

aktiv.



Lillebergvegen 12D, 7052 TRONDHEIM

**Velholdt og fin 3-roms leilighet |
Sørvendt balkong | Attraktiv og
sentral beliggenhet | Ingen dok.
avgift**



Eiendomsmegler

Thomas Lerstadgrind

Mobil 476 32 249

E-post thomas.lerstadgrind@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 36 972,-
Omkostn.: Kr 9 603,-
Total ink omk.: Kr 3 836 575,-
Felleskostn.: Kr 4 185,-
Selger: Sander Oldervik Berg
Celinn Svendsgård Høgseth

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 66/74 kvm
Tomtstr.: 5324.3 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 58, bnr. 342
Andelsnr.: 29
Oppdragsnr.: 1710260131

Velkommen til Lillebergvegen 12D!

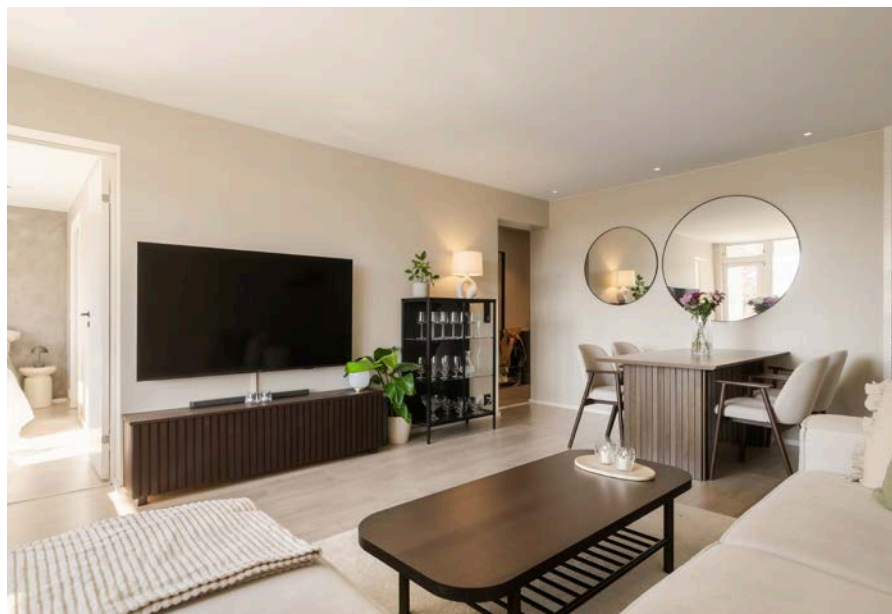
Aktiv Eiendomsmegling v/Thomas Lerstadgrind har gleden av å presentere Lillebergvegen 12D!

Dette er en lys og lekker 3-roms leilighet i et rolig og populært boområde på Tyholt. Her bor du i nærheten av skoler, barnehager, restauranter, dagligvarebutikker.

Verdt å merke seg:

- Sørvendt balkong på 8m².
- Gode muligheter for parkering.
- Bad og kjøkken oppgradert i 2017.
- Vedfyring som setter stemningen i stua.
- Umiddelbar nærhet til servicefunksjoner.
- To flotte soverom, ett med walk-in closet.
- Godt med lysinnslipp fra store vinduspuster.
- Bod innvendig i leiligheten, en på balkong, samt to romslige boder i kjeller.
- Felleskostnadene inkluderer drift, kommunale avgifter, samt TV/ internett.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	25
Egenerklæring	28
Tilstandsrapport	34
Energiattest	52
Vedtekter	53
Husordensregler	58
Regnskap	65
Budsjett	72
Byggetegninger/Vedtak	73
Brukstillatelse	78
Kommuneplanens arealdel	83
Planoversikt	85
Reguleringsplaner	87
Reguleringsbestemmelser	91
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 74 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje: BRA-e: 7 kvm - To boder.

1. etasje: BRA-i: 66 kvm - Entré, bod, to soverom, kjøkken, bad og stue.

BRA-e: 1 kvm - Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 kvm - Balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5324.3 kvm

Beliggenhet

Lillebergvegen 12D har en attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde på Tyholt, med nærhet til Valentinlyst. Området kombinerer en skjermet og grønn atmosfære med kort avstand til byens fasiliteter. Det er gangavstand til dagligvarebutikker, servicetilbud og kollektivtransport, som gir enkel tilgang til både sentrum og øvrige deler av Trondheim. Nærområdet byr også på gode tur- og rekreasjonsmuligheter, samt nærhet til skoler og barnehager, noe som gjør det attraktivt for både studenter, par og familier.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Området har et godt og variert tilbud for barnefamilier. Det finnes flere barnehager i

nærområdet, blant annet Berg barnehage og Lidarende barnehage. Disse gir et trygt og oversiktlig miljø for de yngste, med gode tilbakemeldinger på trivsel og kvalitet.

Når det gjelder skoletilbud, sogner boligen til Berg skole, en etablert barneskole med moderne fasiliteter og skolefritidsordning (SFO). Skolen har et godt lokalmiljø og tilbyr et helhetlig opplegg for elever på barnetrinnet.

I tillegg er det gode fritidstilbud i området, med tilgang til idrettslag, fritidsklubber og kulturskole. Trondheim kommune tilbyr et bredt spekter av aktiviteter for barn og unge, og nærområdet gir gode muligheter for både organiserte aktiviteter og uorganisert lek i grønne omgivelser.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet består av buss, ved busstoppet Sigurd Jorsalfars veg har man linje 13 og linje 102.

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Tommy Sandersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Tommy Sandersen informerer om følgende byggemåte: Leiligheten er etablert i 1.etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong og tre, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er flatt og er utvendig teknet med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Gulv på bad tilnærmet flatt. Vanntett membranoppkant ved dørterskel. Ikke etablert drenshull for synliggjøring av evt. lekkasje fra innbygd WC-sisterne.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Beskrivelse: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2017

- Firmanavn: Rørpartner1, Haugen Innstallasjon

- Beskrivelse av arbeidet: Nye fliser, rør i rør, varmekabler

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- Svar: Ja

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2017

- Firmanavn: Rørpartner1

- Beskrivelse av arbeidet: Rør i rør

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2017

- Firmanavn: Haugen Installasjon

- Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler bad, stue, soverom.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2020

- Firmanavn: Fredrik Thorstensen

- Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk arbeid i flere rom, varme i gulv soverom, stue.

Noen nye ledninger trekt inn til sikringssskap. Montert Elotec Ajax brannvarsler og sentral. Erklæring på forskriftsmessig arbeid (NEK400 Faglært arbeid utført av Fredrik Thorstensen og Haugen Installasjon

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Borettslaget ved generalforsamling har vedtatt rehabilitering av eksisterende leiligheter samt utbygging av nye leiligheter som vil øke fellesutgifter og

fellesgjeld. Borettslaget har dokumenter som viser hvor mye for ulike leiligheter og senarioer.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Svar: Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

TG 2 - VINDUER

KOMMENTAR: Balkongdør og vinduer med 2-lags glass.

OPPSUMMERING: Vinduer og dører fra byggeåret har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Utover alder ble det ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

ANBEFALTE TILTAK: Pga. alder vil det være påregnelig med vedlikehold/utskifting i tiden som kommer.

TG 2 - BALKONGER, TERRASSER OG ROM UNDER BALKONGER

KOMMENTAR: Det er etablert en balkong med flislagte overflater. I følge byggesak så er balkong oppført i 1992 med trekonstruksjon og betong.

OPPSUMMERING: Det er registreres langsgående riss/sprekk i flisefuge, årsak er ukjent. Det er ukjent bruk av tettesjikt under flis. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i langsgående riss/sprekk.

ANBEFALTE TILTAK: Forholdet anbefales å holdes under oppsikt for å se om det er under utvikling. Bod er kledd med eternittplater. Det gjøres oppmerksom på at eternittplater inneholder asbest og med ved en eventuell fjerning behandles deretter.

TG 2 - PIPE OG ILDSTED

KOMMENTAR: Boligen har mursteinspipe.

OPPSUMMERING: Det er begrenset kontroll av pipe da det kun er utført kontroll innvendig i leiligheten, øvrige leiligheter og pipe over tak er ikke kontrollert. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på pipe.

ANBEFALTE TILTAK: Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. På generelt grunnlag anbefales en kontroll av pipa/ ildsteder utført av brann- og feiervesen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 - OVERFLATER VEGGER OG HIMLING

KOMMENTAR: Veggene har fliser. Taket er malt.

OPPSUMMERING: Enkelte veggflis under høyskap er skadet / sprukket, årsak er ukjent. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i sprukket/skadet veggflis.

ANBEFALTE TILTAK: Forholdet framstår kun som kosmetisk uten behov for tiltak. Det anbefales allikevel å holde forholdet for å se om det er stabilt eller er under utvikling.

TG 2 - OVERFLATER GULV

KOMMENTAR: Gulvet er flislagt.

OPPSUMMERING: Gulvet er tilnærmet flatt og det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Dette medfører til økt risiko for at vann kan trenge ut ved dør ved en eventuell lekkasje. Pga. manglende fall må det påregnes svabring av vann til sluk ved dusjing direkte på overflater. Fallforhold og overflater er ikke kontrollert under/bak dusjkabinett pga. manglende adkomst for måling. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold som er mindre enn referansenivået i rapporten

ANBEFALTE TILTAK: Det er etablert en silikonfuge i overgang ved dør og flisgulv for å bedre fuktsikring, dette er et midlertidig tiltak og vil ikke erstatte tettesjikt og manglende fall mot sluk. Det anbefales å undersøke muligheten for å utbedre vannsikkerhet ved dør. Det anbefales å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

TG 2 - SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING

KOMMENTAR: Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne og dusjkabinett.

OPPSUMMERING: Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen

godkjent løsning. Tilstandsgrad 2 gis pga. manglende dreinsåpningen i tilknytning innebygd sisterner.

ANBEFALTE TILTAK: Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterner uten dreinsåpning. Eventuelt innhente dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

TG 2 - VANNRØR FRA BYGGEÅR

KOMMENTAR: Innvendige vannledninger er av kobber. Deler av fellesanliggende vannrør som går i fellesanliggende vegg/etasjeskiller som er fra byggeåret.

OPPSUMMERING: Deler av innvendige vannrør er fra byggeår og har nådd en høy alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille/vegg. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør fra byggeåret som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

ANBEFALTE TILTAK: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har tegnet kollektiv avtale for TV/bredbånd med Telenor.

Parkering

Parkering av kjøretøy kan bare skje etter tillatelse, og på borettslagets oppmerkede og skiltede parkeringsplasser. Trondheim Parkering håndhever borettslagets parkeringsregler ved tilsyn, veiledning, kontroller og inndriving av kontrollavgift. Borettslaget har et begrenset antall parkeringsplasser og den enkelte andelseier administrerer selv 1 fast uteplass og 1 gjesteplass (24 timer) gjennom SmartOblatregisteret. Andelseiere som leier garasje plass eller har fast plass med elbil lader, må selv si opp denne til styret i forbindelse med eierskifte.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer 90198212

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysning. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

REHABILITERING I BORETTSLAGET

Borettslaget har i ekstraordinær generalforsamling i 2023 vedtatt en utvidelse og rehabilitering. Kontrakt med utbygger Fredensborg Bolig, er ferdigstilt. Man vil starte prosess med å utarbeide søknad til kommunen, hvor utbygger har hovedansvar, med innspill fra styret. Borettslagets involvering i hele prosessen fra start til ferdigstilte bygg, er godt forankret i kontrakt med utbygger. Dette betyr at utbygger ikke har mulighet til å gjøre store endringer i planene uten styrets godkjenning, noe som sikrer at andelseiere blir minst mulig berørt av utbyggingen. For flere opplysninger henvises til referater fra generalforsamlinger og styrets årsmelding. Man forventer at det vil være en rehabiliteringsprosess i borettslaget som pågår i ca. 1,5- 2 år fra oppstart.

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget står foran en rehabilitering og utvidelse, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 13. november 2023. Planene omfatter bl.a større balkonger og utvidelse av stue og energieffektivisering, nye inngangspartier, samt nye balkonger i Lillebergveien 6. Videre er det vedtatt oppgradering av ventilasjonsløsningene i leilighetene, ny drenering og isolering av grunnmur, ny utvendig isolasjon, kledning og fasader, og utskifting av samtlige vinduer og balkongdører. Eksisterende balkonger og tørkebalkonger skal vedlikeholdes, og det etableres et nytt renovasjonssystem i tillegg til vinduer med spalteventiler og gjenåpning av ventiler der dette er påkrevd.

Rehabiliteringen er kostnadsberegnet til 240 millioner kroner. For å finansiere deler av prosjektet ble det samtidig vedtatt en utvidelse av borettslaget gjennom salg av tomlerettigheter til Fredensborg, hvor det er skissert oppføring av syv nye boligblokker. Inntekten fra salget er beregnet til 225 millioner kroner. Styret har i tillegg fått fullmakt til å erverve parkeringsplasser i en fremtidig parkeringskjeller, hvor plassene skal leies ut til andelseiere for en estimert pris på 1 500 til 1 700 kroner per måned. Som følge av disse tiltakene må andelseierne påregne en økning i både fellesgjeld og månedlige felleskostnader. Estimerer for dette er tilgjengelig i vedlegg fra generalforsamlingen,

og interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i tilgjengelig informasjon, ved å kontakte styreleder i borettslaget. Noe informasjon kan også sees på borettslagets nettsider på blusuvold.no.

I ordinær generalforsamling avholdt 25. april 2024 ble det også redegjort for utført vedlikehold i 2023 og planlagte tiltak for 2024. Blant arbeidet som ble utført i 2023 var vedlikehold av trapper ved inngangsdører, tørkebalkonger, garasjer og garasjeporter, kontroll av verandagulv, maling av vinduer, utskifting av låskasser i dører og maling av kjellerrom, vaskeri og oppganger, samt innkjøp av brannslukningsapparater. I løpet av 2024 fortsetter borettslaget med prosjektering og planlegging av den vedtatte rehabiliteringen og utbyggingen, kontroll av verandagulv, tørkebalkonger og lekeområder, maling av kjellergulv, vaskeri og oppganger, samt utskifting av låskasser der dette fortsatt er nødvendig. Det skal også gjennomføres sikringsarbeid på garasjene, og borettslaget vil samtidig arbeide med å stanse ulovlig utleie av leiligheter i strid med borettslagets vedtekter.

Dette innebærer at borettslaget nå er midt i en større utviklingsprosess som vil medføre både praktiske og økonomiske endringer for andelseierne, men som samtidig vil gi en betydelig oppgradering av både bygninger, fasiliteter og uteområder når prosjektene er ferdigstilt.

Energi

Oppvarming

- Elektrisitet.
- Ved.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 790 000

Omkostninger kjøper

3 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 603 (Omkostninger totalt)

18 503 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 303 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 799 603 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 808 503 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 811 303 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Kommunale avgifter og renovasjon
- Felles bygningsforsikring
- Fellesavtale TV og bredbånd
- Vedlikehold/drift
- Renhold/matteservice
- Vaktmestertjeneste

FELLESKOSTNADENE ER FORDELT SOM FØLGER

- Felleskostnader: Kr. 4 185,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 185

Andel Fellesgjeld

Kr 36 972

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Andel fellesformue

Kr 53 707

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Blusuvold Borettslag

Organisasjonsnummer

963954735

Andelsnummer

29

Om borettslaget

Blusuvold Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom. Borettslaget kan også drive virksomhet som henger sammen med boretten.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har felles lån på Kr. 8 274 500,- per 25.03.2026 hos DNB.

Flytende rente på 6,29% pr. 31.12.2024

Nedbetalingstid: 20 år

Forventet nedbetaling: 2040

Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom

aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Forkjøpsretten går i slik rekkefølge:

- A. Barn (over 18 år)
- B. Foreldre til andelseiere/ektefelle
- C. De av andelseierne som tidligere har fått leilighet til barn/foreldre kan også søke

Vedrørende tildeling, så går pkt. A foran pkt. B. Både pkt. A og B går foran pkt. C. Omfordeling (bytte) går foran tildeling.

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2023 var som følger:

- Årsresultat: Kr. 2 929 578,-
- Egenkapital: Kr. 36 095 574,-
- Endring i disponible midler: Kr. 2 659 688,-
- Disponible midler: Kr. 9 159 254,-

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde hund, katt eller større husdyr uten godkjenning fra styret i

hvert enkelt tilfelle. Før eventuell godkjenning av styret må søker innhente underskrifter (med eventuelle merknader) fra alle beboere i oppgangen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 58, bruksnummer 342 i Trondheim kommune. Andelsnr. 29 i Blusuvold Borettslag med orgnr. 963954735

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/58/342:

HEFTELSE

OBLIGASJON

Beløp: NOK 1 657 300

Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET

LØPENR: 7422328

OBLIGASJON - FELLESOBLIGASJON FOR BORETTSSINNSKUDD

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 58 BNR: 342 F

Beløp: NOK 13 000 000

Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

** TRANSPORT AV PANTHAVER

FRA: BN BANK ASA

ORG.NR: 914 864 445

TIL: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

RETTIGHETER

Det er ingen registrerte rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det foreligger kun en godkjennelse fra datidens Helseråd for boligblokk i 4 etasjer. I henhold til datidens

gjeldende bygningslov av 1924, var det krav til at alle byggetiltak tiltenkt varig opphold av mennesker skulle fremlegges og godkjennes av Helserådet. Godkjenning fra Helserådet var påkrevd før Bygningsrådet kunne utstede innflyttingstillatelse.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger byggetillatelse for rehabilitering av gavlvegg, datert 22.01.1991.

Det foreligger godkjenning av søknad om byggetillatelse for fasadekledning og nye balkonger datert 19.05.1992.

Det foreligger godkjennelse av ett-trinnstillatelse for fasadeendringer, nye balkonger og veranda, samt tilleggisolering datert 16.12.2024.

AVVIK

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Tidligere spise/arbeidsstue er blitt omgjort til soverom.

Avviket nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Takstmann opplyser om følgende forhold:

OPPSUMMERING: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

ANBEFALTE TILTAK: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Rekkverk tilfredstiller høyde på oppføringstidspunktet.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp, med adkomst via private internveier.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025. Boligen ligger i et område med arealformål sentrumsformål - nåværende, boligen ligger i byggesone 2. Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Blusuvold Østre. Endring av blokkbebyggelsen." med planID r0146b, datert 06.02.1961. Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Deler av eiendommen er i tillegg underlagt følgende planer:

PlanID: r0146d

Plannavn: Kong Øysteins veg mellom Jonsvannsvegen og Sigurd Jorsalfars veg med tilstøtende områder

Vedtaksdato: 25.01.1967

RELATERTE PLANER

Plannavn: Blusuvold Nordre, Blusuvold Østre og del av Kvilhaugen

PlanID: r0146a

Datert: 01.04.1957

Hensikt: Hensikten med planarbeidet er å fortette ved å erstatte tre eneboliger med tre leilighetsbygg i to og tre etasjer pluss mesanin, med tilsammen 28 leiligheter. Felles, sammenhengende parkering foreslås under bakken.

REGULERING UNDER ARBEID

Det er igangsatt følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

r20240038, Lillebergvegen 8, Formålet med planen er å detaljregulere området til boligområde med større utnyttelse enn dagens situasjon. Planarbeidet utløses av Blusuvold Borettslags behov for optimalisering av eiendommene fremover. De står foran store behov for oppgradering av eksisterende bygningsmasse for å imøtekomme vedlikeholds- og energikrav, og har derfor behov for en optimalisering av eiendommen

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte reguleringsarbeid.

PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

r20240037, Sigurd Jorsalfars veg 21, 23, 25 og 27 og Lillebergvegen 6, 10, 12 og 14, hensikten med planen er å legge til rette for å fortette borettslagets eiendom med flere

boliger. Planinitiativet foreslår seks nye boligblokker, og en stor sammenhengende parkeringskjeller sentralt i området. Utløsende faktor for planinitiativet er et behov for renovering og oppgradering av eksisterende boligblokker i borettslaget.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planforslag.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år dersom andelseier selv, eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3, har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

KORTTIDSUTLEIE

Ifølge Borettslagsloven § 5-4 kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor Kr. 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr Kr. 17 500,- oppgjørshonorar Kr. 5 990,- og visninger Kr. 3 490,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt Kr. 27 975,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Thomas Lerstadgrind
Eiendomsmegler
thomas.lerstadgrind@aktiv.no
Tlf: 476 32 249

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

17.04.2026

Lillebergvegen 12D, anr 29

1. Etasje



Vedlegg

Nabolagsprofil

Lillebergvegen 12D - Nabolaget Blussuvold/Berg - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Sigurd Jorsalfars veg Linje 13, 102	4 min	0.3 km
Lerkendal stasjon Linje R70	18 min	1.6 km
St. Olavs gate Linje 9	9 min	3.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min	3.3 km
Trondheim Værnes	29 min	

Skoler

Eberg skole (1-7 kl.) 382 elever, 21 klasser	9 min	0.5 km
Berg skole (1-7 kl.) 269 elever, 18 klasser	12 min	1 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 290 elever, 17 klasser	16 min	1.4 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	5 min	0.4 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	20 min	1.7 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	6 min	0.5 km
Cissi Klein videregående skole	8 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

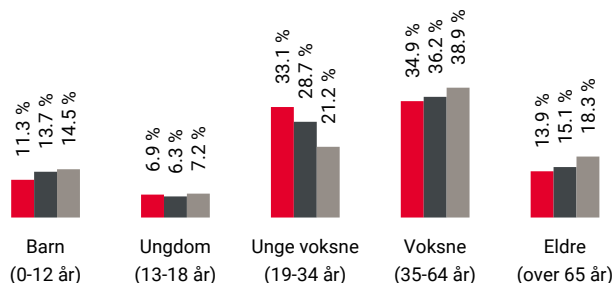
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Blussuvold/Berg	1 020	535
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sætra idrettsbarnehage (0-5 år) 115 barn	5 min	0.3 km
Berg barnehage (1-5 år) 36 barn	4 min	0.3 km
Lidarende barnehage (1-5 år) 47 barn	5 min	0.4 km




Dagligvare


Bunnpris & Gourmet Tyholt	2 min	
Bunnpris Moholt	9 min	
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.8 km	





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 87/100

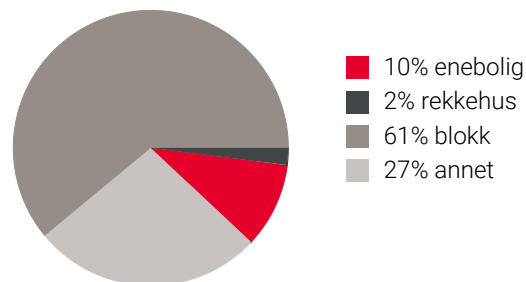
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 85/100

Sport

-  Eberg idrettsfelt 5 min 
Ballspill, fotball 0.3 km
-  Freidigbanen - kunstgress 6 min 
Fotball 0.4 km
-  Fresh Fitness Valentinlyst 10 min 
-  TrenHer Moholt 15 min 

Boligmasse







«Sentralt og fint.»

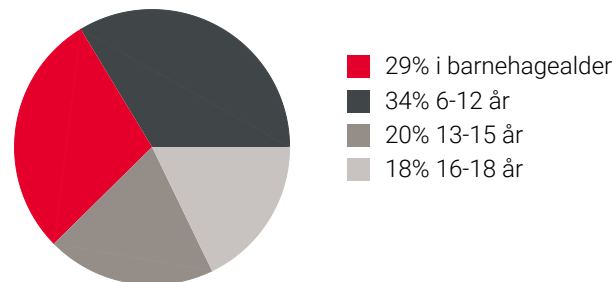
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Valentinlyst Senter 10 min 
-  Boots apotek Valentinlyst 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 48%

-  Blussuvold/Berg
-  Trondheim
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Sander Oldervik Berg

Celinn Svendsgård Høgseth

Boligen

Lillebergvegen 12D
7052 TRONDHEIM

5001-58/342/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Gulv på bad tilnærmet flatt. Vanntett membranoppkant ved dørterskel. Ikke etablert drenehull for synliggjøring av evt. lekkasje fra innbygd WC-sisterne.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Rørpartner1, Haugen Innstallasjon

Beskrivelse av arbeidet: Nye fliser, rør i rør, varmekabler

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Rørpartner1

Beskrivelse av arbeidet: Rør i rør

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Haugen Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler bad, stue, soverom.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Fredrik Thorstensen

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk arbeid i flere rom, varme i gulv soverom, stue. Noen nye ledninger trekt inn til sikringskap. Montert Elotec Ajax brannvarslere og sentral. Erklæring på forskriftsmessig arbeid (NEK400) Faglært arbeid utført av Fredrik Thorstensen og Haugen Installasjon

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**



Borettslaget ved generalforsamling har vedtatt rehabilitering av eksisterende leiligheter samt utbygging av nye leiligheter som vil øke fellesutgifter og fellesgjeld. Borettslaget har dokumenter som viser hvor mye for ulike leiligheter og senarioer.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Lillebergvegen 12D , 7052 TRONDHEIM

 TRONDHEIM kommune

 gnr. 58, bnr. 342

 Andelsnummer 29

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 21413-1088

Referansenummer: AB3485

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Tommy Sandersen

Tommy Sandersen
Uavhengig Takstingeniør
ts@tft.no
452 28 072



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

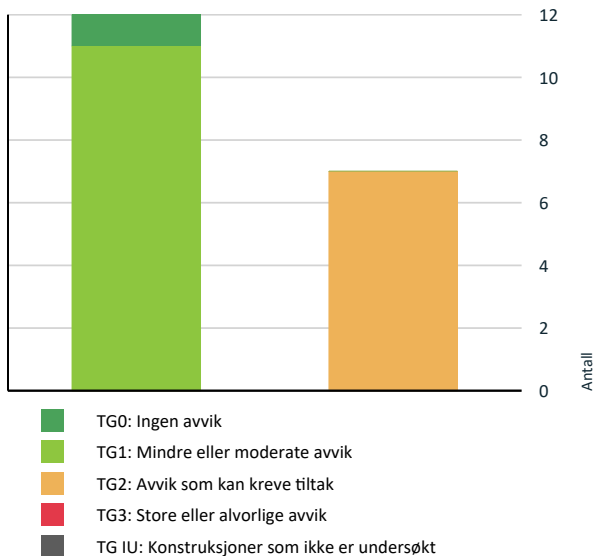
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kontrollerte byggetegninger er datostempelt behandlet 21.08.61. Utover etablering av lettevegger på rom benevnt som spise/arbeidsrom som i dag er brukt som soverom, så er det ikke registrert vesentlige avvik.

Det foreligger brukstillatelse fra byggeåret datert 18.01.63.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannrør fra byggeår [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1962

Kommentar

Kilde: webmatrikkelen

Anvendelse

Standard

Leiligheten er etablert i 1. etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong og tre, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er flatt og er utvendig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Balkongdør og vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer og dører fra byggeåret har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Utover alder ble det ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pga. alder vil det være påregnelig med vedlikehold/utskifting i tiden som kommer.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en balkong med flislagte overflater. I følge byggesak så er balkong oppført i 1992 med trekonstruksjon og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det en registreres langsgående riss/sprekk i flisefuge, årssak er ukjent. Det er ukjent bruk av tettesjikt under flis.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i langsgående riss/sprekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet anbefales å holdes under oppsikt for å se om det er under utvikling.

Bod er kledd med eternittplater. Det gjøres oppmerksom på at eternittplater inneholder asbest og med ved en eventuell fjerning behandles deretter.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har gulv av laminat og flis i entré. Vegger og himlinger er utført med malte, glatte flater.

Overflater framstår med normal bruksslitasje i forhold til alder. Det gjøres oppmerksom på stedvis bom i gulvflis i entré. Bom i flis, det er ikke behov for utbedringstiltak. Løpende observasjoner anbefales for å se om en eventuell utvikling ved at flis og fuger kan sprekke / løsne.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset kontroll av pipe da det kun er utført kontroll innvendig i leiligheten, øvrige leiligheter og pipe over tak er ikke kontrollert. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. På generelt grunnlag anbefales en kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppgradert i 2017. Det er ikke framvist dokumentasjon på dette.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte veggflis under høyskap er skadet / sprukket, årsak er ukjent.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i sprukket/skadet veggflis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet framstår kun som kosmetisk uten behov for tiltak. Det anbefales allikevel å holde forholdet for å se om det er stabilt eller er under utvikling.

Tilstandsrapport



Sprukket veggflis under høyskap ved dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt og det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Dette medfører til økt risiko for at vann kan trenge ut ved dør ved en eventuell lekkasje. Pga. manglende fall må det påregnes svabring av vann til sluk ved dusjing direkte på overflater. Fallforhold og overflater er ikke kontrollert under/bak dusjkabinett pga. manglende adgang for måling.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold som er mindre enn referansenivået i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er etablert en silikonefuge i overgang ved dør og flisgulv for å bedre fuktsikring, dette er et midlertidig tiltak og vil ikke erstatte tettesjikt og manglende fall mot sluk. Det anbefales å undersøke muligheten for å utbedre vannsikkerhet ved dør.

Det anbefales å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk.

Ingen symptomer på svikt eller avvik er registrert.



Bilde av sluk

1. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

et er ikke etablert noen drengs åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Tilstandsgrad 2 gis pga. manglende drengs åpningen i tilknytning innebygde systerne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget systerne uten drengs åpning. Eventuelt innhente dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.



Bilde av fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og delvis integrerte hvitevarer. Benkeplate i laminat. Ventilator over stekesonen. Det er opplegg for vaskemaskin og oppvaskemaskin.

Innredning framstår med normal tilstand i forhold til alder.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator over stekesonen. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Deler av synlige innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Omfang og utførelse av oppgraderingen er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TG 2 Vannrør fra byggeår

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Deler av fellesanliggende vannrør som går i fellesanliggende vegg/etasjeskiller som er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av innvendige vannrør er fra byggeår og har nådd en høy alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille/vegg. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør fra byggeåret som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern. Deler av synlige innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Omfang og utførelse av oppgraderingen er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon. Det er opplyst at det er foretatt rørfornyning av avløpsrør i boligblokka i 2020.

Ved enkel test og visuell kontroll av synlige avløpsrør ble det ikke registrert avvik.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. Det er periodisk mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom.

Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i leiligheten, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert opplegg for vaskemaskin på kjøkken. Det er etablert en waterguard ved vaskemaskin og oppvaskmaskin. Vaskemaskin anbefales på generelt grunnlag og etableres på våtrom med sluk.

Tilstandsrapport

TGI Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter er etablert i kjøkkenskap med ukjent understøttelse.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap er med automatsikringer og er etablert i felles trappegang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Anlegget er rehabilitert i perioden 2017 og 2021. Om hele anlegget er totalrenovert er ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
2019: Renovering av leilighet, Ny el installasjon på stue, gang og gjesterom. Gulvvarme stue og soverom.
2017: Rehabilitering av bad, kjøkken og spisestue. Lys, stikk og varme. VArmekabel på bad. Nye sikringer i sikringskap.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

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

Nei

Generell kommentar

Det er framviste samsvarserklæringer, opplysninger fra selger og tidligere tilstandsrapport. Leiligheten framstår med dokumentasjon/samsvarserklæring uten behov for elkontroll.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk tilfredstiller høyde på oppføringstidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

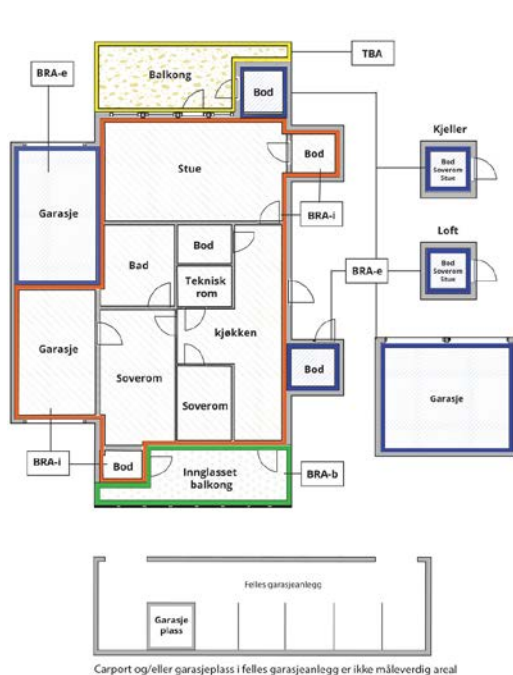
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	66	1		67	8
Kjeller - boder		7		7	
SUM	66	8			8
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, bod, soverom, soverom 2, kjøkken, bad, stue	Bod 2	
Kjeller - boder		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kontrollerte byggetegninger er datostempelt behandlet 21.08.61. Utover etablering av lettevegger på rom benevnt som spise/arbeidsrom som i dag er brukt som soverom, så er det ikke registrert vesentlige avvik.

Det foreligger brukstillatelse fra byggeåret datert 18.01.63.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Tommy Sandersen	Takstingeniør
	Celinn Svendsgård Høgseth	Kunde
	Sander Oldervik Berg Celinn Svendsgård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	58	342		0	5324.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lillebergvegen 12D

Hjemmelshaver

Blusuvold Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
963954735			Høgseth Celinn Svendsgård, Berg Sander Oldervik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
29

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	17.03.2026		Ikke gjennomgått		Ja
Plantegninger	17.03.2026		Ikke gjennomgått		Ja
Forretningsførerinfo	25.03.2026		Ikke gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	25.03.2026		Ikke gjennomgått		Ja
Egenerklæringskjema	30.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	30.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse

Lillebergvegen 12D, 7052 TRONDHEIM

Dato for energimerking

25.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-274885

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

182250546

Gårdsnummer

58

Bruksnummer

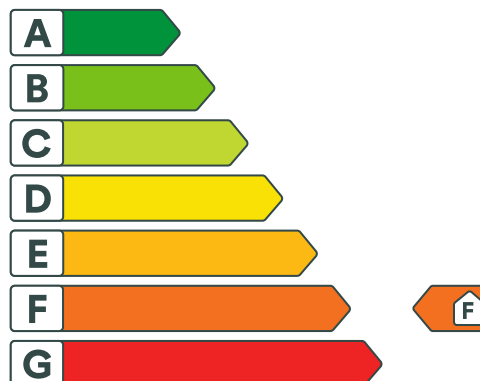
342

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



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

1962

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

67,0 m²

Oppvarmet bruksareal

66,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Stal

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

262,00 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

280,58 kWh/m²

Totalt levert pr. år

18 519 kWh

VEDTEKTER FOR BLUSUVOLD BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling,
15. februar 2006.
Sist endret i ordinær generalforsamling 28. april 2021.

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

Blusuvold Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), jfr. borettslagsloven § 1- 1, 1.ledd. Borettslaget kan også drive virksomhet som henger sammen med boretten, jfr. borettslagsloven § 1 – 1, 1.ledd.

Forretningskontoret er i Lillebergveien 6 i Trondheim kommune.

Borettslagets organisasjonsnummer er 963 954 735.

§ 2. Andeler og ansvar

Andelene skal være på kr. 100,- - kroner – ett – hundre.

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for lagsforpliktelsene, jfr. borettslagsloven § 1 – 2.

Egenandel ved forsikringskade i den enkelte leilighet betales av andelseier.

§ 3. Andelseiere

Hver andelseier kan bare eie en andel, og bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget, jfr. borettslagsloven § 4 – 1.

Ved sameie i andel gjelder reglene i borettslagsloven § 5 – 2.

Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. borettslagsloven § 5 – 2, 2.ledd.

Borettslaget kan pålegge salg av boligen dersom bruksoverlating er gjort i strid med borettslagsloven § 5 – 2, 2.ledd.

Alle andelseiere skal ha utlevert et eksemplar av vedtektene.

§ 4. Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en boenhet i laget og rett til å bruke fellesareal til det de er tenkt til eller vanlig brukt til.

§ 5. Overlating av bruken til andre

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av borettslagsloven § 5 – 4 til § 5 – 6.

Søknad om overlating av bruk av boligen skal fremsettes skriftlig til styret.

Søknaden skal inneholde opplysninger om hvor lenge bruken er tenkt overlatt til andre, navnet på den (de) som bruken er overlatt til, og opplysninger om informasjon om ordensregler m.v.

Andelseier skal også skriftlig informere om sin nye midlertidige adresse samt telefonnummer han/hun kan treffes på, så lenge andelseier har overlatt bruken av boenheten til andre.

Godkjenning vil bli nektet dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, samt i tilfeller der brukeren ikke vil kunne bli andelseier, jfr. borettslagsloven § 4 – 4.

Har borettslaget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre inntil 30 døgn uten borettslagets samtykke (korttidsutleie).

Overlating av bruken minsker ikke andelseiers plikter i forhold til borettslaget.

Dersom bruken er overlatt i strid med vedtektenes § 5 og borettslagsloven § 5 – 9, eller at vilkårene for bruksoverlating ikke lenger er til stede, kan borettslaget pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Alle bruksretter til boligen faller bort når andelen skifter eier.

§ 6. Eierskifte og vilkår for eierskifte

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal være gyldig overfor borettslaget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med § 3 i vedtektene og borettslagsloven § 4 – 1.

Styret kan ellers nekte godkjenning dersom det er saklig grunn til det.

Godkjenning kan ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp – eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling.

Erververen av en andel har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen, jfr. borettslagsloven § 4 – 5, 2.ledd.

Tidligere andelseier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye andelseiere for betaling av felleskostnader til godkjenning av ny andelseier er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen, jfr. borettslagsloven § 4 – 5, 3.ledd.

For arbeid med eierskifte om nekting og eventuell godkjenning, kan borettslaget kreve et vederlag på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen, jfr. borettslagsloven § 4 – 6.

Er ikke melding om nekting av godkjenning kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for gitt, jfr. borettslagsloven § 4 – 5, 1.ledd. Meldingen skal inneholde begrunnelse for nekting, og om at dette er endelig dersom søksmål ikke er reist innen 30 dager etter at melding er mottatt. Når andel er skiftet eier skal den nye eier gi melding om dette til borettslaget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 7. Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Følgende regler gjelder for bruk av forkjøpsrett for andelseierne:

Ved ledig leilighet gjelder omfordeling/tildeling (bytte/kjøp). Andelseier som er interessert i omfordeling (bytte) søker spesielt om dette, og må da stille sin leilighet til disposisjon for salg.

Vedrørende tildeling kan det søkes for:

- A. Barn (over 18 år)
- B. Foreldre til andelseier/ektefelle
- C. De av andelseierne som tidligere har fått leilighet til barn/foreldre kan også søke.

Vedrørende tildeling, så går pkt. A foran pkt. B. Både pkt. A og B går foran pkt. C.

Omfordeling (bytte) går foran tildeling.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen går over til ektemake, til andelseierens eller ektemakens slektning i opp – eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tjue dager fra laget fikk melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, jfr. borettslagsloven § 4 – 15, 1.ledd.

Det er bare borettslaget som kan gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaverne, jfr. borettslagsloven § 4 – 14.

Krever flere andelseiere i borettslaget å overta en andel i henhold til forkjøpsretten, bestemmer styret i borettslaget, etter retningslinjer fastsatt av generalforsamlingen, hvem som skal gå foran.

§ 8. Mislighold

Dersom en andelseier til tross for advarsler misligholder pliktene sine vesentlig, kan borettslaget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse etter borettslagsloven § 5 – 23.

Advarsel skal være skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold vil gi borettslaget rett til å kreve andelen solgt, jfr. borettslagsloven § 5 – 22.

§ 9. Styre

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer, med like mange vara medlemmer.

Tjenestetiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år.

Varamedlemmene velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger selv nestleder og sekretær blant styrets medlemmer.

§ 10. Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styrets medlemmer er tilstede.

Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmer som er gitt. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg laget eier.

Styret kan gi prokura.

Styrets leder og ett styremedlem gir opplysninger om borettslaget til Foretaksregisteret.

§ 11. Generalforsamlingen

Generalforsamlingen har øverste myndighet i laget.

Ordinær generalforsamlingen holdes hvert år innen den 30. april.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig sier hvilke saker de ønsker skal tas opp.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager.

Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

§ 12. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne forbindelse spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Godtgjørelse til styret.
5. Valg, jfr. Vedtektenes § 9.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13. Møteregler

Generalforsamlingen ledes av styrets leder.

Møtelederen skal sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som bli behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst èn andelseier som generalforsamlingen skal velge mellom de som er tilstede.

Hver andelseier har èn stemme på generalforsamlingen, selv om andelseieren har flere andeler.

En andelseier kan avgi stemme som fullmektig for en annen. For èn andel med flere eiere kan det bare bli avgitt en stemme.

Med unntak av vedtektenes § 15 avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 14. Revisor

Generalforsamlingen skal velge en eller flere revisorer, og kan velge en eller flere vara revisorer, jfr. borettslagsloven § 9 – 2.

§ 15. Endringer i vedtektene

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

§ 16. Forholdet til borettslagsloven

Dersom ikke annet følger av vedtektene gjelder borettslagsloven av 6. juni 2003, i kraft 15. august 2005.

ORDENSREGLER

for

Blusuvold Borettslag

Revidert oktober 2024

1. Innledning	s. 2
2. Uteareal	s. 2
3. Oppganger/kjellere	s. 2
4. Balkonger/tørkebalkonger/vinduer	s. 3
5. Leilighetene	s. 4
6. Husdyrhold	s. 5
7. Renovasjon	s. 5
8. Vaskeriet	s. 5
9. Parkering/garasjer	s. 6
10. Festlokale	s. 7
11. Forsikring	s. 7

1. INNLEDNING

Ordensreglene skal sikre beboerne trygghet, orden, ro og trivsel i hjemmene. Ordensreglene gjelder for andelseierne og de som bor i leilighetene i borettslaget. Ordensreglene gjelder også for besøkende, og de som parkerer kjøretøy på borettslagets område. Ordensreglene er utarbeidet med hjemmel i borettslagsloven § 5 – 11, 4.ledd.

Hver enkelt andelseier, leietaker og besøkende er ansvarlig for at Ordensreglene blir fulgt.

Meldinger og annen informasjon fra styret til andelseiere og leietakere ved rundskriv (på borettslagets hjemmeside eller ved utdeling, eller oppslag i oppgangene) gjelder på samme måte som Ordensreglene.

Borettslagets hjemmeside: **blusuvold.no**

For øvrig gjelder lov om borettslag (Lov 2003-06-06 nr. 39, i kraft 2005-08-05), og borettslagets vedtekter (sist revidert 31.01.2018).

2. UTEAREAL

- 2.1 Vern om plener og beplantning. Ta ikke snarveier over plenene, men bruk opparbeidede gangstier. Unngå å skade plenen ved utendørs grilling.
- 2.2 Kast ikke mat på plenen eller verandaen. Dette kan tiltrekke mus, rotter og andre skadedyr til området.
- 2.3 Bedene foran inngangspartiene stelles av oppgangens beboere. Det kan etter først å ha avtalt med styret, søkes om å få refundert innkjøp av blomster, stauder og busker.
- 2.4 Det er ikke tillatt å plassere containere foran blokkene uten etter styrets eller vaktmesters tillatelse.
- 2.5 Det er ikke tillatt å plassere private lekeapparater/innretninger som for eksempel trampoline, sandkasse og fotballmål på borettslagets fellesareal.
- 2.6 Benker og bord skal ikke plasseres til hinder for plenklipping etc., og skal umiddelbart ryddes og fjernes fra plenene etter bruk.
- 2.7 Det er ikke tillatt å henge gjenstander og lekeutstyr/-apparater i trær og stativer.

3 OPPGANGER/KJELLERE

- 3.1 Det skal ikke settes sykler, barnevogner, rullatorer, ski eller andre gjenstander i trappeoppganger eller kjellerganger. Barnevogner og rullatorer som ofte er i bruk kan plasseres under trappen i kjellernivå hvis ikke annet avtales med oppgangens beboere.

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander, sko, søppelposer og annet utenfor entrèdørene.

- 3.2 Det er ikke tillatt å lagre/plassere ting i kjellergangene.
- 3.3 Det er ikke tillatt å ta strøm til fryser/kjøleskap i kjellerbodene uten etter styrets tillatelse.
- 3.4 Lagring av ting/utstyr i tilfluktsrommene skal avtales med styret. Sykkelboden bør bare brukes til sykler og evnt. sykkelvogner. Sykler og sykkelvogner som står parkert i sykkelbodene skal merkes med navn.
- 3.5 Utvendige dører til sykkelbodene, og dører fra trappegang til kjeller skal alltid være låst.
- 3.6 Inngangsdører og kjellerdører skal være låst hele døgnet.
- 3.7 Navneskilt til utvendig ringetavle og dørklokke skal være standard, og bestilles hos vaktmester.
- 3.8 Navneskilt på postkassen bør være standard skilt (hvitt med sort skrift). Påklitrede lapper må unngås. Navneskilt kan bestilles hos vaktmester.
- 3.9 Utlufting av leilighetene skal ikke skje mot trappeoppgangen.
- 3.10 Det er røykeforbud i trappeoppganger, kjellere og ellers på borettslagets innendørs fellesareal.
- 3.11 Ved tilskitning av oppganger og kjellerganger under innflytting, oppussing eller ved frakt og annet, påligger det den enkelte andelseier/beboer å vaske, rydde og rengjøre etter seg.

4 BALKONGER/TØRKEBALKONGER/VINDUER

- 4.1 Gulv på stuebalkong skal vedlikeholdes med maling ved behov, eller minst hvert 4. år. Maling fås kostnadsfritt hos vaktmester.
- 4.2 Utelampen på balkongen er lysstyrt, og slås på samtidig for hele blokken. Andelseier/beboer plikter å sørge for at lyspæren er i orden. Det anbefales bruk av sparelampe.
- 4.3 Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser eller andre gjenstander på utsiden av balkongen. Det er heller ikke tillatt å henge julenek på balkongene.
- 4.4 Det er ikke tillatt å montere flaggstenger, markiser, utvendige persienner, antenner, parabolanlegg, varmepumpe og lignende på balkongen, eller ellers på borettslagets bygninger.
Det må heller ikke monteres skjermvegg av noe slag, høye skap eller drivhus over rekkverket. Solparasoll kan brukes, og det kan monteres feste for balkongflagg.

Annet flagg enn nasjonalflagget tillates ikke brukt.

- 4.5 Det er ikke tillatt å lagre tunge gjenstander, eks. store kvanta med ved på balkongen, og balkongene skal heller ikke brukes som lagringsplass av avfall, gjenstander og eiendeler.
- 4.6 **Det er totalforbud mot bruk av grill på balkonger.** I tillegg er det forbud mot bruk av bart lys (åpen ild) på balkongene. Eventuell overtredelse av grillforbudet vil bli anmeldt.
- 4.7 Ta hensyn til naboene ved å unngå røyking på balkongene.
- 4.8 Det er ikke tillatt å riste/lufte matter, tøy eller sengeklær fra stuebalkong, vinduer, tørkebalkong, eller i trappeoppgang.

5 LEILIGHETENE

- 5.1 Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 2200 og kl. 0600.
- 5.2 Blokkene er oppførte med etasjeskillere og vegger mellom leilighetene av 15 cm tykk betong uten noen form for ekstra lydisolasjon. Dette i tillegg til luftkanaler gjør at lyd lett forplanter seg i byggene. Det skal tas hensyn til dette slik at ikke naboer sjeneres med høy musikk, unødig støy og høye lyder.
- 5.3 Oppussing av leilighet skal skje på en mest mulig skånsom måte med hensyn til støy og sjenanse for naboene. Oppussingsarbeider som medfører støy og som vil ta tid, skal i god tid før arbeidene påbegynnes, varsles til berørte naboer. For godt naboskaps skyld anbefales at tidspunkt for arbeid som medfører sterk støy avtales nærmere med berørte naboer, og at slikt arbeid bør unngås i helge- og høytidsdager.
- 5.4 Andelseier/beboer har ansvar for at røykvarsler og brannslukningsapparat fungerer i leiligheten. Apparatet bør vendes minst hver andre måned og kontrolleres
- 5.5 Ved bruk av ildsted i leiligheten skal det kun fyres med brennbart materiale som ved, briketter og lignende, jfr. brannvernforskriften.
- 5.6 Det er ikke tillatt å montere elektrisk avtrekksvifte til avtrekkskanalene på kjøkken og bad. Dette fordi utlufting ved bruk av avtrekksvifte vil kunne ødelegge det naturlige avtrekket i avtrekkskanalene. Det er heller ikke tillatt å innsnevre, ombygge eller endre på avtrekkskanalene.
- 5.7 Utbedring og vedlikehold av baderomsluk i leilighetene påligger hver andelseier. Vannskader fra bad omfattes normalt ikke av forsikringen fordi det forutsettes at dette skal være tett og vedlikeholdt. Utbedring, vedlikehold og skifte av sluk skal kun utføres av autorisert håndverker, og etter forskrift i våtromsnormen. Ved fremleggelse av dokumentasjon på utført skifte av sluk fra autorisert håndverker, kan borettslaget etter søknad refundere kr. 4000,-. En forutsetning for refusjon er at

andelseier tilflytter og bor i leiligheten. En eventuell søknad om refusjon må fremsettes senest 1 år etter utført slukskifte.

- 5.8 Hovednøkkel som kan låse opp entrèdøren til alle leilighetene oppbevares av Falck. Hvis det skulle oppstå en nødssituasjon med behov for hjelp til opplåsing, kan Falck tilkalles på tlf. 73 95 78 50.
Andelseier/beboer som har behov for slik tilkalling skal legitimere seg, og betale alle kostnadene ved dette selv.
- 5.9 Følgende utstyr tilhører Telenor og kan ikke fjernes ved salg eller annet:
Tv-dekoder, modem, brannslukningsapparat.

6 HUSDYRHOLD

- 6.1 Det er ikke tillatt å holde hund, katt eller større husdyr uten godkjenning fra styret i hvert enkelt tilfelle. Før eventuell godkjenning av styret må søker innhente underskrifter (med eventuelle merknader) fra alle beboere i oppgangen.
- 6.2 Hundehold og annet husdyrhold skal skje på forsvarlig måte, og ikke være til fare sjenanse eller hinder for andre beboere.
- 6.3 Hunder skal alltid være i bånd på borettslagets område. Avføring etter hund skal umiddelbart fjernes.
- 6.4 Borettslagets søknadsskjema om dyrehold (se vår hjemmeside), skal benyttes.

7 RENOVASJON

- 7.1 Husholdningenes avfall skal kildesorteres og legges i containere for henholdsvis matavfall, restavfall, papp/papir, plastemballasje og glass- og metallemballasje. Farlig avfall skal plasseres i spesielle beholdere etter egen tømmeplan. Se hjemmesiden til Trondheim Renholdsverk.
Containere er plasserte på fellesområdet ved garasjene.
- 7.2 Borettslaget har primo mai hvert år våropprydding. Da er det anledning til å kaste annet avfall enn papp/papir, miljøavfall og restavfall.
Det er under våroppryddingen ikke tillatt å kaste miljøfarlig avfall som for eksempel maling/malingsbøtter, bildekk, bilbatterier, giftige væsker, pærer/lysrør og elektriske artikler.

8 VASKERIET

- 8.1 Borettslagets fellesvaskeri er i sokkeletasjen i Lillebergvegen 6. Vaskemaskinene og tørketromlene er tilkoblet myntautomater.
- 8.2 Det er ikke tillatt for andre enn borettslagets beboere å bruke vaskeriet.
- 8.3 Maskiner og utstyr skal behandles så skånsomt som mulig, og de skal rengjøres og tørkes etter bruk.
- 8.4 Vaskeriets åpningstider er:
- | | |
|-------------------|-------------|
| Mandag – Torsdag: | 0800 – 2000 |
| Fredag: | 0800 - 1800 |

Helligdager og alle dager før helligdager holdes vaskeriet stengt.

9 PARKERING/GARASJER/LADEPLASSER FOR EL-BIL

- 9.1 Parkering av kjøretøy kan bare skje etter tillatelse, og på borettslagets oppmerkede og skiltede parkeringsplasser. Trondheim Parkering håndhever borettslagets parkeringsregler ved tilsyn, veiledning, kontroller og inndriving av kontrollavgift. Borettslaget har et begrenset antall parkeringsplasser og den enkelte andelseier administrerer selv 1 fast uteplass og 1 gjesteplass (24 timer) gjennom SmartOblat-registeret.
- 9.2 Borettslaget har 100 garasjer. Den som er tildelt garasje gis ikke tilgang til utendørs parkering, men kan administrere 1 gjesteplass i SmartOblat-registeret. Styret har egen kontaktperson for garasjeutleie (se hjemmeside, blusuvold.no) Søknad sendes på e-post til blusuvold@styremail.no Søknaden skal inneholde: kjøretøyets registreringsnummer, andelseiers navn, andelsnummer, adresse, telefonnummer og e-postadresse. Andelseier betaler leie av garasjeplass og får tilsendt faktura fra Kjeldsberg Boligforvaltning AS.
- 9.3 Borettslaget har 21 ladeplasser for el-biler. Ladeplassene er skiltet og nummererte, og skal kun benyttes av den andelseier som har fått den aktuelle plassen. Søknad om tillatelse sendes på e-post til blusuvold@styremail.no. Søknaden skal inneholde: andelseiers navn, andelsnummer, adresse, telefonnummer og e-postadresse. Når søknaden er innvilget meldes dette til Trondheim Parkering, og andelseier mottar deretter 2 e-poster fra Trondheim Parkering om tildeling av 1 ladeplass og 1 stk. gjesteoblat. Deretter tar andelseier selv kontakt med Aneo Mobility for bestilling og oppkobling på nummerert ladeplass. Se <https://www.aneo.com/tjenester/mobility/> tlf. 464 26000 Andelseier betaler leie av ladeplassen og får tilsendt faktura fra Kjeldsberg Boligforvaltning AS.

- 9.4 Borettslaget har 45 parkeringsplasser for uteparkering.
Andelseier sender søknad om p-plass på e-post til blusuvold@styremail.no
Søknaden skal inneholde: andelseiers navn, andelsnummer, adresse, telefonnummer og e-postadresse.
Når søknaden er innvilget, melder styret dette inn til Trondheim parkering, og andelseier mottar deretter 2 e-poster fra Trondheim Parkering med varsel om tildeling av 1 fast uteplass og 1 stk. gjesteoblat.
Andelseier betaler leie av parkeringsplass og får tilsendt faktura fra Kjeldsberg Boligforvaltning AS.

10 FESTLOKALE

- 10.1 Borettslaget har eget festlokale i kjelleren i Lillebergvegen 6. Festlokalet kan etter søknad leies ut til andelseiere. Styret har egen kontaktperson for utleie av festlokalet. Se årlig infoskriv.
- 10.2 Det er utarbeidet egen instruks for vilkår for leie av festlokalet og pris som skal godtas og underskrives av leietaker før utleie skjer.
Festlokalet skal alltid ryddes og rengjøres etter bruk. Eventuelle skader som er oppstått skal straks meddeles styret og erstattes av leietaker.

11 FORSIKRING

- 11.1 Borettslaget er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring. Forsikringen gjelder all utilsiktet skade på bygninger, som for eksempel brann og vannskade.
- 11.2 Egenandel på forsikringsoppgjør er for tiden kr. 12 000,-, og skal dekkes av andelseieren selv. Enhver skade må overstige egenandelen om det skal gjøres krav overfor forsikringsselskapet.
- 11.3 Hvis skade skulle oppstå, skal andelseier snarest mulig melde fra til borettslagets forsikringsselskap, styret og vaktmester. Forsikringsselskapet vil sørge for besiktigelse og taksering av skaden. Dette gjøres til Gjensidige forsikring på telefon 03100 (åpent døgnet rundt), evt. kundeservice@gjensidige.no, eller til Søderberg & Partners forsikringsmegling, tlf. 73 60 60 50, e-post: trondheim@soderbergpartners.no

Styret

Resultatregnskap

Blusuvold Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse driftsinntekter	2	122 493	110 448	10 000	10 000
Felleskostnader		10 485 533	9 357 594	10 489 200	11 538 120
Leieinntekter		237 875	218 375	200 000	200 000
Oppbygging av likviditet		18 500	12 500	0	0
Sum inntekter		10 864 401	9 698 917	10 699 200	11 748 120
Diverse lønn og andre godtgjørelser	3	1 201 472	1 283 712	1 369 000	1 490 146
Avskrivning		51 500	51 500	52 000	52 000
Revisjonshonorar	3	14 625	13 750	14 500	15 225
Forretningsførerhonorar		229 858	219 170	225 000	226 600
Andre honorarer og kontingenter		1 270	48 936	50 000	308 000
Kommunale avgifter og renovasjon	4	2 355 376	2 034 143	2 110 000	2 660 000
Administrasjons- og møteutgifter		59 765	138 993	60 000	75 000
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg		98 732	143 608	80 000	83 500
Renhold/ matteservice		308 597	339 014	315 000	315 000
Vedlikehold/ drift	5	328 132	403 022	630 000	1 450 000
Energikostnader		153 203	160 100	200 000	200 000
Fellesavtale TV og bredbånd		1 307 404	1 384 969	1 570 000	1 370 000
Forsikring		582 432	511 049	540 000	650 000
Gebyr og bankomkostninger		29 927	7 873	0	0
Prosjektkostnader	6	887 806	951 687	600 000	1 500 000
Sum driftskostnader		7 610 098	7 691 526	7 815 500	10 395 471
Driftsresultat		3 254 303	2 007 391	2 883 700	1 352 649
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter		234 316	96 918	30 000	100 000
Rentekostnader	7	559 041	478 175	540 000	541 000
Avdrag lån		0	0	328 000	342 000
Finansresultat		-324 725	-381 257	-838 000	-783 000
Resultat		2 929 578	1 626 134	2 045 700	569 649
Overføringer					
Overført fra/til annen egenkapital	8, 9	2 929 578	1 626 134	2 045 700	569 649
Sum overføringer		2 929 578	1 626 134	2 045 700	569 649

Balanse pr 31. desember

Blusuvold Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Pr. 31.12.2024	Pr. 31.12.2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10, 11	37 265 159	37 265 158
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	10, 11	76 000	127 500
Sum anleggsmidler		37 341 159	37 392 658
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		48 571	0
Andre fordringer		317 252	158 278
Sum fordringer		365 823	158 278
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	9 745 197	7 352 105
Sum omløpsmidler	13	10 111 020	7 510 383
Sum eiendeler		47 452 179	44 903 041
 Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	8	21 200	21 200
Sum innskutt egenkapital		21 200	21 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8, 9	36 074 374	33 144 795
Sum opptjent egenkapital		36 074 374	33 144 795
Sum egenkapital		36 095 574	33 165 995
 Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	11	1 657 300	1 657 300
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 11	8 747 539	9 068 929
Sum annen langsiktig gjeld		10 404 839	10 726 229
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		435 730	572 050
Forskuddsbetalte felleskostnader		123 709	0
Skyldige offentlige avgifter		79 091	0
Annen kortsiktig gjeld		313 236	438 767
Sum kortsiktig gjeld	13	951 766	1 010 817
Sum gjeld		11 356 605	11 737 046
Sum egenkapital og gjeld		47 452 179	44 903 041

Note 2 Diverse Inntekter

Borettslaget har mottatt kr 5 490 i inntekter fra vaskeriet i år samt 117 003 kr i inntekter fra gebyr prøving av forkjøpsrett ifm salg av andeler i 2024.

Note 3 Antall ansatte, godtgjørelser

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0

Ytelser til ledende personer

	Styrehonorar	Pensjons- kostnader	Andre godtgj.
Styret	230 000	-	-
Lønnskostnad		2024	2023
Vaktmesterlønn og andre lønnskostnader		823 177	895 213
Styrehonorar		230 000	230 000
Arbeidsgiveravgift		148 295	158 499
Sum		1 201 472	1 283 712

Styrehonorar for 2024 blir utbetalt i 2025 etter godkjent årsregnskap på generalforsamling og styrets instruks om fordeling.

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskaper utgjør kr 14 625

Note 4 Kommunale avgifter

Kommunale avgifter økte langt mere enn budsjettet i 2024 noe som medfører et overforbruk på kr 245 000 i år. Dette har styret hensyntatt i neste års budsjett.

Note 5 Vedlikehold/drift

Det er i løpet av året utført større og mindre vedlikehold på borettslagets eiendom. Dette vedlikeholdet omfatter blant annet:

Vannlekkasje	5 290
Refusjoner for skifter av sluk	8 000
Utskifting av lamper	29 375
Skifte av glass	17 875
Utstyr og inventar	42 634
Pukk og grus	5 870
Beis og maling	9 031
Nøkler og låser	8 958
Diverse driftsmateriell og utstyr til vaktmester	62 492
Feilsøk av defekte sikringer	32 793
Beplantning	3 671
Skadedyrkontroll	40 348
Drift av traktor og maskiner	61 795
Sum	328 132

Note 6 Prosjektkostnader rehabilitering

Det har i løpet av året tilkommet kostnader til rehabilitering og prosjektering. Disse kostnadene omfatter blant annet:

Konsulentonorar FOC AS	61 353
Juridisk bistand prosjekter fra Ernst & Young advokatfirma AS	356 013
Miljøkartlegging fra Øst-Riv AS	71 388
Byggeledelse -Karl Knudsen AS	318 078
Arkitektarbeider fra PKA Arkitekter AS	80 975
Sum	887 806

Det har påløpt ytterlige kr 139 844 kr fra Karl Knudsen AS som styret har motsagt seg da beløpet går langt ut over det som var forespeilet, og leverandør er bedt om redegjørelse av registrert timeforbruk/arbeide.

Note 7 Gjeld til kredittinstitusjoner

Långiver	Opprinnelig lånebeløp	Restgjeld	Betalte avdrag 2024	Gjeld med forfall ut over 5 år
DnB	10 000 000	8 747 539	321 390	6 802 995
Sum	10 000 000	8 747 539	321 390	6 802 995

Borettslaget refinansierte i 2021 sitt lån i DnB. Det refinansierte lånet var på kr 10 000 000, med flytende rente som pr. 31.12.24 var på 6,29%. Nedbetalingstid var 20 år ved låneopptak og lånet forventes nedbetalt i år 2040.

Andelene har ulik prosentvis fordeling av felleslån. Gjeldende fordeling er som følger:

Type	Antall	Andel felleslån	Total	Fordeling felleslån pr. andel	Total fordeling
2 roms (403001)	5	45 390	226 950	0,52 %	2,59 %
2 roms (403193)	12	33 181	398 169	0,38 %	4,55 %
2 roms (403194)	8	24 307	194 455	0,28 %	2,22 %
2 roms (403002)	15	46 299	694 481	0,53 %	7,94 %
3 roms (403181)	38	41 862	1 590 746	0,48 %	18,19 %
3 roms (403043)	114	42 632	4 860 097	0,49 %	55,56 %
4 roms (403005)	5	38 467	192 333	0,44 %	2,20 %
4 roms (403006)	15	39 354	590 309	0,45 %	6,75 %
	212	8 747 539	8 747 539		100,00 %

Note 8 Egenkapital

	Antall	Pålydende verdi	Bokført verdi
Andelskapital	212	100	21 200
EK 1.1		33 165 995	
Årets resultat		2 929 578	
EK 31.12		36 095 574	

Note 9 Resultat

Borettslagets avdrag på lån gir en positiv effekt på resultatet da det inngår i driftsinntektene. Betaling av avdrag vises ikke som en finanskostnad, men reduserer i stedet pantelånet i balansen. Ved kun å ta høyde for resultateffekten av avdrag i resultatet ville borettslagets reelle resultat for 2024 vært:

Resultat pr. 31.12.24	2 929 578
Betalte avdrag 2024	-321 390
Resultat uten avdragseffekt pr. 31.12.24	2 608 188

Note 10 Varige driftsmidler

	Bygn. og annen fast eiendom	Rehabilitering	Tomtekjøp	Rehabilitering el-anlegg og kloaknett	Nye parkeringsplasser og ny garasje	Sum
Ånskaftelseskost 1.1.	10 028 666	10 081 466	12 854 236	3 515 539	785 251	37 265 158
Ånskaftelseskost 31.12.	10 028 666	10 081 466	12 854 236	3 515 539	785 251	37 265 158
Bokført verdi pr. 31.12.	10 028 666	10 081 466	12 854 236	3 515 539	785 251	37 265 159

Ånskaftelses år	1962-1964	1992-1995	1998	2007-2009	2006, 2012
-----------------	-----------	-----------	------	-----------	------------

Borettslagets eiendom avskrives ikke, da fremtidig planlagt vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdien av bygningsmassen.

Arbeidsmaskiner

	Massey Ferguson	Sami feiemaskin	Sum
Ånskaftelseskost 1.1.	631 250	81 250	712 500
Ånskaftelseskost 31.12.	631 250	81 250	712 500
Åkk. avskrivninger 31.12.	598 000	38 500	636 500
Bokført verdi pr. 31.12.	33 250	42 750	76 000

Årets avskrivninger	46 000	5 500	51 500
Ånskaftelses år	2012	2018	
Åvskrivning	Lineær	Lineær	

Arbeidsmaskiner er vurdert til kostpris med fradrag for senere avskrivninger. Balanseført verdi gjenspeiler verdien på arbeidsmaskinene.

Note 11 Pantstillelser og garantier mv.

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende	2024	2023
Borettsinnskudd	1 657 300	1 657 300
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	8 747 539	9 068 929
Sum	10 404 839	10 726 229

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2024	2023
Bygninger	36 465 879	36 465 878
Sum	36 465 879	36 465 878

Note 12 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter avsetning til fremtidig vedlikehold med kr 0 og bundne skattetrekks midler med kr 42 384. Det var i tillegg en gammel låst skattetrekkskonto med kr 99 744 i Danske Bank. Kontoen ble avsluttet i 2025 og frigitte midler overført til borettslagets driftskonto.

Note 13 Disponible midler

Disponible midler 1.1.	6 499 566
Årets resultat	2 929 578
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-321 390
Årets endring i disponible midler	2 659 688
Disponible midler 31.12.	9 159 254

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Budsjett 2026

Blusuvold Borettslag

Alle beløp i NOK

	Budsjett		Virkelig	
	2026	2025	Regnskap pr august 2025	Regnskap 2024
Diverse driftsinntekter	10 000	10 000	109 688	122 493
Felleskostnader	11 538 547	10 655 120	7 103 416	10 485 533
Renter felleslån	0	541 000	360 664	0
Avdrag felleslån	0	342 000	228 000	0
Leieinntekter	350 000	200 000	242 108	237 875
Oppbygging likviditet	0	0	0	18 500
Sum inntekter	11 898 547	11 748 120	8 043 876	10 864 401
Diverse lønn og andre godtgjørelser	1 803 677	1 490 146	1 168 361	1 201 472
Avskrivning	5 820	52 000	33 233	51 500
Revisjonshonorar	16 600	15 225	15 500	14 625
Forretningsførerhonorar	238 000	226 600	169 950	229 858
Andre honorarer og kontingenter	50 000	308 000	12 674	1 270
Kommunale avgifter og renovasjon	2 525 000	2 660 000	1 628 490	2 355 376
Administrasjons- og møteutgifter	111 500	75 000	66 995	59 765
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	95 000	83 500	67 540	98 732
Vakthold/ alarm/ internkontroll	5 300	0	0	0
Renhold/ matteservice	230 600	315 000	143 831	308 597
Vedlikehold/ drift	1 450 000	1 450 000	91 674	328 132
Energikostnader	200 000	200 000	86 645	153 203
Fellesavtale TV og bredbånd	1 370 000	1 370 000	1 231 527	1 307 404
Forsikring	700 000	650 000	674 041	582 432
Gebyr og bankomkostninger	30 000	0	8 641	29 927
Extrakonsept	1 852 000	1 500 000	908 481	887 806
Sum driftskostnader	10 683 197	10 395 471	6 307 584	7 610 098
Driftsresultat	1 215 350	1 352 649	1 736 292	3 254 303
Finansinntekter og -kostnader				
Renteinntekter	100 000	100 000	51	234 316
Rentekostnader	477 400	541 000	358 519	559 041
Avdrag lån	377 950	342 000	0	0
Finansresultat	-755 350	-783 000	-358 468	-324 725
Resultat	460 000	569 649	1 377 825	2 929 578
Overføringer				
Avsatt til annen egenkapital	0	0	0	2 929 578
Sum overføringer	0	0	0	2 929 578

G.nr.

B.nr.

Fremlagt den 21.8.61.

Sak nr. 61/650.

Byggemelding fra Ungdommens Egen Heim på 4-etasjes boligblokker på Lillebergvegen 12 og 14 og Sig. Jorsalfars veg 21, 23, 25 og 27. Den reguleringsmessige del av saken er behandlet og godkjent av bygningsrådet tidligere.

Vedtak:

Bygningsrådet finner å kunne godkjenne planene og anbefaler at dispensasjon fra bygningslovens bestemmelser i § 89 blir gitt. Betingelsene er at brannstyrets anmerkninger i vedtak av 17/8-61 blir etterkommet i sin helhet. Tilfluktsrom må utføres i samsvar med gjeldende regler og etter retningslinjer angitt av sivilforsvaret med brev av 16/3-61. Hovedadkomsten til området er fra Lillebergvegen, og bygningsrådet må forlange at Lillebergvegen blir opparbeidet mellom Valentinlystvegen og Sig. Jorsalfars veg før arbeidet med blokkene påbegynnes. Vann- og kloakkledninger innen området må legges opp etter plan godkjent av Strinda ingeniørvesen. Saken om gateopparbeidelse må tas opp med Strinda kommune. Blokkene er forøvrig identiske med de som nå oppføres ved Byåsvegen, bortsett fra at disse er i 3 etasjer og bygningsrådet viser til sitt vedtak vedrørende disse angående enkelte detaljer. Saken oversendes formannskapet for behandling og eventuell videre ekspedisjon til departementet vedrørende dispensasjon fra bygningslovens § 89.

Riktig avskrift bekreftes:

Torglilld Ivers.

J.nr. 12/2/61

Byggeomeldelse

Sak nr.	Behandlet
6106:0	21. AUG. 1961

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til
bygningsloven § 131.

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

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

Til

Bygningsrådet i Strinda.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på g.nr. 58, b.nr. 5 x)

Lilleberg vei nr. 12 aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

1 stk.	4-etasjes blokk med
20 stk.	2-roms leiligheter
20 "	4-roms leiligheter

Strinda, den 15. juli 19 61

Byggherre: A/l UEM Boligbyggelag
Adresse: Ths. Angells gt. 22, Trondheim

ARKITEKT MNAL KNUT-HENRIK ANDERSEN
Anmelder: OLAV TRYGVASON, GATE 24 - TRONDHEIM
Y...LJONER, KONTORET 3420 - PRIVAT 3873

Ansvarshavende: Trondhjem Cementseteberi og Entreprenørforening A/S
Adresse: Olav Trygvasons gt. 28, Trondheim

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger: § 132, passus 1 a. I det oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	ca 5.000,- m ²
Eldre bebyggelses areal	0 m ²
Nye bygningers areal	892 m ²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

33.11	Situasjonsplan	1:1000
33.05	Kjellerplan	1:50
33.08	Etasjeplaner	1:100
33.09	Snitt, gavifasader	1:100
33.10	Fasader	1:100
33.19	Midlertidig brannbalkong-arrangement datert 15.7.61	

x) Parsell av Blusuvoldøstre

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering. **Siv. ing. Kummenejes grunnundersøkelse viser: Fast** (Se dept. forskrifter kap. XXII) **Terrskorpelleire i 1,5 - 2 m dybde. Derunder middels fast leire. I fundamenterdybde er skjærfastheten 3 - 7 t/m² og avtar til 2 t/m² på større dybde.**

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Øvervannssluk og 1 rad 4" drensør rundt bygningen.
Sugegrøfter med 2 1/2" rør og samleg-røfter med 3" og 4" rør. 12 " hovedkloakk i Valentinlystvegen (Kong Øystein veg). 9" hovedvannledning i Sig. Jørsalfars veg.

§ 132, passus 1 e. Fasaders forhold til nabobygninger: **Frittliggende**

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: **Ingen**

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

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk: **Ingen**
Lillebergveien og interne boligveger blir opparbeidet i samband med byggearbeidet.

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

§ 63. Helsefarlige og sunnhetfarlige anlegg: (Se dept. forskrifter kap. XIV, XV, XVIII) **Ingen**

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekking av fasaden: **Fremgår av tegning**

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring: **Ingen**

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper: **1 balkong pr. leilighet + 3 tørkebalkong pr. trappehus**

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver: **2 stk. utv. kjellernedgang**

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgata: **Ingen**

§ 75 og 115. Avstand fra naboegrens og annen bebyggelse: **Fremgår av situasjonsplan**

§ 80 og 113.

Byggematerialets art og veggens konstruksjon:

(Oppvekksbetonen behandles på et Strinda bygningsråd ikke tillater bruk bygningsplanker av tidligere kvalitet enn 2000 sort i våningshus - Se forøvrig dept. forskrifter kap. II-X)

A.) Grunnmur: (Angi blandingforhold)

20 cm betong B-100 med 5 cm treullsementplater
Tilflukterom i B-betong

B.) Etasjene: Tverrgående bærevægger med 16 cm svinarmet betong både i kjeller og etg. Gavler utv. isolert med 10 cm mineralull. Langfasadens yttervegg 10 cm bindingsverk med mineralull innv. 11 mm gipsplater og diff. tett papp, utv. 1 lag Isbjørnepapp, 5/4" utlekting og 8 mm plane Sternitplater. Gavler og balkong får korr. Isolasjonerte Sternitplater. Brannstopp ved hvert dekke. 17 cm mineralull over dekke over 4. etg. Elastisorete på dekke over kjeller. Forøvrig angitt ovenfor.

§ 81.

§ 87.

Taktekking: 2 lag papp på oppbygg, ventilert tretak med (Se dept. forskrifter kap. XII) fall mot innv. nedslap.

§ 89-92.

Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

Bredde 110 cm (trapperom innv. 244 cm)
Inntrinn 26 cm opptrinn 18,6 cm som gir 35°

§ 99-103.

Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon: 1x1 st. teglpiper, ingen (Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV) trukne rør, 1 kamin i hver stue; 15x15 cm friskluftventiler til hvert rom
15x15 " avtrekkslyrere over tak fra kjeller, bad/WC
10x20 " " " " " " kjøkken

fjerning av oppvarming ved panelovner.

§ 104-107.

Etasjehøyder, rummenes gulvflate og lysareal:

Brutto Etasjehøyde 261 cm
netto " 245 " (kfr. tidligere søknad og vedtak i Bygningsrådet. Deres brev av 5. juli 1960)
Gulvflater og lysarealer på ført tegn.

§ 108.

Rum for vask og tørring av kler. Rum for kler, matvarer og brensel for vaskemaskin på kjøkken, hvor det også er et tørkeskap 55x70 cm med elektrisk ovn, 3 tørkebalkonger pr. trappehus. Fellesvaskeri med maskinutstyr i kjeller i aldersboligen. Utetørkeplasser og spesielle stativer for banking av tepper o.l. 2 køtt pr. leilighet på leilighet plan for kler. 1 matbod og 1 brenselbod pr. leilighet.

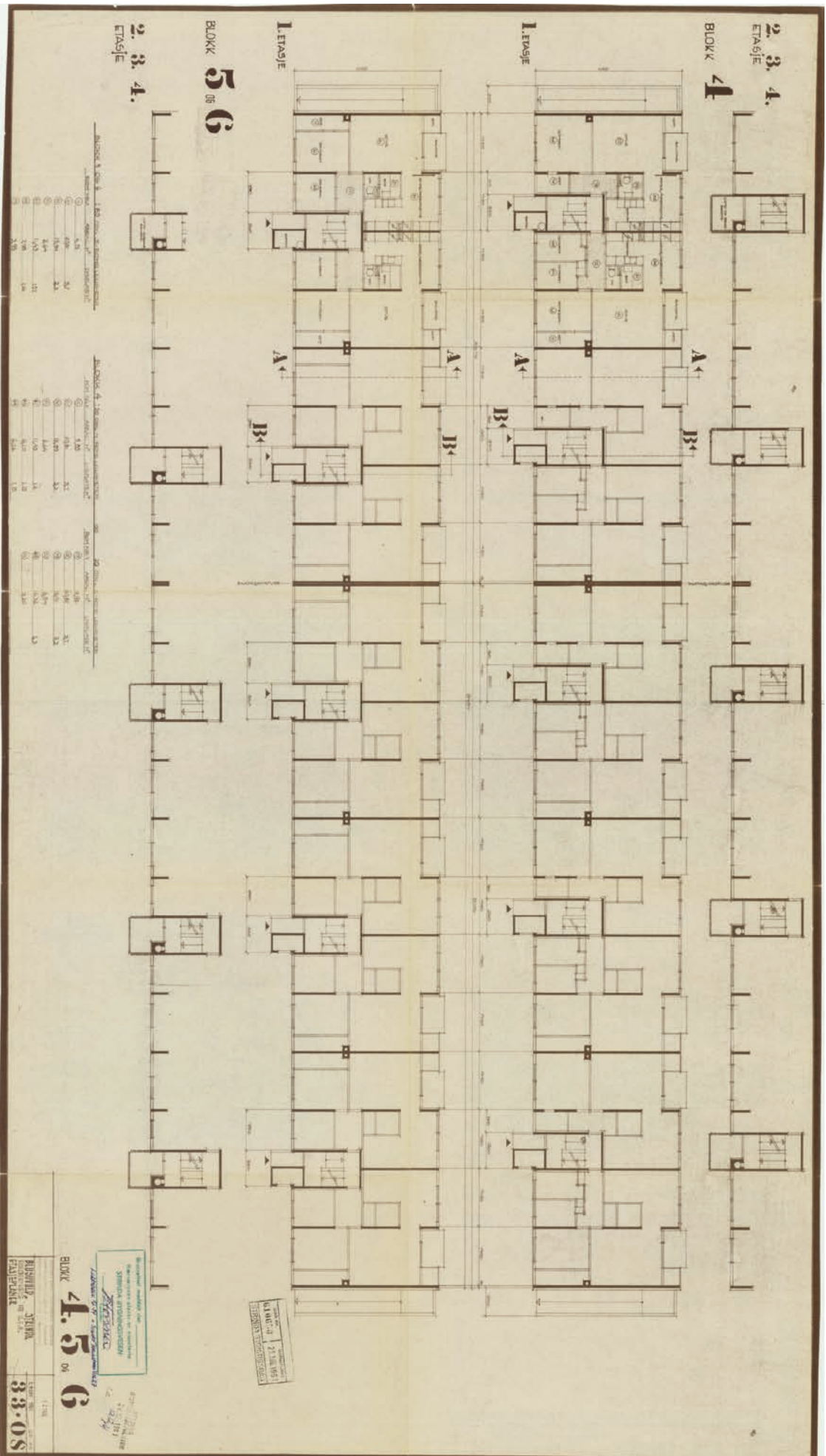
§ 109.

Klosetter: **1 WC pr. leilighet**

§ 148.

Innhegning: **Ingen**

Ytterlige opplysninger: Tekniske konsulenter for bygningsteknikk varme- og sanitærlegg og el. installasjoner. Omfattende grunnundersøkelse. Havearkitekt. A/L UH bygger ingen garasjer. Plasser for disse vil bli opparbeidet som parkeringsplasser. Borettslaget bygger av garasjer senere. Det henvises til forhånds byggesøknad for hele området datert 18. januar 1961. Vedlegg vedr. søknad om Gjeldende servitut: dispensasjon for 4 etasjer med adgang til 1 trapp og midlertidig brannbalkongarrangement.



BLOK 4. 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

BLOK 4. 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

BLOK 4. 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

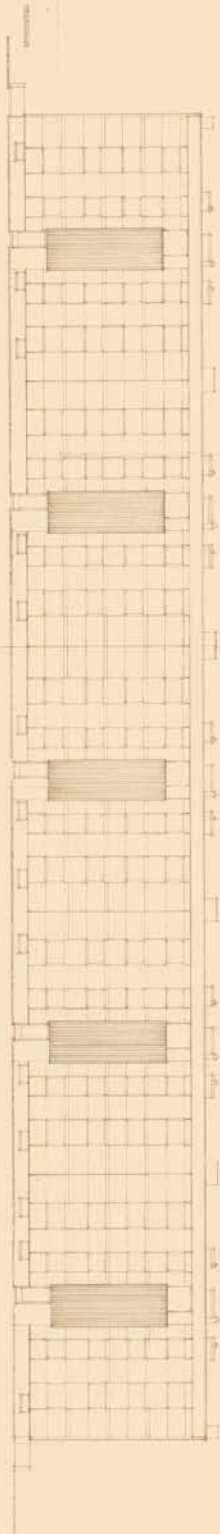
BLOK 4.5 OR 6
4.5 OR 6
 33-08

ALBOM 4. 21.10.1951
 ДИПЛОМНОЕ ПОСОБИЕ

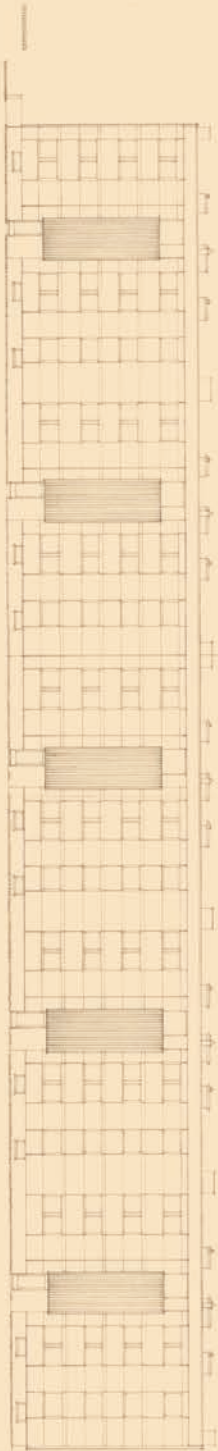
ROW 4.5 of 6



ROW 5 of 6



ROW 4



American Standard No. 377-33
 THE AMERICAN STANDARD COMPANY
 120 N. W. 2nd St., Miami, Fla.
 33-10

ROW 4.5 of 6
 REPAIRS TO THE
 POWER

STRINDA BYGNINGSVESEN

Att. Nr 595

J.nr. 1212/61

Til helserådets formann:

Byggested: Lillebergvegen 12 g.nr.: b.nr.:

Byggherre: A/L UEH Boligbyggelag

Byggearbeidets art: 4 etasj. boligblokk

I henhold til bygningsloven § 142,4 ber en herved om Deres uttalelse om ovennevnt bygg.

Strinda helseråds jnr: 28/63. Tilbakesendes bygningssjefen. Desemb. 1963

I orden

Strinda helseråd, den 18. JANUAR 1963

Kjeld Irgens



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

Sak nr.:
DB 0472/92

Sak nr.:
DB 0472/92

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAKER

Referansenr.:
T/00437/92

Saksbehandler:
Ingrid Risan

G.Nr. 00000 Br.Nr. 0000 Byggested: LILLEBERGVEIEN 12-14 og
SIGURD JORSALFARSV. 21-27

SAKEN GJELDER:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR FASADEKLEDNING OG NYE BALKONER

BYGGHERRE: Blussuvold B/L v/ Ivar Opland
ANMELDER : Skibnes Svein

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement § 8, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak

Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Søknaden er mottatt 19.02.92.

Søknaden gjelder utvendig rehabilitering av 6 fireetasjes blokker i Blussuvold Borettslag. Balkongene skal utvides og fasadene kles med Stenex plater, dels med Steni.

Saken har vært oversendt Brannsjefkontoret, som i uttalelse av 08.04.92 ikke har innvendinger til planene. Uttalelsen følger som saksvedlegg.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

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

- A1 - Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.
- A2 - Vilkårene i Regler for dokumentasjon og kontroll av konstruksjonsberegninger og konstruksjonstegninger i Trondheim kommune. Igangsetting av byggarbeider før disse vilkårene er oppfylt vil medføre krav om at prosjektet i sin helhet skal kontrolleres av uavhengig kvalifisert person for byggherrens regning.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL

Byggesakskontoret

Holtermanns veg 1
7004 TRONDHEIM

Tlf.: 07-546375/546381
Telefax: 07-546705

92012574/TXTBDB92

side 1



TRONDHEIM KOMMUNE

AVDELING BYUTVIKLING
FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

- B1 - Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.
B2 - Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

- C1 Balkong, terrasse o.l. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over.
Kfr. kap. 43:31.

RIVINGSARBEIDER

- D1 Før riving kan finne sted, skal de berørte tekniske etater være varslet for plugging/stenging av ledninger.
D2 Ansvarshavende for rivingsarbeidene skal innhente særskilt ansvarsrett ved Byggesakskontoret før arbeidet igangsettes.
D3 Avfallsmassene skal kjøres til fyllplass anvist av Renholdsverket. Kvittering for avleverte masser skal på begjæring kunne fremlegges.
D4 Asbestholdige og andre helsefarlige stoffer/materialer skal håndteres i samsvar med Arbeidstilsynets til enhver tid gjeldende forskrifter og merkes i samsvar med disse.
D5 Det skal i denne sammenheng dokumenteres at vedkommende ansvarshavende har tillatelse fra Direktoratet for Arbeidstilsynet til å utføre denne type arbeid. Det skal medfølge redegjørelse for håndtering samt deponering av helsefarlige stoffer/materialer.

ANDRE VILKÅR:

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

BYGGESAKSKONTORET 19.05.92.

Kåre Rypdal
bygningssjefIngrid Risan
saksbehandler

Det bevitnes at utskriften av møteboka er riktig.

Byggesakskontoret

Byggesakskontoret

Holtermanns veg 1
7004 TRONDHEIMTlf.: 07-546375/546381
Telefax: 07-546705

92012574/TXTBDB92

side 2



TRONDHEIM KOMMUNE

Trondheim brann- og feiervesen
Kongens gt. 2 7011 TRONDHEIM
Sentralbord (07) 54 76 00

Byggesakskontoret

Saksvedlegg

TR A	DB 472/92
Konto	
Saksbehandler:	Arkivnr.:
Dato:	27. 04. 92
Reg.nr.:	92/9910
Journalnr.:	T 437/92

Deres ref.:
T/00437/92

Vår ref.:
232/92/E/AH/km

Trondheim,
8. april 1992

LILLEBERGVEGEN 12D - BLUSSUVOLD BORETTSLAG - FASADEENDRING -
EKSP. BYGGESAKSKONTORET 10.4.92. - TILBAKESENDES.

Endringen omfatter ny kledning (Stenex - plater) på fasaden
og utvidelse av balkongene med 4 m².

Balkongen vil bli bygd opp (utvidet) med trykkimpregnerte
materialer.

Brannvesenet anbefaler løsningen.

Med hilsen
TRONDHEIM BRANNSJEFKONTOR


branning



PKA ARKITEKTER AS

Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler Milkyas Bahlbi	Saksnummer BYGG-24/83542 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson Tor Kalland Wigum	Dato 16.12.2024
-------------------------------------	---	------------------------------------	--------------------

Lillebergvegen 6, 12 og 14. Sigurd Jorsalfars veg 21, 23, 25 og 27, ett-trinnstillatelse for fasadeendringer, nye balkonger og veranda, samt tilleggisolering

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 58/334/0/0, 58/335/0/0, 58/336/0/0, 58/337/0/0, 58/338/0/0, 58/342/0/0, 58/343/0/0
Bygningsnummer: 182250600, 182252220, 182252212, 182252166, 182250597, 182250546, 182252158
Ansvarlig søker: PKA ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: BLUSUVOLD BORETTSLAG

VEDTAK

Byggesakskontoret gir tillatelse til tiltak.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Milkyas Bahlbi
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: BLUSUVOLD BORETTSLAG



Trondheim

Kommuneplanens arealdel

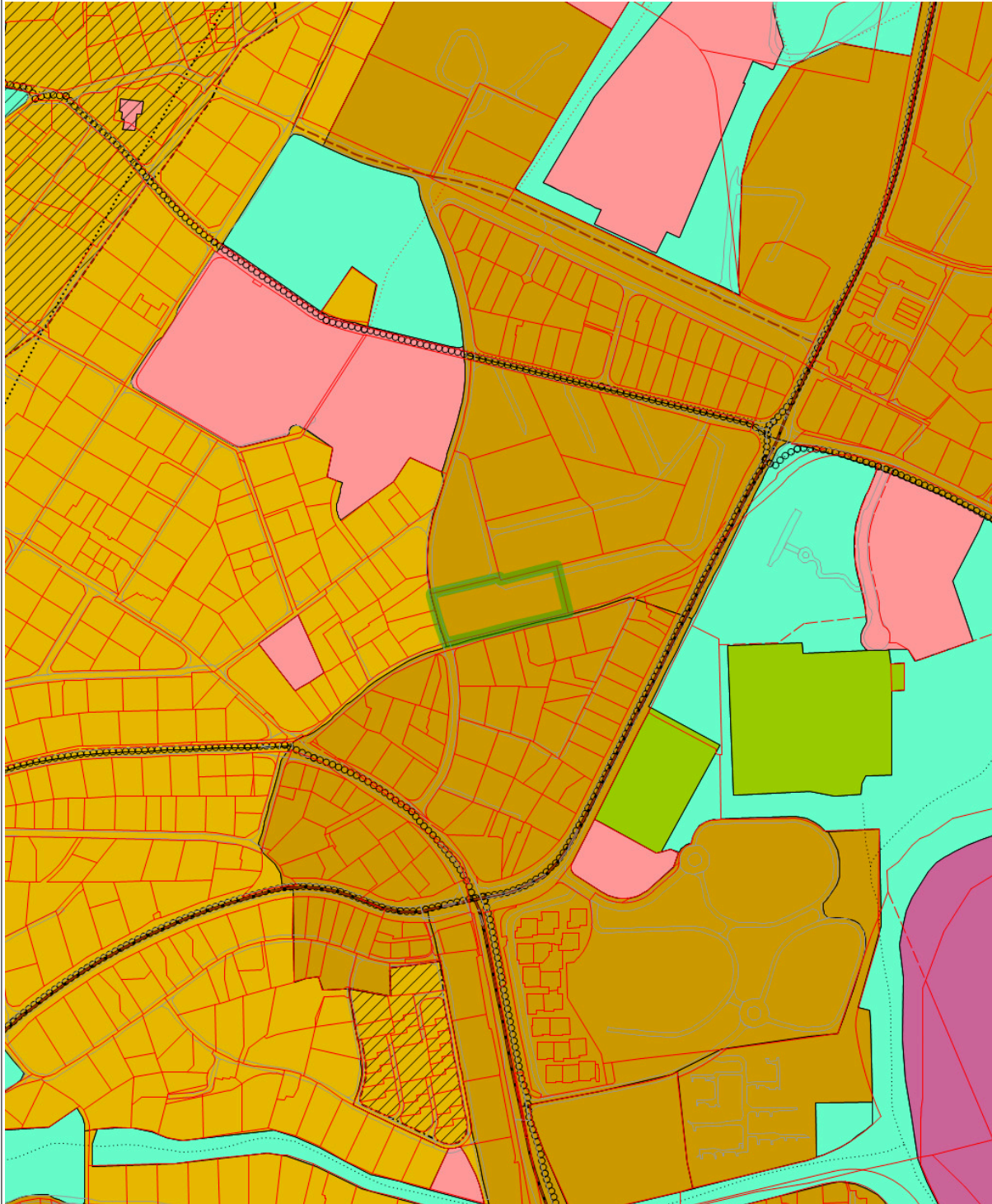
Eiendom: Gnr: 58 Bnr: 342 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Lillebergvegen 12D
7052 TRONDHEIM, m.fl.



















Annen info:



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
 Eiendomsgrense fiktiv	 Veg	 Hensyn bevaring kulturmiljø
 Turveg / turdrag	 Framtidig turveg / turdrag	 Jernbane - tunell
 Kollektivtrase	 Hovedveg	 Hovedvegnett sykkel
 Byggesone 2	 Byggesone 3	 Offentlig eller privat tjenesteyting
 Idrettsanlegg	 Grav og urnelund	 Blå/grønnstruktur



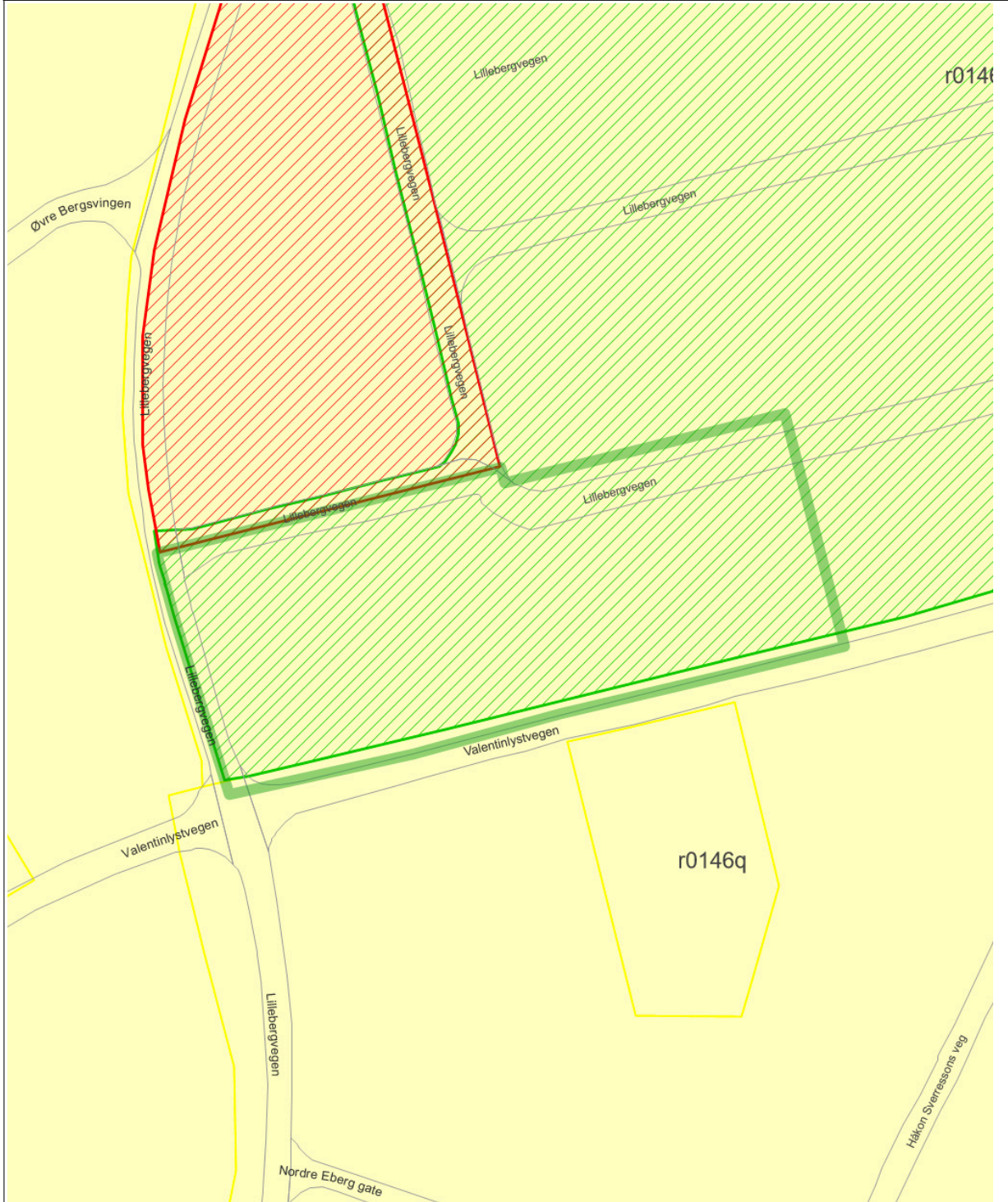
Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 342	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lillebergvegen 12D 7052 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				




Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


 Veg



 Kommunalveg gatenavn .

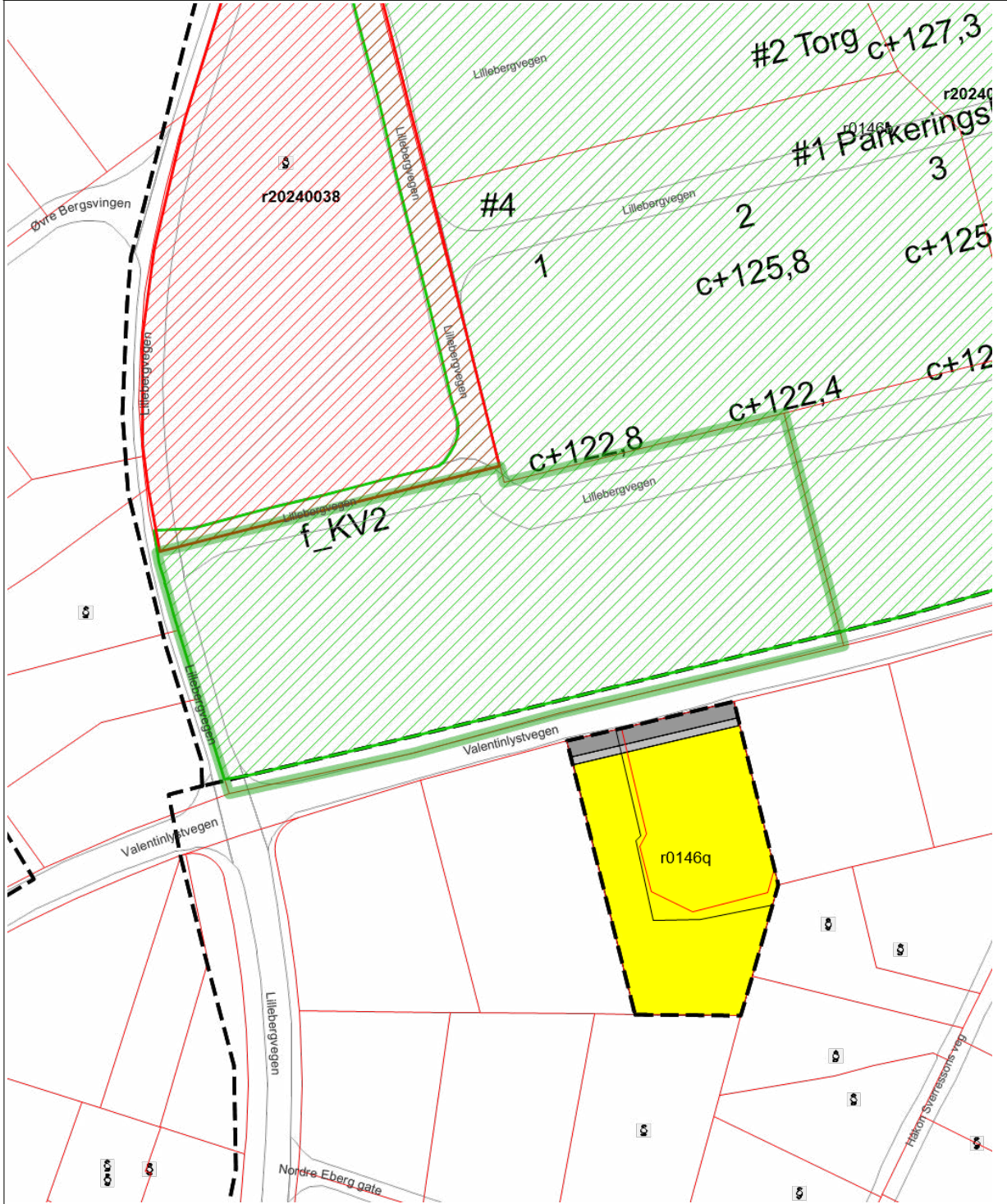
 Privatveg gatenavn .

 RpOmråde igangsatt

 RpOmråde forslag

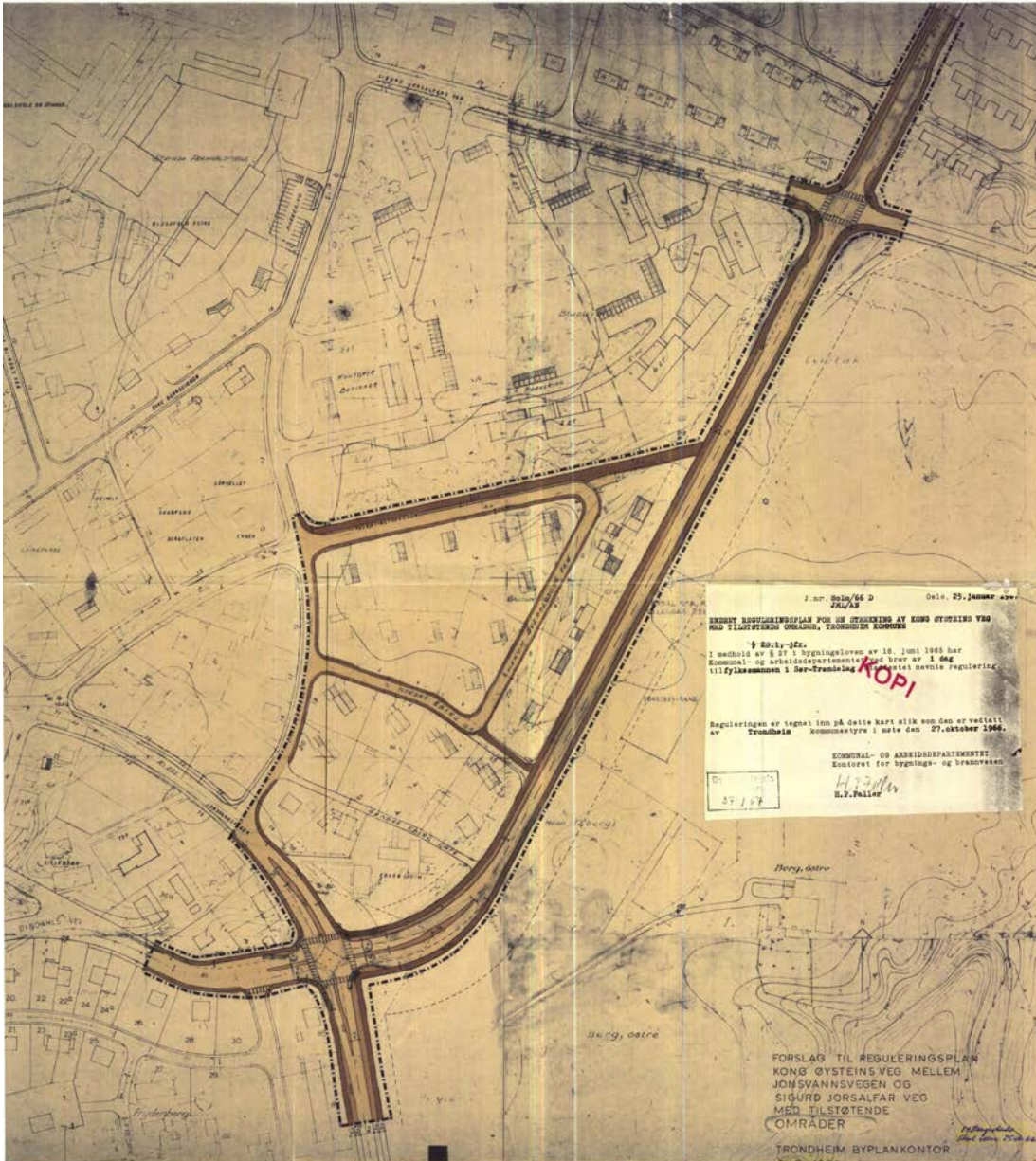
 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000		
	Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 342	Fnr: 0		Snr: 0	
	Adresse:	Lillebergvegen 12D				7052 TRONDHEIM, m.fl.	
	Annen info:						



Tegnforklaring

 RpOmråde igangsatt	 RpOmråde forslag	 RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Veg
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	 Plan dispensasjon punkt
 RpFormålGrense	 RpGrense	 Regulert tomtegrense
 Sikringsgjerde	 Bolig	 Offentlig bygg - undervisning
 Kjøreveg	 Gangveg	 Idrettsanlegg
 Kjøreveg	 Fortau	 Annen veggrunn - grøntareal



TEGNFORKLARING

- Område for småhus og rekkehus
- Område for blokkbebyggelse
- Forretnings- og kontorbebyggelse
- Industriområde
- Område for offentlig bebyggelse
- Transformator - kiosk, -stasjon, kraftlinje
- Garasje og parkeringshus
- Bensinstasjon
- Eksisterende bebyggelse
- Fellesarealer: Ball- kvartals- og sandlekeplass
- Friområde
- Landbruksområde, gartneri
- Trafikkområde, trafikkøy, grønstripe, o.l.
- Areal for kjøretrafikk
- Areal for gangtrafikk
- Bankett
- Felles avkjørsel
- Parkering
- Jernbanelområde
- Sjø, vann, elv
- Fareområde
- Spesialområde

- Tomtegrense
- Byggelinje
- Reguleringsgrense

Bygningers etasjental er angitt med tall på planen.

J. nr. 201/65 D Oslo, 25. januar 1965
 26/9/65

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR EN STREKING AV KONG ØYSTEINS VEG MED TILSTØTTEDE OMRÅDER, TRONDHEIM KOMMUNE

§ 20, nr. 142.

I medhold av § 27 i Bygningeloven av 18. juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet vedtatt å utarbeide og offentliggjøre følgende detaljregulering i Trondheims kommunen i Sar-Trondelag.

Reguleringen er tegnet inn på dette kartet slik som den er vedtatt av Trondheim kommunes styre i møte den 27. oktober 1964.

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET:
 Kontoret for bygnings- og transportvesen
 H. F. Pallar

27/1/65

REGULERINGSPLAN FOR KONG ØYSTEINS VEG MELLOM JONSVANNSVEGEN OG SIGURD JORSALFARS VEG MED TILSTØTTEDE OMRÅDER

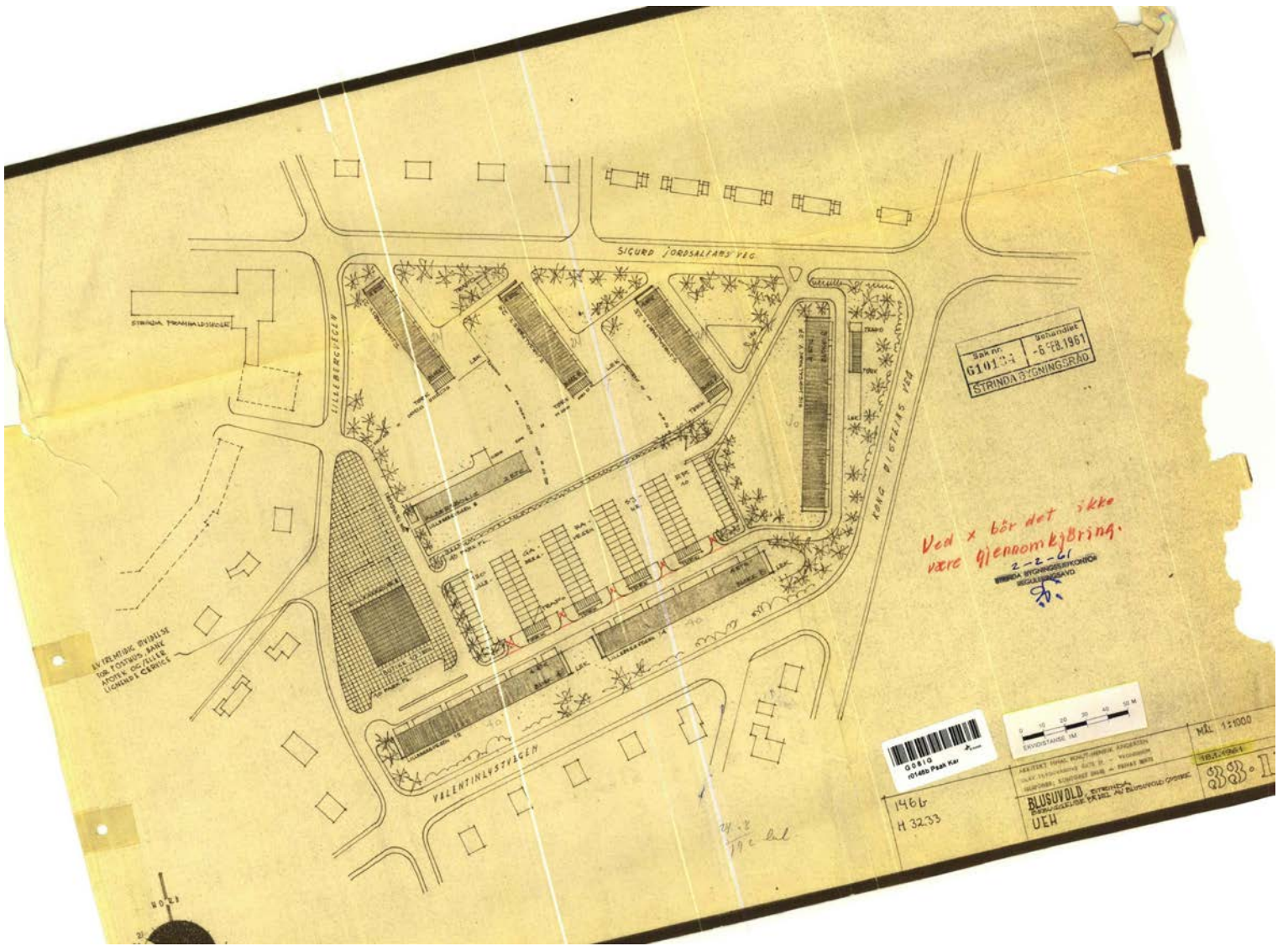
TRONDHEIM BYPLANKONTOR



SAKSBEHANDLING: ENDRET:



Nr.	Dato	Nr.	Dato	Sign.
MALESTOKK: 1:1000		REGULERINGSPLAN nr: 146 d	TEGNING nr:	Endring nr:
Kartblad H-32, 33				
1-32				



Sak nr. Behandlet
 610124 - 6.18.1967
 STRINDA BYGNINGSRÅD

Ved x bør det ikke
 være gjennomkjøring.
 2-2-61
 STRINDA BYGNINGSRÅD
 HEDERLIGT

00810
 01488 PEAR KAR

0 10 20 30 40 50 M
 EKKVIVTANGS M

1466
 H 32.33

ARKITECT FRODE KJELLERMOEN
 1466 PEAR KAR
 STRINDA BYGNINGSRÅD
 HEDERLIGT

MÅL 1:1000
 1466 PEAR KAR

R 146 a, stadfestet 01.04.57

Reguleringsplan for Blusuvold nordre, Blusuvold østre og del av Kvilhaugen.

Vedtekter:

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husene legges i forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.
2. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Unntatt herfra er større områder som bebygges av boliglag. Uthus og garasje må plasseres slik at de ikke virker skjemmende for strøket og skal bygges i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.
3. De på planen viste fellesgarasjer skal være av brannfaste materiale. Verksteder eller servicestasjoner i forbindelse med garasjene må ikke innredes uten bygningsrådets samtykke.
4. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelse over 2. etasje.
5. Boligblokkene tillates ført opp i 4 etasjer og skal være av brannfaste materialer. Den utvendige behandling av blokkene skal godkjennes av bygningsrådet.
6. Bygningsrådet bestemmer byggehøyde og byggelinje for skolene, samfundshuset og småkirken.
7. Uten bygningsrådets samtykke tillates ikke innredet butikker andre steder enn hvor dette er avmerket på planen.
I kvartalet for blokkbebyggelse skal de viste butikker og kontorer oppføres med bærende konstruksjoner og dekker av brannfaste materialer.
8. På det regulerte området må det ikke settes igang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.
9. På de regulerte leikeplasser tillates ikke oppført annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.

10. Transformatorstasjoner kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.
11. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tilstede unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslov og forskrifter.
12. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.
13. Med dette oppheves den av 12.06.1914 stadfestede plan for "sydlige og østlige bydeler", når det gjelder de deler som er endret ifølge denne reguleringsplan.

Vedtatt i Strinda kommunestyre møte 13. desember 1956. Stadfestet av Kommunal- og Arbeidsdepartementet ved brev av 1. april 1957.



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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Lillebergvegen 12D
7052 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Lerstadgrind

Telefon: 476 32 249
E-post: thomas.lerstadgrind@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre