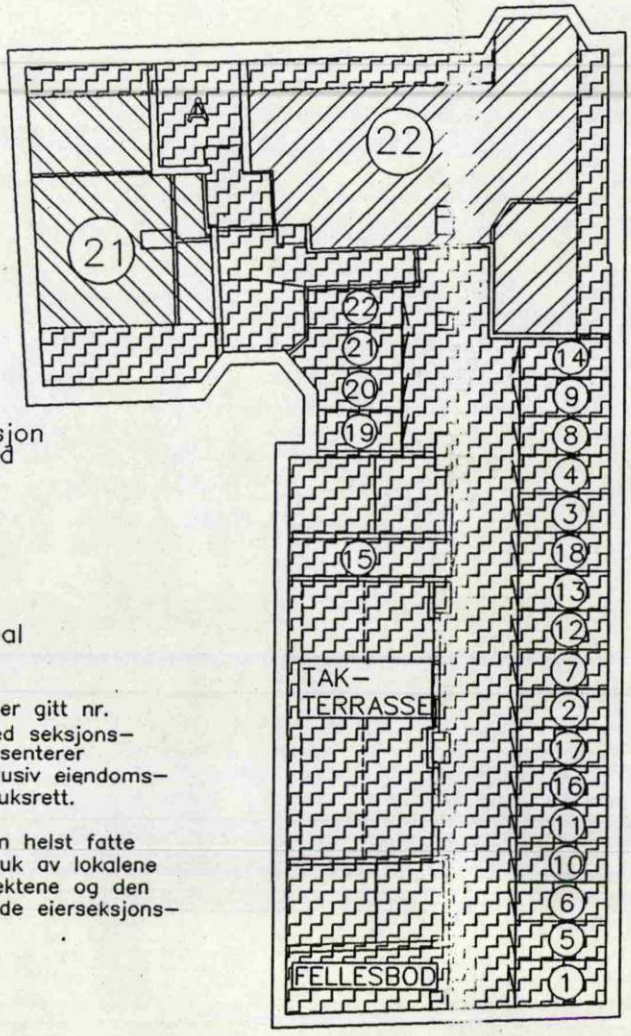
Måleregler etter NS 3940, Boligareal

SAMEIET ULSTADLØKKVEIEN II

RESEKSJONERING 4. ETG.

ERST.AV	
ERST.FOR	
SIGN.	
GODKJ.	
MÅL	1:200
DATO	08.12.97
SAK NR.	241010
TEGN NR.	14
REV.	

ALSTAD
RÅDGIVENDE INGENIØR MNTF- MRIF
RÅDG.ING. TORBJØRN E. ALSTAD, ØYSTEIN MØYLAS VEG 7 7031 TRONDHEIM
TLF. 73 93 92 00 - FAX. 73 93 92 10 - MOB. 90 01 24 74



Den enkelte seksjon er avgrenset med tykk strek og er skravert.

Symbol for fellesareal

Bodene i fellesareal er gitt nr. korresponderende med seksjons–nummer. Dette representerer imidlertid ingen eksklusiv eiendoms–rett, men kun en bruksrett.

Sameiet kan når som helst fatte vedtak om endret bruk av lokalene i samsvar med vedtektene og den til enhver tid gjeldende eierseksjons–lov.

Boligareal:

S.nr.21: 31.0 m2 S.nr.22: 52.0 m2

Måleregler etter NS 3940, Boligareal

SAMEIET ULSTADLØKKVEIEN II

RESEKSJONERING 5. ETG.

ERST.AV	
ERST.FOR	
SIGN.	
GODKJ.	
MÅL	1:200
DATO	08.12.97
SAK NR.	241010
TEGN NR.	15
REV.	

ALSTAD
RÅDGIVENDE INGENIØR MNTF- MRIF
RÅDG.ING. TORBJØRN E. ALSTAD, ØYSTEIN MØYLAS VEG 7 7031 TRONDHEIM
TLF. 73 93 92 00 - FAX. 73 93 92 10 - MOB. 90 01 24 74

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:
Bjørn Stallares gate 3, 7067 Trondheim
Gnr. 411, Bnr. 166, Snr. 17, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260137

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Oscar Kvålen Hatlen

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 468 48 630

E-post: oscar.hatlen@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.
