



aktiv.

Sigurd Jorsalfars veg 23A, 7052 TRONDHEIM

**Flott 3-roms leilighet med solrik
terrasse med tilgang til plen |
Balkong | Ingen dokumentavgift |
Parkeringsmulighet**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 540 000,-
Fellesgjeld: Kr 41 988,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 3 591 551,-
Felleskostn.: Kr 4 600,- pr mnd.
Selger: Per Kristian Sørensen
Edda Solem

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 73/81 kvm
Tomtstr.: 4582.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 58, bnr. 335
Andelsnr.: 161
Oppdragsnr.: 1710250120

Velkommen til Sigurd Jorsalfars veg 23A!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Sigurd Jorsalfars veg 23 A en velholdt og pen 3-roms andelsleilighet i høy 1. etasje. Beliggenheten er meget attraktiv, med nærhet til busstopp, matbutikk, ungdomsskole og idrettsanlegg, samt kort vei til barnehager, barneskole og populære turområder. Videre kan eiendommen skilte med grønne, velstelte fellesområder, en overbygd balkong på ca. 8,5 kvm og en solrik markterrasse på ca. 13 kvm.

Verdt å merke seg:

- Ingen dokumentavgift
- Ingen forkjøpsrett
- Høy første etasje, uten innsyn
- Solrik terrasse med tilgang til plen
- Balkong på ca. 8,5 kvm
- Koselig stue med peisovn
- Lagringsplass i to boder i kjeller
- Borettslaget har parkeringsmuligheter
- Populært borettslag, med kort vei til sentrum

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	41
Egenerklæring	44
Plantegning	49
Tilstandsrapport	50
Energiattest	66
Vedtekter	67
Husordensregler	72
Regnskap 2023	79
Byggetegninger	87
Innflyttingstillatelse	89
Tillatelse for fasadeendring	90
Tillatelse for nye balkonger	94
Reguleringskart	97
Reguleringsbestemmelser	99
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 81 m²

TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 7 m² - Bod.

1. etasje:

BRA-i: 73 m² - Entré, 2 soverom, bad, stue, kjøkken.

BRA-e: 1 m² - Bod ved balkong.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

22 m² - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod ved balkong måles til ca. 1 m² og boder i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 2 og 5 m². Boder er medtatt som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4582.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger særdeles sentralt og attraktivt til, med nærhet til busstopp, matbutikk, ungdomsskole og idrettsanlegg, samt kort vei til barnehager, barneskole og populære turområder. Fellestomten er pent opparbeidet med store plenarealer, prydbusker, trær og asfalterte internveier, og mellom bygningene er det lekeapparater og sittebenker til felles anvendelse.

Leiligheten har utgang fra stuen til en sydvestvendt, overbygd balkong på ca. 8,5 kvm

med trapp ned til en lun markterrasse på ca. 13 kvm. Balkongen byr på brukstid selv i litt ruskevær, mens på markterrassen kan gode solforhold nytes til det fulle i relativt usjenerte omgivelser. Begge uteplassene har dekke i tre, og på balkongen er det en praktisk utebod og stemningsfull utebelysning.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i en av Trondheims mest ettertraktede bydeler. Her bor man sentralt, men samtidig skjermet for midtbyens støy og uromomenter. Kombinasjonen av sykkelavstand til sentrum av Trondheim, NTNU Gløshaugen og Dragvoll, samt nærhet til dagligvare, idrettsanlegg og treningssenter gjør denne beliggenheten attraktiv. I nærområdet finner man Estenstadmarka som byr på flotte naturopplevelser både sommer og vinter.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Valentinlyst kjøpesenter ligger ca. 5 min i gangavstand fra leiligheten. Her er det bl.a. legesenter, butikker, bakeri/café, treningssenter og vinmonopol.

Sykkelavstander verdt å merke seg:

NTNU Gløshaugen: ca. 10 min.

NTNU Handelshøyskolen ca. 11 min.

Sentrum av Trondheim: ca. 12 min.

NTNU Dragvoll: ca. 15 min.

St. Olavs hospital: ca. 13 min.

Offentlig kommunikasjon

Det er et godt og effektivt kollektivtilbud med flere bussholdeplasser i området, som tar deg raskt til de fleste steder i byen. Det er flere avganger pr. time mot Dragvoll, Gløshaugen og Sentrum. Til Lerkendal, Handelshøyskolen i Trondheim, Sirkus Shopping, Dronning Mauds Minne Høgskole og Solsiden går det også buss. Det er heller ikke langt til holdeplassen der flybussen stopper.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Lavblokk oppført i 4. etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjon er oppført i betong, utvendig kledd med fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt, tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et

betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært. Badet ble pusset opp i 2003 av forrige eier så det vi har av detaljer er fra salgsoppgaven. Arbeidet ble utført av fagfolk men firma er ikke spesifisert.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Nei.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Montering av 7 taklamper og 2 lysbrytere. Elpartner 2022 - Utbedring av rapport Vintervoll 2022 - Montering av speil og speilbelysning på bad. Montering av stikk på tvstue. Vintervoll 2018. Arbeid utført av Elpartner AS, Vintervoll AS.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja. Tidligere eier kontrollerte el-anlegget før salg 2022.

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

Svar: Ja. Det skal gjennomføres utvidelse og oppussing av borettslaget, datoer og nøyaktige planer er ikke satt såvidt vi er kjent med. Sigurd Jorsalfars veg skal bli en miljøgate.

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

Svar: Ja. Oppussingen vil øke felleskostnad/gjeld. Økningen skal reduseres ved utbygging av borettslaget.

Tilleggs kommentarer:

Kjøkken, ekskludert varmtvannsbereder, ovn og platetopp er på samme kurs. Sikringen kan gå om man har på for mange apparater samtidig, spesielt på vinterhalvåret.

Innhold

ENTRÉ

Leiligheten ligger i høy første etasje, og har adkomst via felles oppgang med trapper. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en pen entré på ca. 4,5 kvm med lysmalte vegger og grått gulv. Det er plass til knaggrekker og kommode, og ved inngangsdøren er det montert dørcalling med åpner.

KJØKKEN

Kjøkkenet har et klassisk og pent design med god skap- og benkeplass. Innredningen har lyse, profilerte fronter, vitrinedører, takhøye skap og grå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn og koketopp, samt kullfilterventilator, benkestikk, benkebelysning og opplegg for både oppvaskmaskin og vaskemaskin. Rommet er på ca. 16 kvm, og har fin plass til spisebord.

STUE

Stuen oppleves som luftig og innbydende, og rommet byr på fin møbleringsfrihet med sine 25,5 kvm. Rommet er holdt i tidsmessige farger som står godt til laminatgulvet, og dagslyset strømmer inn via store vindusflater på endeveggen. Foran et skiferkledd hjørne i stuen er det en rentbrennende peisovn for ekstra varme og hygge på kaldere kvelder. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong med videre adkomst til en stor, lun markterrasse.

BAD/WC

Leiligheten har et pent bad/wc på ca. 4,5 kvm. Her er det lyse fliser på veggene og matchende fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite, glatte fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon og et stort speil med god belysning. Videre er badet utstyrt med et vegghengt toalett og et dusjkabinett.

SOVEROM OG GARDEROBE

Det er to pene soverom i leiligheten - ett på ca. 11 kvm og ett på ca. 7,5 kvm. Begge soverommene har store, nordøstvendte vinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp, fint utsyn og gode luftemuligheter. Veggene er malt i tidsmessige farger, og på hovedsoverommet er det gyllen, trestavs parkett på gulvet. Det er garderobeløsning på begge soverommene, og leiligheten har for øvrig lagringsplass i en utebod på balkongen og i to disponible kjellerboder.

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:

VINDUER OG DØRER

Vinduer er av eldre dato og har følgelig bruksmessige slitasjer. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak: En utskifting av vinduer er påregnelig og anbefales.

AVLØPSRØR

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25år) og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak: Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

VANNLEDNINGER

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på kjøkken og fungerte som tiltenkt.

Anbefalte tiltak: Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

VARMTVANNSBEREDER

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak: En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

BAD

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak: Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler imidlertid tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

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.

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

Kollektiv avtale med Telenor.

Parkering

Parkering av kjøretøy kan bare skje etter tillatelse, og på borettslagets oppmerkede og skilte 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.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

90198212

Diverse

AREAL

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.

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.

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 tinglysing. 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 tinglysing 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.

VAKTMESTER

Borettslaget har vaktmester ansatt i 100% stilling.

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 tomterettigheter 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. Estimer 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

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet og med panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i peisovn i stuen.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 540 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 806 173

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 224 693

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling 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

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Avdrag felleslån: kr 136
- Felleskostnader drift: kr 4 248
- Renter felleslån: kr 215

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Elektroniske fellesavtaler
- Felles bygingsforsikring
- Kommunale avgifter
- Vaktmestertjenester
- Løpende vedlikehold
- Renholdstjenester

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 600

Andel Fellesgjeld

Kr 41 988

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Avdrag Fellesgjeld

Kr 136

Rentekost. fellesgjeld

Kr 215

Andel fellesformue

Kr 44 553

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Blusuvold Borettslag

Organisasjonsnummer

963954735

Andelsnummer

161

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 8.802.420,- per 08.10.2024.
- Lånet løper til 01.07.2040.
- Lånenummer: 1636.41.59483
- Lånetype: ANNUITET MV
- Antall forfall pr. år: 12
- Rentetrinn: 6,29% (på hele beløpet)

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.

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2023 var som følger:

- Årsresultat: Kr 1 626 134
- Egenkapital: Kr -33 165 995
- Endring i disponible midler: Kr 1 338 042
- Disponible midler: Kr 6 499 566

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 335 i Trondheim kommune. Andelsnr. 161 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:

5001/58/335:

19.11.1962 - Dokumentnr: 306351 - Erklæring/avtale

Vegvesenets betingelser vedtatt

05.08.1963 - Dokumentnr: 304522 - Rettighet

Rettighetshaver: Fjærumsfossen Komm

Løpenr: 1228785

LEIEAVTALE

LEIE AV AREAL

ÅRLIG AVGIFT NOK 30

KRAFTSELSKAP

MED FLERE BESTEMMELSER

Overført fra: Knr:5001 Gnr:58 Bnr:335 F

03.05.1995 - Dokumentnr: 7616 - Erklæring/avtale
Rett for E-verket til å bygge og innrede en nettstasjon
på d.e. m.m.
Overført fra: Knr:5001 Gnr:58 Bnr:335 F

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt innflyttingstillatelse på eiendommen den 09.10.1963

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.10.1963.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt følgende reguleringsplan, hovedsakelig for boligbebyggelse:

PlanID: r0146b

Plannavn: Blusuvold Østre. Endring av blokkbebyggelsen.

Vedtaksdato: 06.02.1961

Formål: Boligbebyggelse

PlanID: r20210019

Plannavn: Sigurd Jorsalfars veg, strekningen Lillebergvegen - Brøsetvegen

Vedtaksdato: 19.10.2023

Formål: Hensikten med planen er å kunne etablere en sammenhengende sykkelveg med fortau langs Sigurd Jorsalfars veg fra Blussuvoll skole til Brøsetvegen. Dette er en delstrekning av Brøsetruta som er en del av hovedsykkelnettet i Trondheim. Brøsetruta strekker seg fra Øvre Bakklandet til Dragvoll.

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

PlanID: r20240037

Plannavn: Sigurd Jorsalfars veg 21, 23, 25 og 27 og Lillebergvegen 6, 10, 12 og 14

Formål: Formålet med planen er å regulere legge til rette for fortetting og høyere utnyttelsesgrad i eksisterende boligområde, og bidra til oppgradering av eksisterende Blusuvold borettslag. Hensikten er i tråd med forslag til ny KPA 2022-2034, med

byggesone 2 for området.

PlanID: r20240038

Plannavn: Lillebergvegen 8

Det eksisterer planforslag som berører eiendommen:

PlanID: r20210011

Plannavn: Sigurd Jorsalfars veg 37, gnr/bnr 59/4, 59/477, 59/478 m.fl

Formål: Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av en idrettshall, en fotballhall og utvidelse av Eberg skole, med skolegård, fra 300 elever til 700 elever. Det skal også tilrettelegges for egenorganisert aktivitet og opphold innen området, trafikk sikre løsninger for gående, syklende og kollektivreisende, og sikring av grønnstrukturen i planområdet.

Adgang til utleie

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.

KORTTIDSLEIE

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

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

Salgs- og betalingsvilkår

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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 540 000 (Prisantydning)

41 988 (Andel av fellesgjeld)

3 581 988 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 591 551 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 599 451 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 602 251 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14950, oppgjørsgebyr kr 5 990, og visninger kr 2 990,- /stk. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Marius Kvalvik

Daglig leder | Eiendomsmegler

marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23
7037 Trondheim
Tlf: 463 00 046

Salgsoppgavedato
21.05.2025













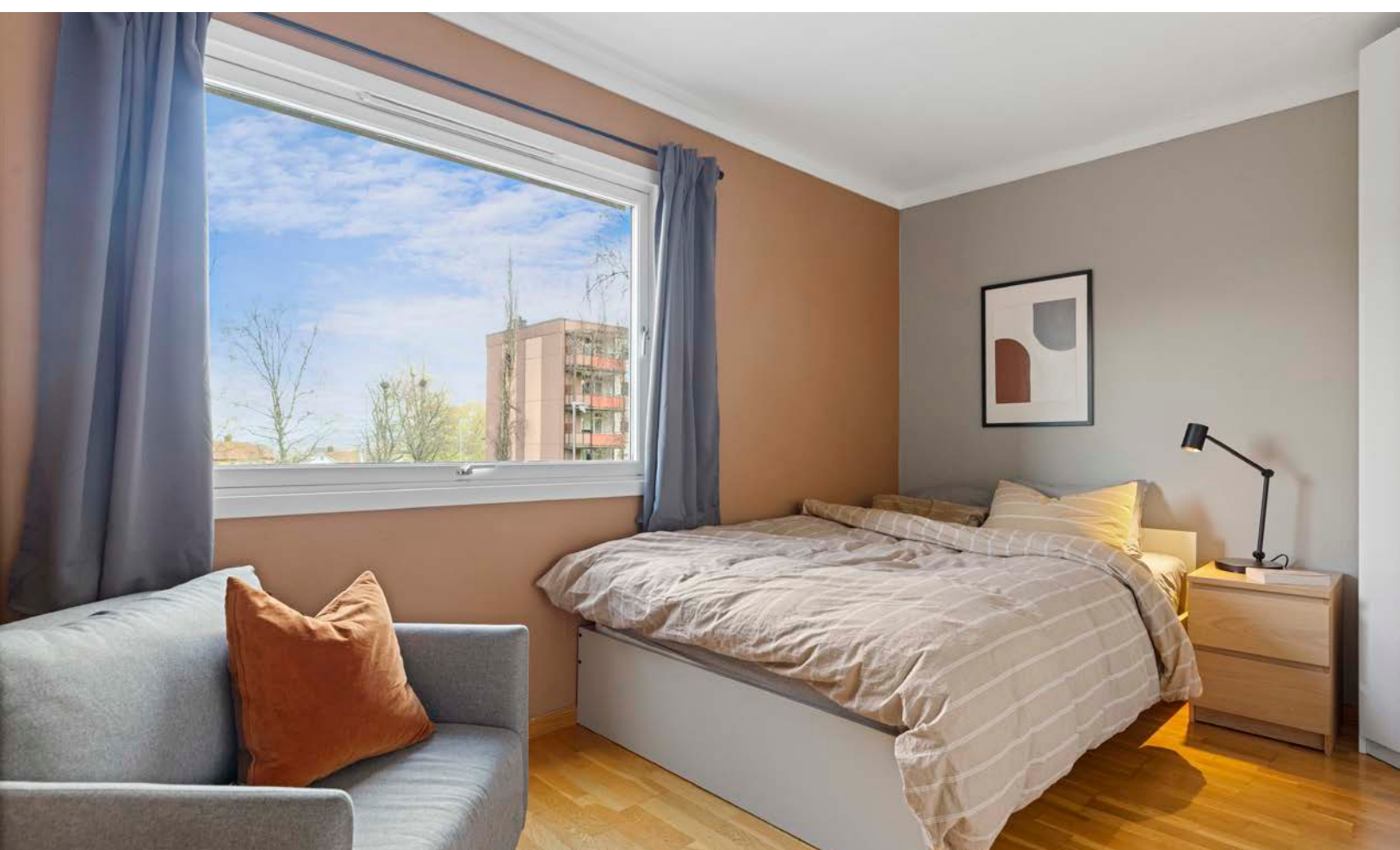








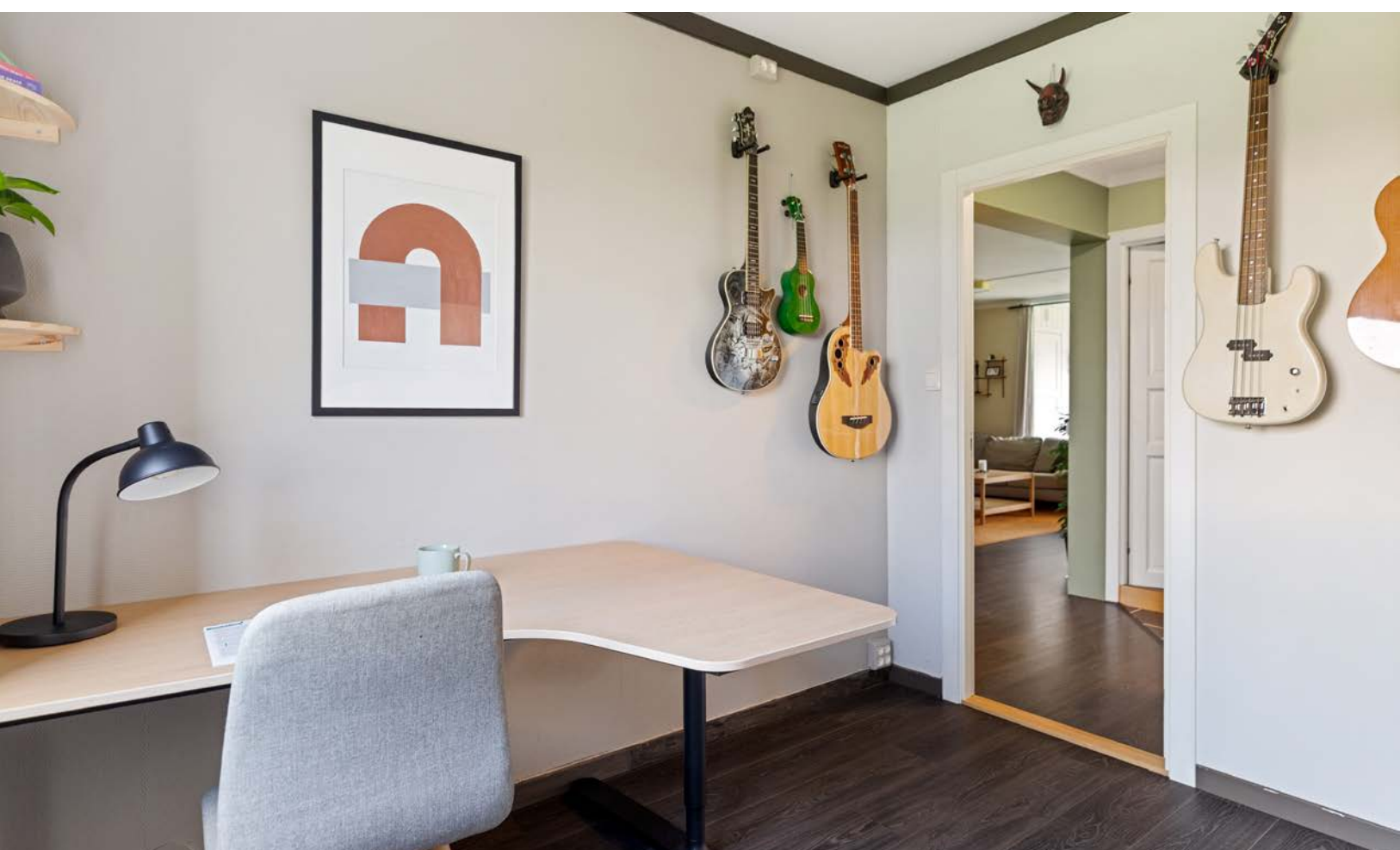
















Vedlegg

Nabolagsprofil

Sigurd Jorsalfars veg 23A - Nabolaget Blussuvold/Berg - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Sigurd Jorsalfars veg Linje 13, 102	3 min 0.3 km
Lerkendal stasjon Linje R70	21 min 1.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 3.2 km
Hospitalskirka Linje 9	9 min 3.7 km
Trondheim Værnes	29 min

Skoler

Eberg skole (1-7 kl.) 394 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Berg skole (1-7 kl.) 271 elever, 18 klasser	12 min 1.1 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 307 elever, 18 klasser	15 min 1.3 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	4 min 0.3 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	19 min 1.6 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	4 min 0.4 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	8 min 3.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

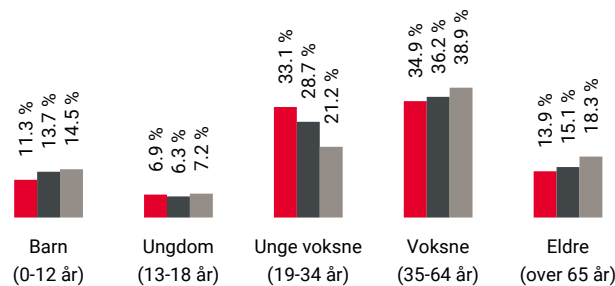
Veldig bra 85/100



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

NRK Marintek barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 0.4 km
Berg barnehage (0-5 år) 36 barn	5 min 0.5 km
Sætra idrettsbarnehage (0-5 år) 116 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Bunnpris & Gourmet Tyholt	3 min
Kiwi Valentinlyst	10 min



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

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

- 

Blussuvoll skole
Aktivitetshall

4 min 

0.3 km
- 

Strinda videregående
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...

5 min 

0.4 km
- 

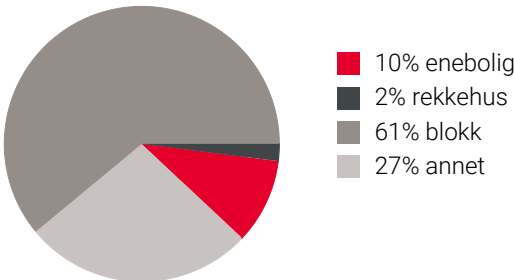
Fresh Fitness Valentinlyst

9 min 
- 

Feel24 Singsaker (2024)

14 min 

Boligmasse



«Sentralt og fint.»
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

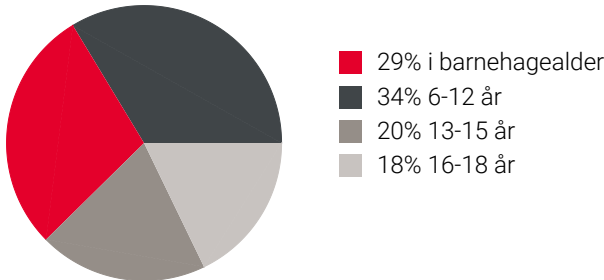
Valentinlyst Senter

9 min 
- 

Boots apotek Valentinlyst

9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

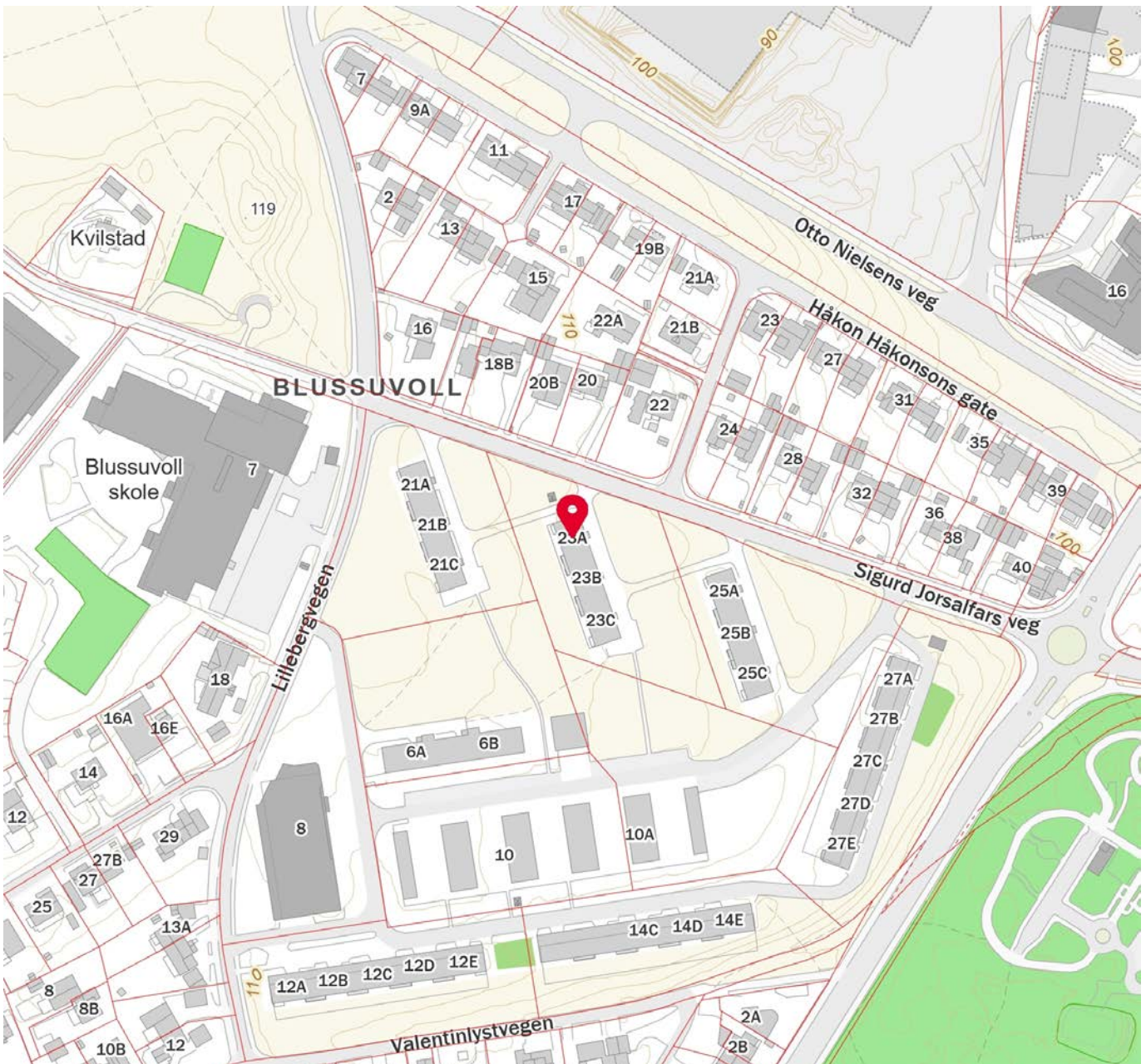
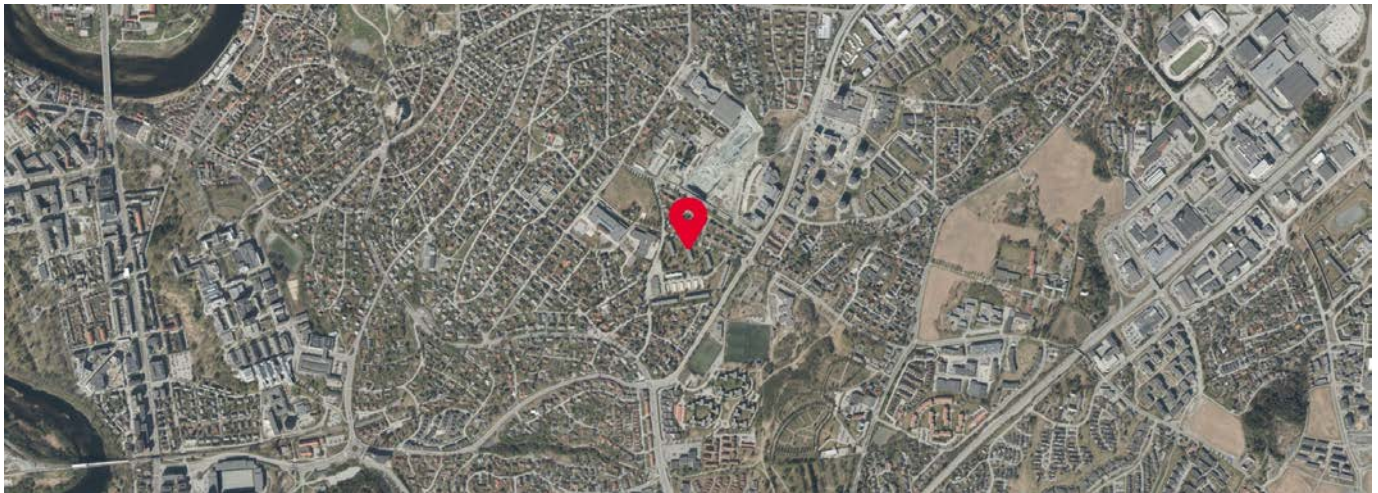


Familiesammensetning



Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250120	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Edda Solem	Per Kristian Sørensen
Gateadresse	
Sigurd Jorsalfars veg 23A	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7052
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710250120

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet ble pusset opp i 2003 av forrige eier så det vi har av detaljer er fra salgsoppgaven. Arbeidet ble utført av fagfolk men firma er ikke spesifisert
Arbeid utført av	Ukjent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	- Montering av 7 taklamper og 2 lysbrytere. Elpartner 2022 - Utbedring av rapport Vintervoll 2022 - Montering av spill og speilbelysning på bad. Montering av stikk på tvstue. Vintervoll 2018
Arbeid utført av	Elpartner AS, Vintervoll AS

Filer

[2NELFO_Rapport_fra_risiko._og_slutt_IM.pdf](#)

[1NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign..pdf](#)

[2NELFO_Rapport_fra_risikovurdering_og_sluttkontrol.pdf](#)

[1Samsvarserklæring_-_Tormod_H.pdf](#)

[2NELFO Rapport fra risikovurdering og sluttkontrol.pdf](#)

[1Samsvarserklæring - Tormod H.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tidligere eier kontrollerte el-anlegget før salg 2022
-------------	---

Filer

[1Samsvarserklæring_-_Tormod_H_\(Elkontroll_bolig_405-2._utført_i_Idoc.\).pdf](#)

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Kjøkken, ekskludert varmtvannsbereder, ovn og platetopp er på samme kurs. Sikringen kan gå om man har på for mange apparater samtidig, spesielt på vinterhalvåret.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250120

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Edda Solem	51c83a7cb37e9fc03c8acf19 4978f9b4a277d2cc	09.04.2025 09:18:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

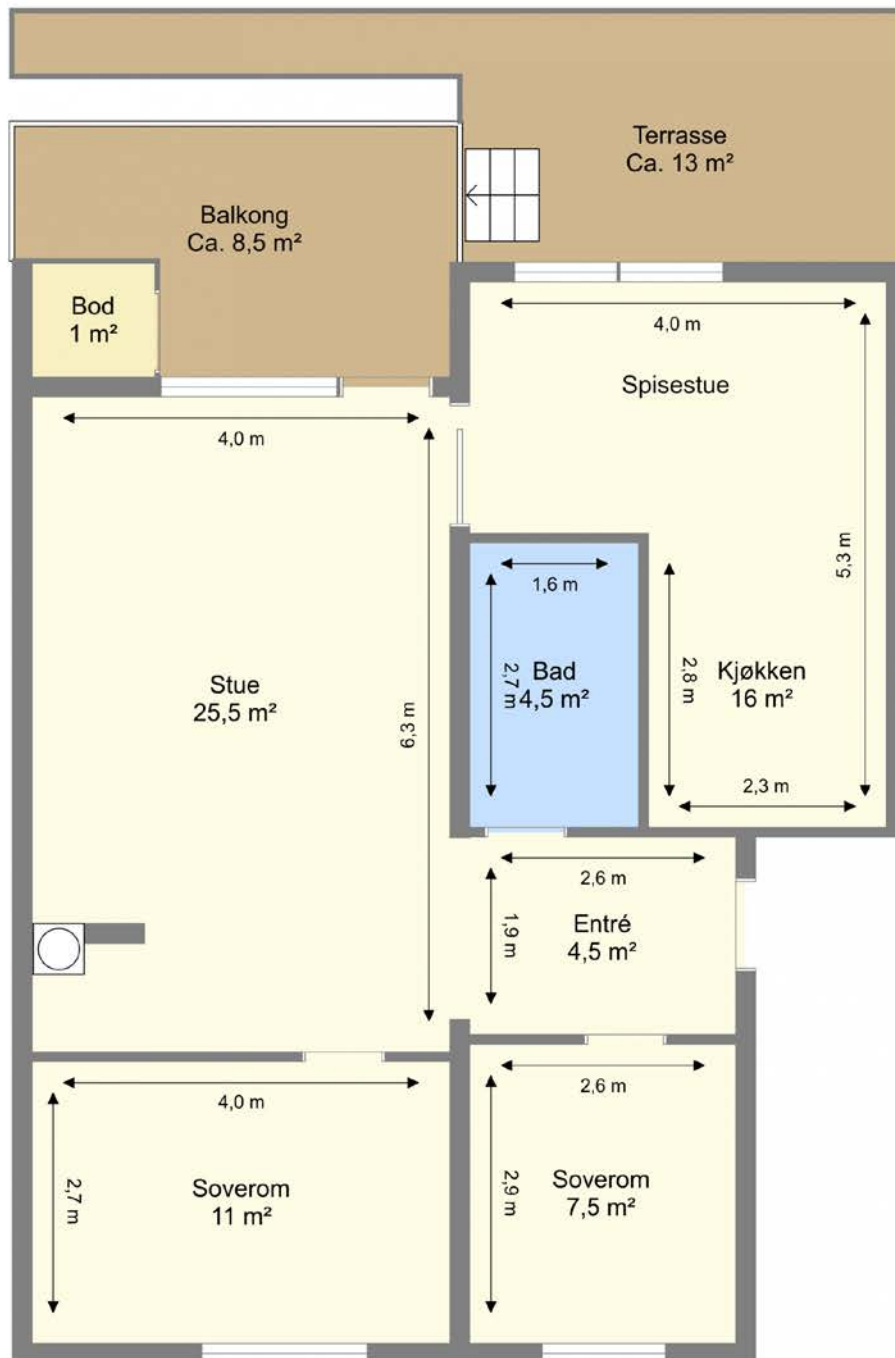
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Kristian Sørensen	83fdeac4b12e0df092f3f6b2 d84a4a0b049e3469	09.04.2025 09:22:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710250120

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

Sigurd Jorsalfars veg 23A

1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Sigurd Jorsalfars veg 23A 7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1962

BRA: 74 m²

BRA-i: 73 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29821>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer er av eldre dato og har følgelig bruksmessige slitasjer. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

En utskifting av vinduer er påregnelig og anbefales.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på kjøkken og fungerte som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler imidlertid tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Tilstøtende vegger til våtsonen er i hovedsak i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Deler av et soverom er på tegninger fra kommunen benevnt som kott, samt at bad/ wc er sammenslått. Utover dette er det ingen endringer.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.4.2025

Rapportdato
14.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: Per Kristian Sørensen
Navn: Edda Solem

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Rune Normannseth Telefon: 47380371
Firma: Takst-Forum Trøndelag Epost: rune@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Sigurd Jorsalfars veg 23A, 7052 Trondheim

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	58	Bruksnr:	335	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1962					
Boligtype:	Leilighet i boligblokk					

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Lavblokk oppført i 4. etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjon er oppført i betong, utvendig kledd med fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt, tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	74	73	1	0	22
Kjellerboder	7	0	7	0	0
Totalt m²	81	73	8	0	22

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	74	73	1	0	22
Totalt m²	74	73	1	0	22

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	74	73	1	Entre, 2 soverom, bad, stue, kjøkken.	Bod ved balkong.
Totalt m²	74	73	1		

Bygning: Kjellerboder

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	7	0	7	0	0
Totalt m²	7	0	7	0	0

Kommentar til arealberegning

Bod ved balkong måles til ca. 1 m² og boder i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 2 og 5 m². Boder er medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Balkong med utgang fra stue og markterrasse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong/ terrasser er oppgradert på ukjent tidspunkt.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Kun stedvis behov for overflatebehandling.	
Det gjøres også oppmerksom på at markterrasser som er lagt direkte på bakken kan ha bevegelser grunnet tele/ årstidsvariasjoner.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør er datert 1986.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer er av eldre dato og har følgelig bruksmessige slitasjer. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av vinduer er påregnelig og anbefales.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn fra rundt 2003.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkkeninnredningen ble oppgradert av tidligere eier i 2003. Fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kulfilter)

Kulfiltervifte over stekesonen og mekanisk avtrekk på vegg.

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Deler av et soverom er på tegninger fra kommunen benevnt som kott, samt at bad/ wc er sammenslått. Utover dette er det ingen endringer.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Dokumentasjon som er medsendt fra kommunen er datert 09.10.1963.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ukjent

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på kjøkken og fungerte som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----

Oppsummering av elektrisk**TG-1**

Det er gjennomført/ framvist en elkontroll datert 01.03.2022 av Vintervoll med dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

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

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med understøttelse

Årstall

2003

Størrelse

100 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.11 Ventilasjon

Type ventilerings

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilerings via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom.

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Mekaniske avtrekk i leiligheten er trolig felles for bygget og fungerte som tiltenkt.

6.12 Våtrom: Bad**Overflate****Beskrivelse av overflate**

Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Tidligere eier opplyste at badet ble oppgradert i 2003.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med dusjkabinett, servantskap, veggmontert wc.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler imidlertid tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt**TG-IU**

Tilstøtende vegger til våtsonen er i hovedsak i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

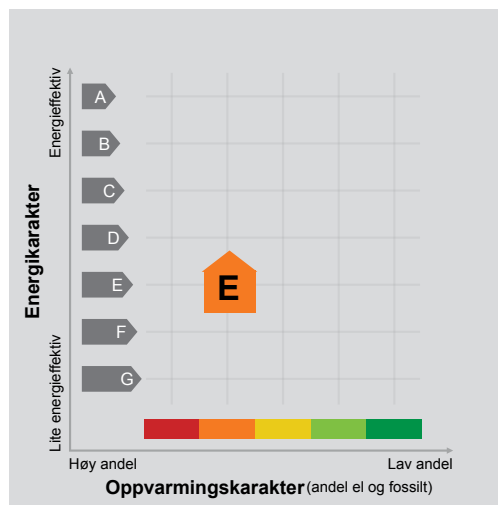
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Sigurd Jorsalfars veg 23A
Postnummer	7052
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	335
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182252220
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-105753
Dato	11.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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 forsikringsskade 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 én andelseier som generalforsamlingen skal velge mellom de som er tilstede.

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

En andelseier kan avgi stemme som fullmektig for en annen. For én 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 besluttet 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 evt. 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 persiennner, 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.
Containerne 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

BALANSE

BLUSUVOLD BORETTSLAG

EIENDELER	NOTER	REGNSKAP 2023	REGNSKAP 2022
ANLEGGSMIDLER			
EIENDOM MED GRUNN		37 265 158	37 265 158
ARBEIDSMASKINER		127 500	179 000
SUM ANLEGGSMIDLER	6	37 392 658	37 444 158
OMLØPSMIDLER			
RESTANSER FELLESKOSTNADER	4	147 778	140 996
VASKERIET		10 500	10 500
BANKINNSKUDD	1	7 352 105	5 911 906
SUM OMLØPSMIDLER	8	7 510 383	6 063 402
EIENDELER		44 903 041	43 507 560
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
ANDELSKAPITAL		-21 200	-21 200
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL		-21 200	-21 200
OPPTJENT EGENKAPITAL			
ANNEN EGENKAPITAL		-33 144 795	-31 518 661
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		-33 144 795	-31 518 661
SUM EGENKAPITAL		-33 165 995	-31 539 861
LANGSIKTIG GJELD			
LÅN DNB BANK	7	-9 068 929	-9 408 522
BORETTSSINNSKUDD		-1 657 300	-1 657 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		-10 726 229	-11 065 822
KORTSIKTIG GJELD			
LEVERANDØRGJELD		-572 050	-511 956
FORSKUDDSBETALTE FELLESKOSTNADER		-149 167	-168 065
SKYLDIG ARB.AVG./ SKATTETREKK/ FERIEP.		-243 077	-187 640
PÅLØPNE RENTER		-46 522	-34 216
SUM KORTSIKTIG GJELD	8	-1 010 817	-901 877
EGENKAPITAL OG GJELD		-44 903 041	-43 507 560

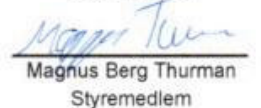
Trondheim, 4/4-24


Alf Rune Nilsen
Styreleder


Kirsten Aune
Styremedlem


Margrete Baustad
Styremedlem


Tiger Svarholt
Styremedlem


Magnus Berg Thurman
Styremedlem

RESULTAT

BLUSUVOLD BORETTSLAG

	NOTER	REGNSKAP 2023	REGNSKAP 2022	BUDSJETT 2023	BUDSJETT 2024
INNETEKTER					
INNKREVDE FELLESKOSTNADER		9 357 594	8 102 195	9 357 594	9 802 968
GARASJELEIE		218 375	225 050	200 000	200 000
INNETEKT VASKERIAUTOMAT		12 000	4 100	10 000	10 000
UTLEIE AV LOKALE		12 500	23 000		
DIVERSE INNETEKTER		98 448	159 392		
SUM INNETEKTER		9 698 917	8 513 737	9 567 594	10 012 968
UTGIFTER					
STYREHONORAR	5	-230 000	-193 000	-230 000	-230 000
REVISJONSHONORAR	5	-13 750	-13 750	-14 000	-14 500
REGNSKAPSHONORAR		-219 170	-206 900	-212 000	-225 000
VAKTMESTERLØNN	5	-606 414	-553 682	-560 000	-620 000
ANDRE LØNNINGER		-279 087	-279 595	-350 000	-350 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT		-158 499	-145 915	-161 000	-169 000
AVSKRIVNING ANLEGGSMIDLER		-51 500	-51 500	-52 000	-52 000
VEDLIKEHOLD	2	-1 275 624	-2 447 112	-2 140 000	-1 200 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	3	-4 857 482	-4 390 875	-4 575 000	-4 955 000
SUM UTGIFTER		-7 691 526	-8 282 329	-8 294 000	-7 815 500
DRIFTSRESULTAT		2 007 391	231 408	1 273 594	2 197 468
FINANSINNETEKTER/KOSTNADER					
RENTEINNETEKT BANKINNSKUDD		96 918	27 736	15 000	30 000
RENTEUTGIFTER		-478 175	-280 698	-380 000	-540 000
SUM NETTO FINANSPOSTER		-381 257	-252 962	-365 000	-510 000
ÅRSRESULTAT		1 626 134	-21 555	908 594	1 687 468
AVDRAG LÅN		-339 592	-407 678	-370 000	-328 000
AVSKRIVNING ANLEGGSMIDLER		51 500	51 500	52 000	52 000
ENDRING DISPONIBL MIDLER	8	1 338 042	-377 733	590 594	1 411 468

BLUSUVOLD BORETTSLAG

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

REGNSKAPSPRINSIPPER

ÅRSREGNSKAPET ER SATT OPP I SAMSVAR MED REGNSKAPSLOVEN OG NRS 8

- GOD REGNSKAPSSKIKK FOR SMÅ FORETAK.

INNTEKTSFØRING SKJER VED MÅNEDLIG UTFAKTURERING AV FELLESKOSTNADER TIL ANDELSEIERE

NOTE 1 - BANKINNSKUDD

BANKINNSKUDD	7 352 105
--------------	-----------

AV DETTE BELØPET ER KR. 99.744,- BUNDET PÅ EN SKATTETREKKS KONTO.

NOTE 2 - VEDLIKEHOLD

BRANNSLUKKERE	-82 468
FEIING AV ILDSTED	-1 100
FEILSØK OG REPARASJON	-959
DESINFISERING OG RENGJØRING	-6 667
SKADE ERSATNING	31 436
DIV. VEDLIKEHOLD BYGNINGER	-4 000
LYSRØR OG DIVERS MATERIALER	-4 420
EGENANDEL	-40 000
SKIFT AV GRENRØR	-9 875
UTSTYR OG INVENTAR	-66 526
NØKLER OG LÅSER	-34 019
BRUDD PÅ AVLØPSRØR SIGURD JORSALSFARS VEG 21	-40 223
ELEKTRISK ANLEGG	-32 873
BEIS OG MALING	-10 299
PUKK, GRUS	-10 616
BLOMSTER OG PLANTER	-4 842
PROSJEKT REHABILITERING	-951 687
SANDKASSESAND	-6 486

SUM VEDLIKEHOLD	-1 275 624
------------------------	-------------------

NOTE 3 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

LO/NHO-ORDNINGEN	-1 104
PENSJONSORDNING	-8 128
SLITERORDNINGEN (AGA)	-480
CONTAINERE / OMRÅDEFEIIING	-34 943
STRØM	-160 100
ARBEIDSKLÆR	-3 997
KONTORUTGIFTER	-43 395
DRIFT AV TRONDHEIM PARKERING KF	-110 735
AVGIFT KABEL-TV	-1 384 969
WEBHOTEL	-3 833
DRIFT TRAKTOR / MASKINER	-102 951
MØTER OG TILSTELNINGER	-95 598
TRAPP- OG KJELLERVASK	-339 014
FORSIKRING	-511 049
EIENDOMSAVGIFTER	-1 999 200
DIVERSE UTGIFTER	-41 665
SKADEDYRKONTROLL	-5 010
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-3 438
GEBYRER	-7 873

SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-4 857 482
---------------------------------	-------------------

NOTE 4 - FORDRINGER

RESTANSER FELLESUTGIFTER OG ANDRE FORDRINGER ER VURDERT TIL PÅLYDENDE.
DET FORVENTES IKKE TAP PÅ DISSE FORDRINGENE.

NOTE 5 - LØNNINGER OG HONORARER

DET ER 1 FAST ANSATT I SELSKAPET SOM VAKTMESTER PÅ HELTID.
SELSKAPET ER PLIKTIG TIL Å HA TJENESTEPENSJONSORDNING ETTER LOV OM
OBLIGATORISK TJENESTEPENSJON. SELSKAPETS PENSJONSORDNING TILFREDSSTILLER
KRAVENE I DENNE LOV.

STYREHONORAR	-230 000
VAKTMESTERLØNN	-606 414
ANDRE LØNNINGER	-279 087
ARBEIDSGIVERAVGIFT	-158 499
SUM LØNN OG HONORARER	-1 274 000

REVISJONSHONORAR ER BETALT MED KR. 13.750,- INKL. MVA.

NOTE 6 - ANLEGGSMIDLER

	ANSKAFFET	KOSTNAD
EIENDOM MED GRUNN OG GARASJER	1962 - 1964	10 028 666
REHABILITERING	1992 - 1995	10 081 466
TOMTEKJØP	1998	12 854 236
NY GARASJE	2006	482 095
REHABILITERING EL. ANLEGG	2007	2 716 259
REHABILITERING KLOAKKNETT	2008 - 2009	799 280
NYE PARKERINGSPLASSER	2012	303 156
Sum		37 265 158

INNGÅENDE VERDI PÅ ANLEGGSMIDLENE ER VURDERT TIL KOSTPRIS MED TILLEGG FOR SENERE
PÅKOSTNINGER OG FRADRAK FOR EVT. AVSKRIVNINGER.

DET ER IKKE FORETATT NOEN AVSKRIVNING AV BOLIGEIENDOMMEN I 2023. DET ER HELLER
IKKE AVSATT TIL VEDLIKEHOLD DA GJENNOMFØRT VEDLIKEHOLD I 2023 ER VURDERT TIL Å
OPPVEIE EVT. VERDIFORRINGELSE AV BYGNINGSMASSEN.

ARBEIDSMASKINER:	Massey Ferguson	Sami feiemaskin	SUM
ANSKAFFELSEÅR	2012	2018	
ANTALL ÅRS AVSKRIVNING	15	15	
ANSKAFFELSESPRIS	631 250	81 250	712 500
TIDLIGERE AVSKREVET	-506 000	-27 500	-533 500
BALANSEFØRT VERDI 01.01.2023	125 250	53 750	179 000
AVSKREVET I 2023	-46 000	-5 500	-51 500
BALANSEFØRT VERDI 31.12.2023	79 250	48 250	127 500

ARBEIDSMASKINER ER VURDERT TIL KOSTPRIS MED FRADRAK FOR SENERE AVSKRIVNINGER.
BALANSEFØRT VERDI GJENSPEILER VERDIEN PÅ ARBEIDSMASKINENE.

NOTE 7 - LANGSIKTIG GJELD

NYTT LÅN PÅ KR. 13.000.000,- I DNB BANK TIL INNLØSNING AV FESTETOMTER TATT OPP I MAI 1998.
 REFINANSIERT I 2007 MED ET NYTT LÅN PÅ KR. 7.000.000,-
 REFINANSIERT IGJEN 16.02.21 MED ET NYTT LÅN PÅ KR. 5.000.000,-

VED ÅRETS UTGANG UTGJØR DETTE LÅNET KR. 9.408.522,-
 EIENDOM MED GRUNN SOM HAR EN BOKFØRT VERDI PÅ KR. 37.265.158,- ER PANTSATT
 FOR ET BELØP PÅLYDENDE KR. 13.000.000,-
 RENTEBETINGELSER: 6,04 %
 AVDRAG BETALT I 2023 KR. 339.592,-

**ANTALL ANDELER, ANDEL GJELD OG
SUM AV FELLESBJELD LÅN****ANT. ANDELER ANDEL GJELD FELLESGJELD**

2 roms (403001)	5	47 058	235 290
2 roms (403193)	12	34 400	412 800
2 roms (403194)	8	25 200	201 600
2 roms (403002)	15	48 000	720 000
3 roms (403181)	38	43 400	1 649 200
3 roms (403043)	114	44 199	5 038 686
4 roms (403005)	5	39 880	199 400
4 roms (403006)	15	40 800	612 000
SUM	212		9 068 976

NOTE 8 - DISPONIBLE MIDLER**2023****2022****DISPONIBLE MIDLER FRA FORRIGE ÅR****5 161 524****5 539 257**

ÅRETS RESULTAT

1 626 134

-21 555

AVSKRIVNING ANLEGGSMIDLER

51 500

51 500

AVDRAG LÅN

-339 592

-407 678

ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER

1 338 042

-377 733

DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12.2023

6 499 566**5 161 524**

VEDLEGG TIL REGNSKAPET FOR 2023**SPESIFIKASJON AV VEDLIKEHOLD OG ANDRE DRIFTSUTGIFTER FOR 2022****NOTE 2 - VEDLIKEHOLD**

DIV. VEDLIKEHOLD BYGNINGER	-159 370
UTSTYR OG INVENTAR	-206 117
NØKLER OG LÅSER	-10 532
ELEKTRISK ANLEGG	-31 926
BEIS OG MALING	-8 021
BLOMSTER OG PLANTER	-5 007
PROSJEKT REHABILITERING	-2 026 139

SUM VEDLIKEHOLD **-2 447 112**

NOTE 3 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

LO/NHO-ORDNINGEN	-828
PENSJONSORDNING	-8 902
SLITERORDNINGEN (AGA)	-360
CONTAINERE / OMRÅDEFEILING	-36 541
STRØM	-153 749
ARBEIDSKLÆR	-4 158
KONTORUTGIFTER	-28 275
DRIFT AV TRONDHEIM PARKERING KF	-102 267
AVGIFT KABEL-TV	-1 369 163
WEBHOTEL	-8 754
DRIFT TRAKTOR / MASKINER	-48 480
MØTER OG TILSTELNINGER	-27 779
TRAPP- OG KJELLERVASK	-279 732
FORSIKRING	-439 349
EIENDOMSAVGIFTER	-1 759 352
DIVERSE UTGIFTER	-77 198
SKADEDYRKONTROLL	-36 781
GEBYRER	-9 209

SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER **-4 390 875**

BLUSUVOLD BORETTSLAG

	BUDSJETT 2024	BUDSJETT 2023
INNETEKTER		
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 802 968	9 357 594
GARASJELEIE	200 000	200 000
INNETEKT VASKERIAUTOMAT	10 000	10 000
SUM INNETEKTER	10 012 968	9 567 594
UTGIFTER		
LØNN / HONORARER	-350 000	-350 000
VAKTMESTERLØNN	-620 000	-560 000
STYREHONORAR	-230 000	-230 000
REVISJONSHONORAR	-14 500	-14 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT	-169 000	-161 000
REGNSKAPSHONORAR	-225 000	-212 000
VEDLIKEHOLD	-500 000	-500 000
NYE BRANNSLUKNINGSAPPARAT		-90 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-4 955 000	-4 525 000
AVSKRIVNING ANLEGGSMIDLER	-52 000	-52 000
UTBEDRING / VEDL.HOLD GARASJER	-50 000	-50 000
JURIDISK BISTAND	-50 000	-50 000
PROSJEKTERING REHABILITERING	-600 000	-1 500 000
SUM UTGIFTER	-7 815 500	-8 294 000
DRIFTSRESULTAT	2 197 468	1 273 594
FINANSINNETEKTER/KOSTNADER		
RENTEINNETEKTER	30 000	15 000
RENTEUTGIFTER	-540 000	-380 000
SUM NETTO FINANSPOSTER	-510 000	-365 000
RESULTAT	1 687 468	908 594
AVDRAG LÅN	-328 000	-370 000
AVSKRIVNING ANLEGGSMIDLER	52 000	52 000
ENDRING DISPONIBL MIDLER	1 411 468	590 594

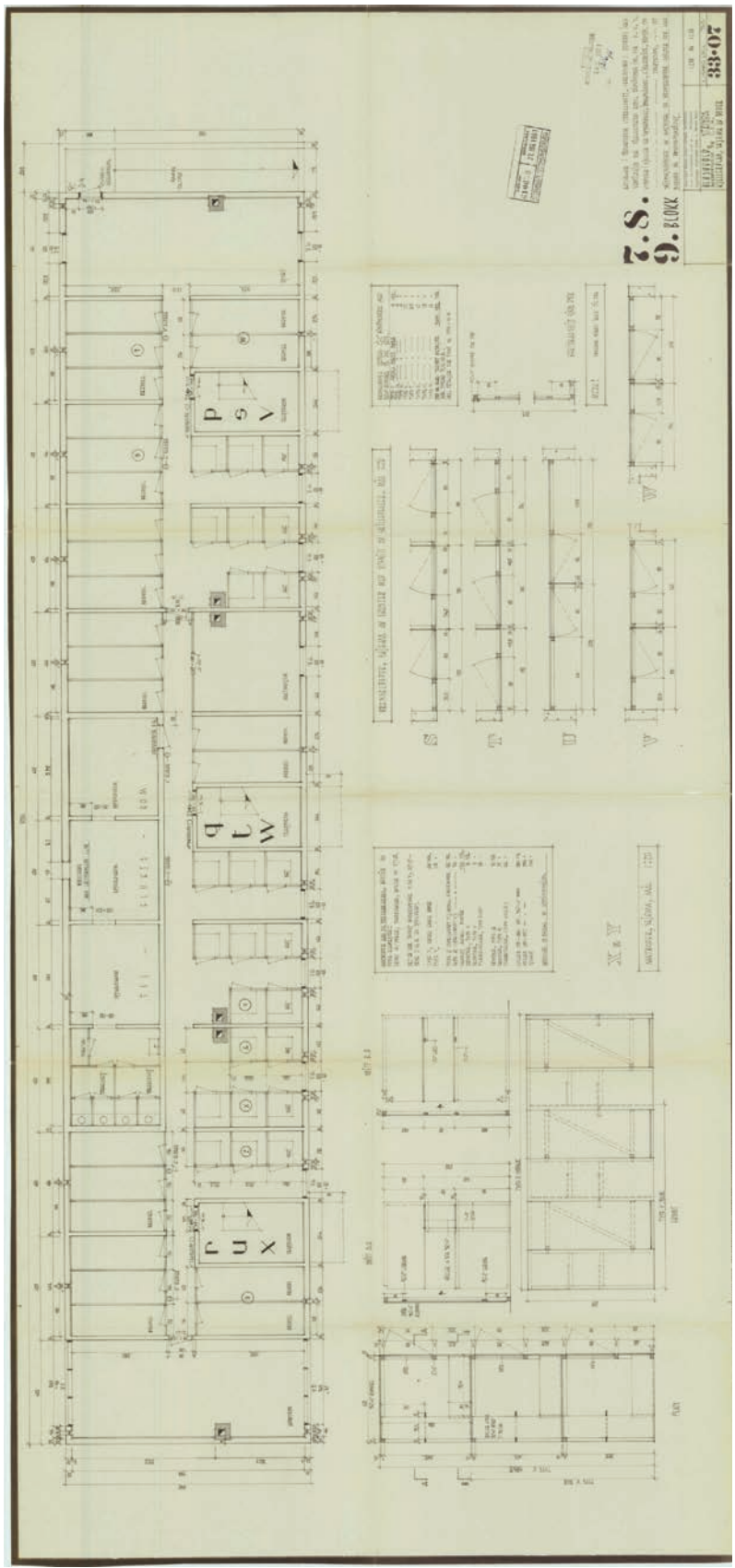
BLUSUVOLD BORETTSLAG

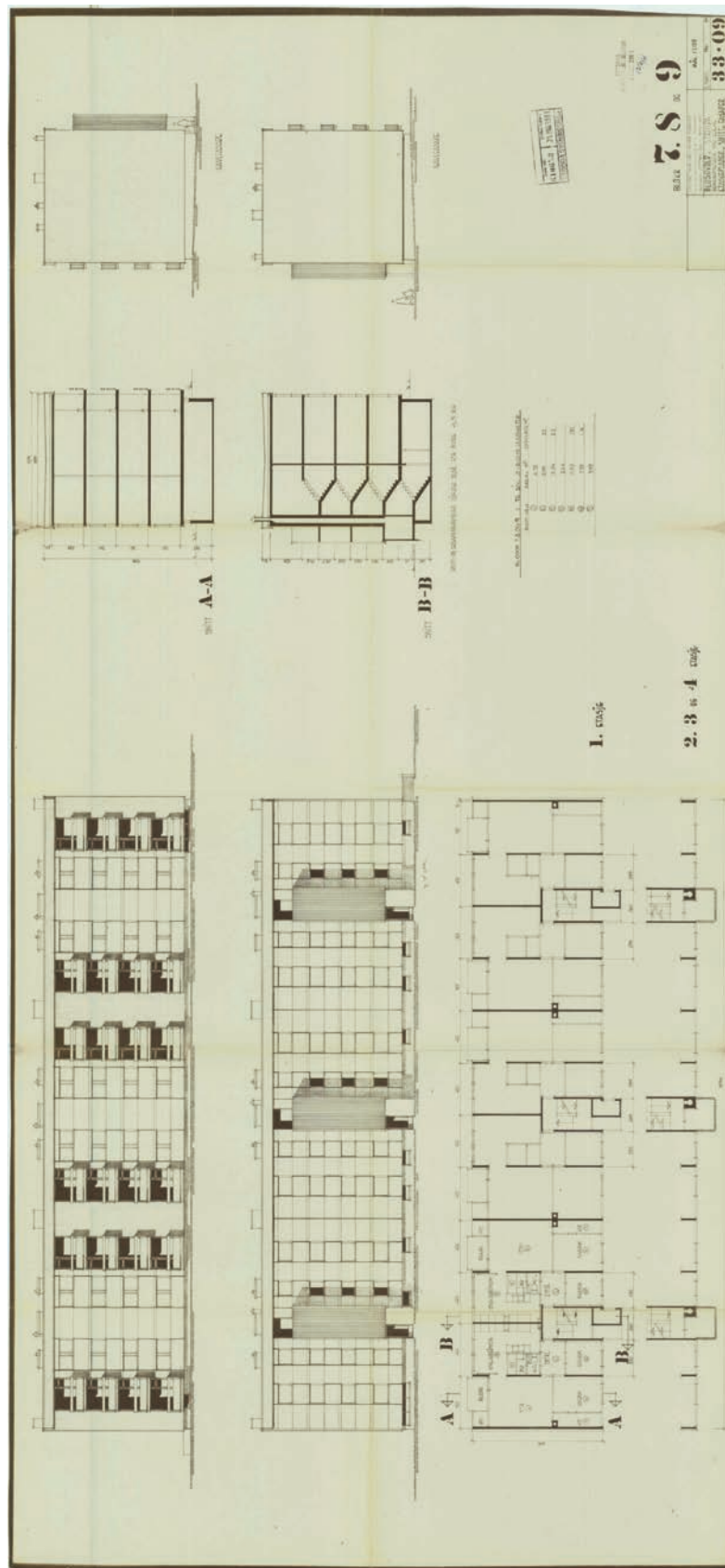
VEDLEGG TIL BUDSJETT FOR ÅRET 2024 - SPESIFIKASJON AV ANDRE DRIFTSUTGIFTER FOR 2024

STRØM	-200 000
AVGIFT KABEL-TV	-1 570 000
DRIFT TRAKTOR / MASKINER	-50 000
RENOVASJON / GATEFEIING	-60 000
KONTORUTGIFTER	-30 000
KOMMUNALE AVGIFTER	-2 050 000
HUSEIERFORSIKRING	-540 000
MØTER OG TILSTELNINGER	-30 000
TRAPP- OG KJELLERVASK	-315 000
DRIFT AV PARKERING	-80 000
DIVERSE UTGIFTER	-30 000
SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-4 955 000

SPESIFIKASJON AV ANDRE DRIFTSUTGIFTER FOR 2023

STRØM	-200 000
AVGIFT KABEL-TV	-1 390 000
DRIFT TRAKTOR / MASKINER	-50 000
RENOVASJON / GATEFEIING	-60 000
KONTORUTGIFTER	-30 000
KOMMUNALE AVGIFTER	-1 900 000
HUSEIERFORSIKRING	-490 000
MØTER OG TILSTELNINGER	-30 000
TRAPP- OG KJELLERVASK	-265 000
DRIFT AV PARKERING	-80 000
DIVERSE UTGIFTER	-30 000
SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-4 525 000





STRINDA BYGNINGSVESEN

Att. Nr 592

J.nr. 1216/61

Til helserådets formann:

Byggested: Sigurd Jorsalfars veg 23 g.nr.: 58 b.nr.:

Byggherre: 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:

Tilbakesendes bygningssjefen.

I orden.

Bjarn Gausen,

Strinda helseråd, den 9/10-63.

[Signature]
kst.



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.

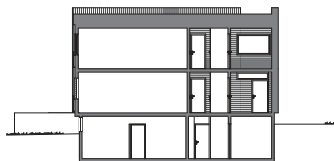
Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

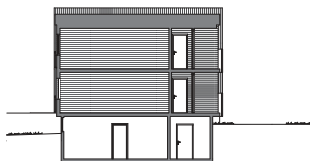
Milkyas Bahlbi
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

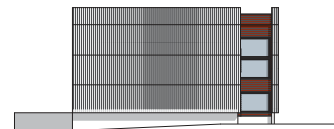
Kopimottaker: BLUSUVOLD BORETTSLAG



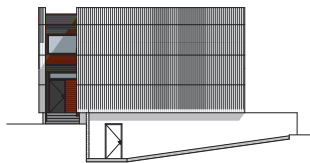
1:100 Snit A



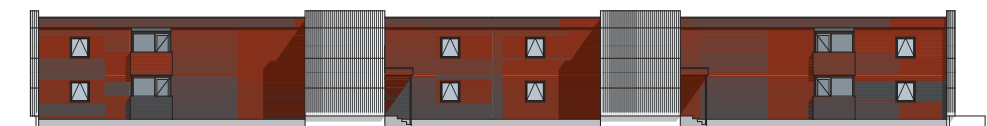
1:100 Snit B



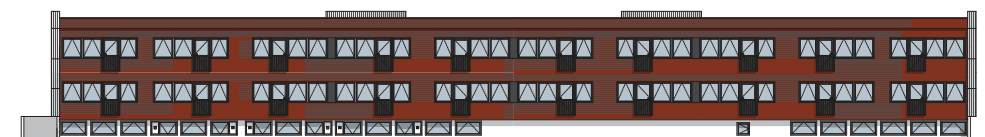
1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Sør

Rev.	År	Navn	Indhold
1	2024	PKA	PKA
2	2024	PKA	PKA
3	2024	PKA	PKA
4	2024	PKA	PKA
5	2024	PKA	PKA
6	2024	PKA	PKA
7	2024	PKA	PKA
8	2024	PKA	PKA
9	2024	PKA	PKA
10	2024	PKA	PKA
11	2024	PKA	PKA
12	2024	PKA	PKA
13	2024	PKA	PKA
14	2024	PKA	PKA
15	2024	PKA	PKA
16	2024	PKA	PKA
17	2024	PKA	PKA
18	2024	PKA	PKA
19	2024	PKA	PKA
20	2024	PKA	PKA
21	2024	PKA	PKA
22	2024	PKA	PKA
23	2024	PKA	PKA
24	2024	PKA	PKA
25	2024	PKA	PKA
26	2024	PKA	PKA
27	2024	PKA	PKA
28	2024	PKA	PKA
29	2024	PKA	PKA
30	2024	PKA	PKA
31	2024	PKA	PKA
32	2024	PKA	PKA
33	2024	PKA	PKA
34	2024	PKA	PKA
35	2024	PKA	PKA
36	2024	PKA	PKA
37	2024	PKA	PKA
38	2024	PKA	PKA
39	2024	PKA	PKA
40	2024	PKA	PKA
41	2024	PKA	PKA
42	2024	PKA	PKA
43	2024	PKA	PKA
44	2024	PKA	PKA
45	2024	PKA	PKA
46	2024	PKA	PKA
47	2024	PKA	PKA
48	2024	PKA	PKA
49	2024	PKA	PKA
50	2024	PKA	PKA
51	2024	PKA	PKA
52	2024	PKA	PKA
53	2024	PKA	PKA
54	2024	PKA	PKA
55	2024	PKA	PKA
56	2024	PKA	PKA
57	2024	PKA	PKA
58	2024	PKA	PKA
59	2024	PKA	PKA
60	2024	PKA	PKA
61	2024	PKA	PKA
62	2024	PKA	PKA
63	2024	PKA	PKA
64	2024	PKA	PKA
65	2024	PKA	PKA
66	2024	PKA	PKA
67	2024	PKA	PKA
68	2024	PKA	PKA
69	2024	PKA	PKA
70	2024	PKA	PKA
71	2024	PKA	PKA
72	2024	PKA	PKA
73	2024	PKA	PKA
74	2024	PKA	PKA
75	2024	PKA	PKA
76	2024	PKA	PKA
77	2024	PKA	PKA
78	2024	PKA	PKA
79	2024	PKA	PKA
80	2024	PKA	PKA
81	2024	PKA	PKA
82	2024	PKA	PKA
83	2024	PKA	PKA
84	2024	PKA	PKA
85	2024	PKA	PKA
86	2024	PKA	PKA
87	2024	PKA	PKA
88	2024	PKA	PKA
89	2024	PKA	PKA
90	2024	PKA	PKA
91	2024	PKA	PKA
92	2024	PKA	PKA
93	2024	PKA	PKA
94	2024	PKA	PKA
95	2024	PKA	PKA
96	2024	PKA	PKA
97	2024	PKA	PKA
98	2024	PKA	PKA
99	2024	PKA	PKA
100	2024	PKA	PKA

A 1 4

Fasader og Snit

Tilskudshaver (endres i Project Info)

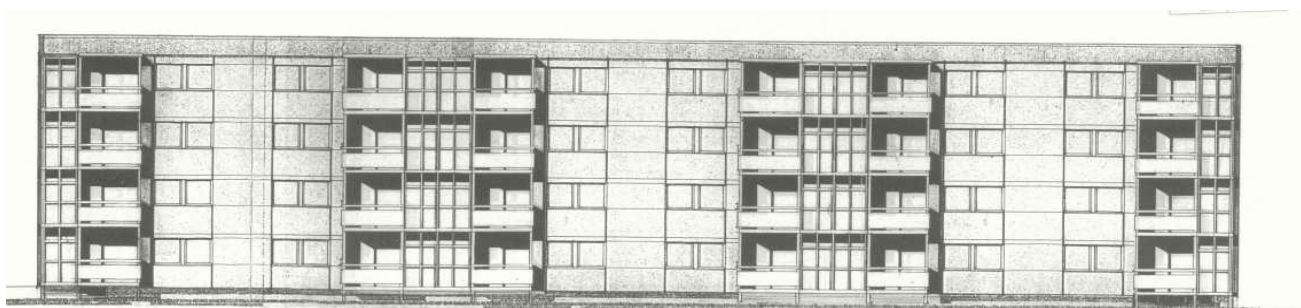
PKA ARKITEKTER

Blusvold Borettslag

Prosjekt

Fasader og Snit

A 1 4



Søknad
Blusuvold Borettslag

A404
Eksisterende fasader balkongside

Utskrift: 04.12.2024
(A3)



PKA

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattangt. 5 - 7010 Trondheim
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no



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 byggearbeider før disse vilkårene er oppfylt vil medføre krav om at prosjektet i sin helhet skal kontrolleres av uavhengig kvalifisert person for byggherrens regning.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL

Byggesakskontoret

Holtermanns veg 1
7004 TRONDHEIM

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

92012574/TXTBDB92

side 1

6.000 177 T.K. 90.



TRONDHEIM KOMMUNE

AVDELING BYUTVIKLING

FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

DB 472/92

- 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

Kåre Rypdal
bygningssjef

Ingrid Risan

Ingrid Risan
saksbehandler

Det bevitnes at utskriften av møteboka er riktig.

Byggesakskontoret

Kåre Risan

Byggesakskontoret

Holtermanns veg 1
7004 TRONDHEIM

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

92012574/TXTBDB92

side 2

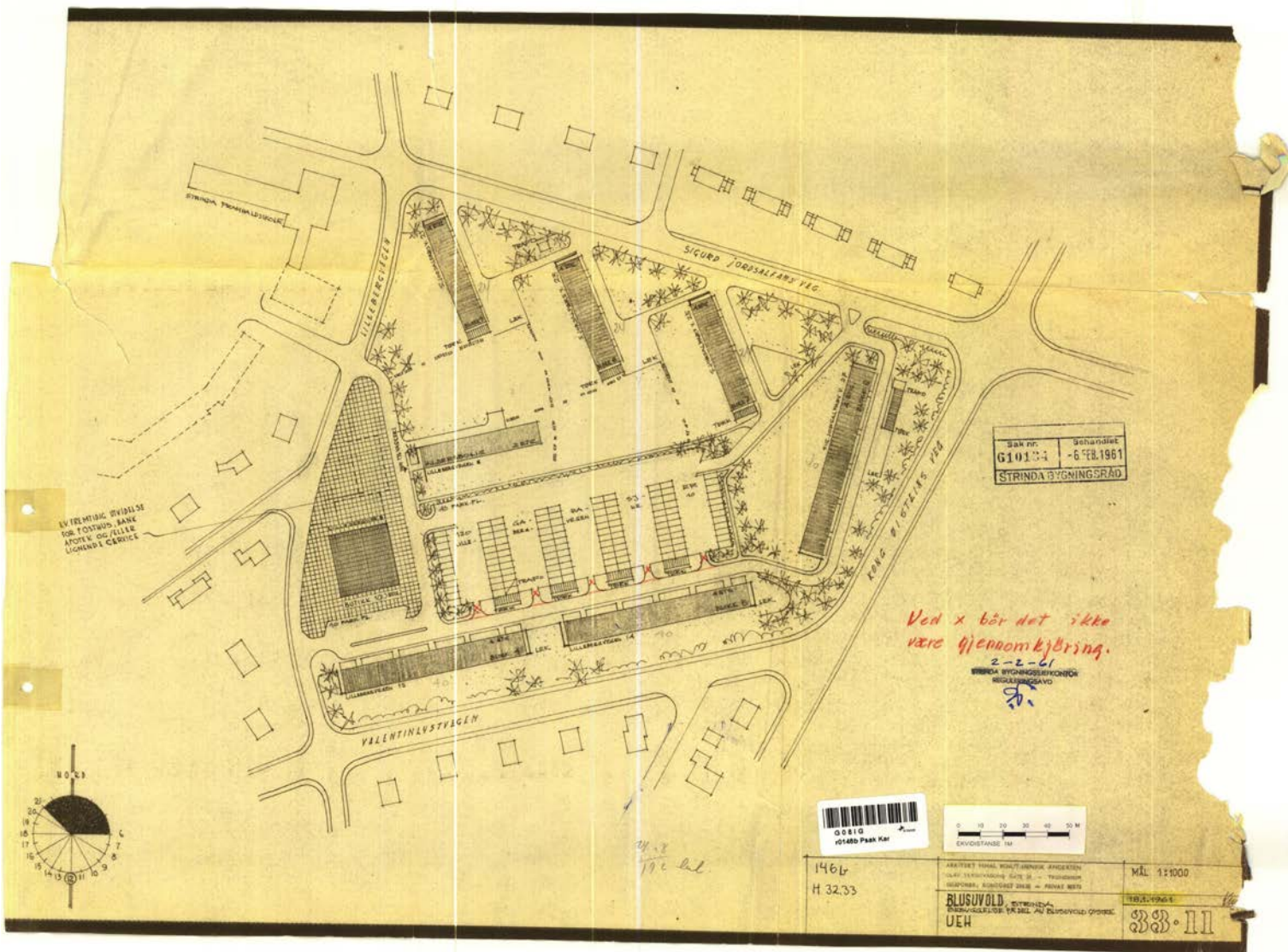
UTEDRING - BLOSSVOLD BORETSLAG
 1. juni 1991
 ark. 252/90

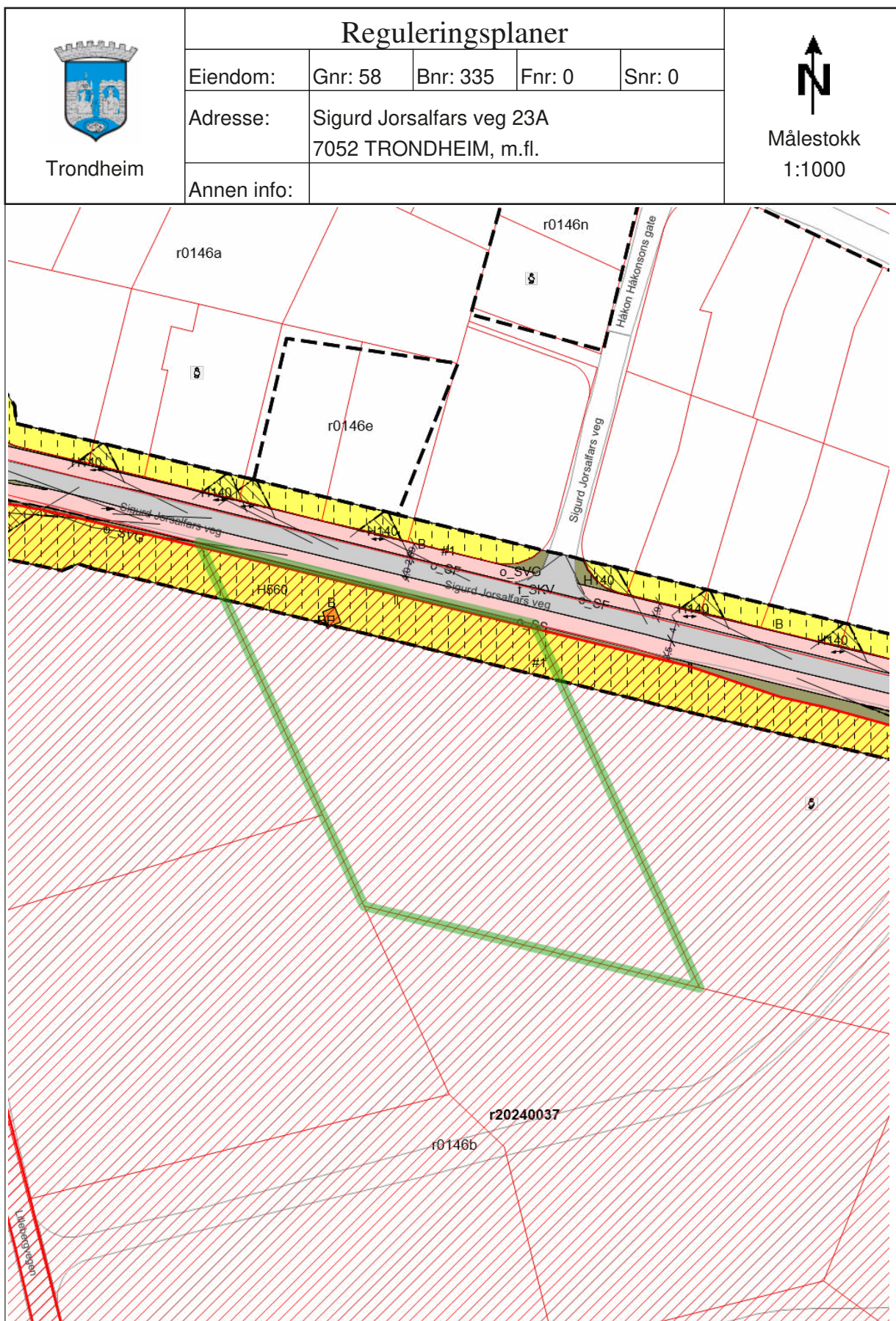


UTEDRING - BLOSSVOLD BORETSLAG
 1. juni 1991
 ark. 252/90

TRONDHEIM KOMMUNE
 Byggesaksnummer
 18692 00472
 BYGGINGSPLAN
 00437/92

SVEIN SKIBNES ARKITEKTKONTOR 07-515830			UTEDRING - BLOSSVOLD BORETSLAG			02
DRONNINGENS GATE 66 7012 TRONDHEIM			PASADE	DATE 23.09.91	REV. 1:100	





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 servisestasjoner 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.



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjelte

Sigurd Jorsalfars veg, strekningen Lillebergvegen - Brøsetvegen, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 31.08.2023

Dato for godkjenning av Trondheim bystyre : 19.10.2023

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på to plankart merket *Norconsult*, datert 01.07.2022, sist revidert 04.07.2023.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en høystandard hovedrute for gående og syklende på en strekning langs Sigurd Jorsalfars veg fra Lillebergvegen til Brøsetvegen.

Området reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningslovens (PBL) §12-5

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 nr.1)

Boligbebyggelse (1110) (B)

Undervisning (1162) (BU)

Idrettsanlegg (1400) (BIA)

Energianlegg (1510) (BE)

Fjernvarmeanlegg (1520) (BFA)

Offentlig eller privat tjenesteyting (1160) (BOP)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 nr.2)

Kjøreveg (2011) (SKV)

Fortau (2012) (SF)

Sykkelanlegg (2017) (SS)

Annen veggrunn, teknisk anlegg (2018) (SVT)

Annen veggrunn, grøntareal (2019) (SVG)

17682/2023

Postadresse:

ORGN AVN

Byplankontoret

Postboks 2300 Torgarden

7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:

Erling Skakkes gate 14

Telefon:

72 54 25 00

Organisasjonsnummer:

NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

www.trondheim.kommune.no

Grønnstruktur (PBL §12-5 nr.3)

Turveg (3031) (GT)

Friområde (3040) (GF)

Park (3050) (GP)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

Frisikt (H140)

Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

Bevaring naturmiljø (H560)

Innenfor regulerte bestemmelsesområder er det angitt vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Bestemmelsesområder

1: Midlertidig bygge- og anleggsområde

2: Utforming (1) – oppfylling av skråning

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Offentlig formål

Felt merket med “o_” i plankartet skal være offentlig

§ 3.2 Teknisk plan

Teknisk plan for alle offentlige samferdselsanlegg og sideareal som inngår i planen skal være godkjent av Trondheim kommune før anleggsstart.

§ 3.3 Rotvennlig forsterkningslag

Der det skal være trær, skal det etableres rotvennlig forsterkningslag.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Energianlegg (BE)

Det tillates å oppføre energianlegg innenfor området etter plan godkjent av Trondheim kommune og netteier.

§ 4.2 Fjernvarmeanlegg (BFA)

Det tillates å oppføre fjernvarmeanlegg innenfor området etter plan godkjent av Trondheim kommune.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Annen veggrunn, grøntareal (SVG)

Det tillates etablert belysning, og nedgravd teknisk infrastruktur innenfor arealet.

Eventuelle avvik fra skråningsutslag på +/- 0,5 meter tillates.

Arealene skal tilsås-/plantas etter ferdigstillelse av veganlegget.

Det tillates oppført støyreducerende tiltak. Kommunen må godkjenne utforming, høyde og materialbruk før tiltak oppføres.

Innenfor o_SVG skal det etableres permeable løsninger for overvannshåndtering.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Turveg (GT)

Turveg skal utformes som anvist i plankartet, med minimumsbredde på 2,5 meter. Det tillates ikke asfaltering av turvegene.

§ 6.2 Friområde (o_GF)

Friområdet skal benyttes til lek og rekreasjon. Det tillates kun bebyggelse som har en naturlig tilknytning til dette formålet.

Det tillates terrengoppfylling på 2-4 meter i Bekkvolldalen.

§ 6.3 Park (f_GP)

Det tillates kun bebyggelse som har en naturlig tilknytning til formålet.

§7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Frisikt (H140)

I frisiktsone tillates ikke sikthindrende elementer høyere enn 50 cm over kjørebane. Disse skal utformes iht. Statens vegvesens vegnormaler.

§ 7.2 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

Det tillates ikke bebyggelse for opphold innenfor sonen. Netteier skal kontaktes vedrørende utforming av tiltak som berører sonen.

§ 7.3 Bevaring naturmiljø (H560)

Hensynssonen omfatter trær som skal bevares og sikres under anleggsperioden og ved ferdigstilling av tiltak. Det er ikke tillatt med tiltak som potensielt kan skade levedyktigheten til trærne. Det må ikke kjøres, parkeres eller lagres materialer eller trærnes rotsone slik at det trær ikke skades.

Planting av vegetasjon må skje på egnet sted innenfor hensynssonen.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 8.1 Midlertidig anleggsområde (#1)

Tiltak etter planen skal utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, undergraving av fundamenter / kjeller eller andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

Området tillates benyttet som anleggs- og riggområde i gjennomføringsfasen. Områdene skal istandsettes i henhold til godkjent teknisk plan.

Området skal ha tilrettelagt sti for å ivareta framkommelighet for myke trafikanter i anleggsfasen.

Innenfor området tillates varige terrengendringer, fyllinger og/eller skjæringer som er nødvendig for å gjennomføre tiltaket.

§ 8.2 Utforming – oppfylling (#2)

Innenfor #2 tillates tiltak for overvannshåndtering.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 9.1 Plan for bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal foreligge før anleggsstart. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 tabell 6 og T-1442 tabell 4, tilfredsstilles. Det skal gjøres

prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.

Planen må vise at trær som skal bevares er sikret beskyttelse, både av krone, stamme og rotsonen. Den må i tillegg vise at det ikke skal kjøres, parkeres eller lagres materialer eller masser i sikringssonen.

§ 9.2 Omlegging av ledninger

Før anleggsstart skal det foreligge godkjent plan for omlegging og drift av all teknisk infrastruktur som blir berørt av tiltaket. Planen skal omfatte både anleggs- og driftsfasen, og skal inkludere avbøtende tiltak.

§ 9.3 Vann- og avløpsplan (VA plan)

Teknisk plan for vann- og avløp skal godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak eller senest før anleggsstart.

§ 9.4 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før anleggsstart. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 9.5 Forurensset grunn

Før anleggsstart må tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurensset forevises forurensningsmyndigheten.

§ 9.6 Arkeologiske forhold/ Kulturminner

Dersom det gjøres funn av historiske spor i grunnen i form av mulig automatisk fredet kulturminne, skal arbeidet stoppes og fylkeskommunen kontaktes.

§ 9.7 Fremmede arter

Før anleggsarbeidet starter opp skal det være foretatt en kartlegging av uønskede og fremmede arter innenfor anleggsområdet. Hvis fremmede arter oppdages skal det lages en tiltaksplan som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å hindre spredning av disse.

§ 9.8 Belysningsplan

Det skal foreligge en belyningsplan for alle de offentlige trafikkområdene før anleggsstart. Belysningsplanen skal være i tråd med Trondheim kommune sin belyningsnorm.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 10.1 Ferdigstillelse av berørte arealer

Alle formål som berøres av anleggsarbeidet skal tilbakeføres og revegeteres.

Sidearealer som blir berørt skal settes i stand senest 1 år etter ferdigstilt veganlegg.

Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).





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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sigurd Jorsalfars veg 23A
7052 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre