

PROAKTIV

BLUSUVOLD BORETTSLAG
Stilren 2-roms med
gjennomgående kvaliteter
og luftebalkong

LILLEBERGVEGEN 6B



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Lillebergvegen 6B, 7052 Trondheim

Gnr./Bnr.: Gnr. 58, bnr. 338, andelsnr. 209, org.nummer 963954735 i BLUSUVOLD BORETTSLAG

Prisantydning: 2.650.000,-

Omkostninger: 18.203,-

Andel fellesgjeld: 23.280,-

Totalpris: 2.691.483,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1962

Rom/soverom: 2/1

BRA: 42 m²

BRA-i: 36 m²

BRA-e: 6 m²

Etasje: 2. etg

Garasje/Parkering: Borettslaget har et begrenset antall parkeringsplasser og den enkelte andelseier administrerer selv 1 fast uteplass og 1 gjesteplass (24 timer) gjennom SmartOblatregisteret.

Tomt: Felles tomt for borettslaget på 5022.7 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.636,-

Felleskostnader inkl.: Tv, bredbånd, renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, renhold, vedlikehold m.m.

Energimerke: Energiklasse: D

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Intervju med selger
12	18	34	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
42	43	68	74
Vedlegg	Egenerklæring	Vedtekter	Ordensregler
81	91	115	126
Regnskap	Planbeskrivelse	Sol- og skyggediagram	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Profesjonalitet i alle ledd.

"Veldig bra boligkjøp med Proaktiv Eiendomsmegling. Christian Schjetne leverte topp service. Anbefales!"

Simen B. Hansen | Boligkjøper 2025

Megler var enestående
hjelpsom, ringte etter avtale og
var til å stole på.

Ruth Halseth | Boligselger 2024

Uten tvil den beste opplevelsen
jeg har hatt og kunne fått.

"Visste ikke helt hva jeg gikk til, og hadde ikke så store forhåpninger, men det viste seg at Christian hadde stålkontroll på både strategi og prosess hele veien. Jeg endte opp med en salgspris langt over takst, noe som virker uvanlig for borettslaget jeg solgte i, og jeg kunne ikke vært mer fornøyd med jobben. Både rådene om hva som var lurt viste det seg lurt å høre på, det fikk jeg betaling for! Jeg er evig takknemlig for den innsatsen Christian og Proaktiv gjorde for meg, og hvis du som meg leter etter megler for å selge bolig så er det bare ett riktig valg: Proaktiv ved Christian Schjetne. Money well spent! Dette var en skikkelig god opplevelse for meg som førstegangsselger. "

Lars Øye Brandsås | Boligselger 2023

Jeg opplevde å bli godt fulgt
opp under hele prosessen.

"Megler var seriøs og respektfull, og tok oppgaven på alvor. Følte meg trygg fra første stund, og fikk den tiden jeg trengte til å forberede huset for salg. Det var også en svært hyggelig og flink fotograf, i tillegg til en dyktig stylist. Jeg kommer til å bruke Proaktiv igjen om jeg skulle ha behov for megler. Anbefales på det sterkeste."

Rannveig Skorstad | Boligselger 2025

Veldig flink eiendomsmegler
som gjorde jobben som kjøper
veldig enkelt! Gikk som smurt
hele operasjonen. Kan varmt
anbefale å bruke Christian
Schjetne som megler og
Proaktiv som megler firma!

Sebastian Skarsem | Boligkjøper 2024

Strålende fornøyd.

"Christian fremstår som kunnskapsrik og genuint opptatt av å gjøre en god jobb. Svært god oppfølging både før, under og etter salget, noe jeg setter stor pris på som kunde."

Gaute Tveit | Boligselger 2022

Christian gjorde en fantastisk
innsats gjennom hele
salgsprosessen.

"Vi fikk virkelig erfare verdien av en dyktig megler, i et knusktørt og vanskelig marked mobiliserte han interessenter på visning og fikk flere med i budrunde. Christians evne til å forventningstyre oss som selgere igjennom hele prosessen, gjorde at vi følte oss trygge, forberedt og ivaretatt. Også veldig takknemlig for at Christian stiller opp og svarer på andre spørsmål/utfordringer knyttet til ny bolig i etterkant av oppdraget. Anbefaler Christian til alle som ønsker en ryddig og god salgsprosess.

Helene H. Bjørnholm | Boligselger 2024

Jeg opplevde prosessen med
planlegging og gjennomføring
av salget som en ryddig
prosess.

"Vil spesielt trekke frem at megleren var kunnskapsrik, ærlig og fleksibel."

Mari Steinvikaune | Boligselger 2023

Anbefales på det sterkeste
tilandre! Får 10 av 10 fra meg.

"Christian var en pliktoppfyllende megler, som gjorde oppgavene sine elegant og gjennomførte mitt salg helt fenomenalt."

Kent Ove Hagen | Boligselger 2021

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler: **Malin Skevik**



Malin Skevik
Eiendomsmegler
Mobil: 98 05 41 37
E-post: msk@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Moholt
Telefon: 73 20 26 50
Trondheim Øst Eiendomsmegling
Org. nummer: 912 437 493

EN NY HVERDAG

Velkommen til Lillebergvegen 6B, en moderne og lettstelt leilighet med sentral plassering og gjennomført standard.

Leiligheten har en ypperlig beliggenhet på Tyholt, rett i nærheten av både dagligvare, bussholdeplass og Valentinlyst Senter med nisjebutikker, dagligvare, frisør og vinmonopol.

Leilighetens fremste kvaliteter:

- Sosial og åpen planløsning
- Moderne kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer
- Tidløse og harmoniske fargevalg
- Pent flislagt bad med medfølgende vaskemaskin
- Innbydende soverom med luftebalkong
- Bod rett utenfor inngangsdør
- Ekstra bod i kjeller

Malin Skevik

Eiendomsmegler **Malin Skevik**



TYHOLT

Kommune: TRONDHEIM / Område: TYHOLT

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Tyholt ligger øst i Trondheim, cirka 2-3 kilometer fra Trondheim sentrum. Det gjør bydelen til et populært valg for både familier, studenter og yrkesaktive som ønsker å bo sentralt, men samtidig tilbaketrukket fra bykjernen. Dagligvarehandelen kan gjennomføres på Bunnpris & Gourmet Tyholt, som ligger like ved borettslaget. Alternativt kan man ta turen til Valentinlyst Senter som rommer et godt utvalg av butikker, dagligvare, kaféer og treningssenter.

Her bor man midt i mellom sjø og skog. Er du glad i å dra på turer, sykle eller elsker du å bade om sommeren? Gled deg over kort vei til Ladestien, et av de mest populære utfartsområdene i Trondheim. Stien strekker seg 8 km langs fjæra fra Ladehammeren til Grilstadfjæra.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Sigurd Jorsalfars veg Linje 13, 102	5 min 0.4 km
🚶	Lerkendal stasjon Linje R70	20 min 1.7 km
🚶	Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 3.3 km
🚶	St. Olavs gate Linje 9	9 min 3.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris & Gourmet Tyholt	2 min
Bunnpris Moholt Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	10 min 0.9 km

VARER/TJENESTER

🏠	Valentinlyst Senter	11 min
🏠	Boots apotek Valentinlyst	11 min

SPORT

🏠	Blussuvoll skole Aktivitetshall	5 min 0.4 km
🏠	Strinda videregående Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	6 min 0.5 km
🏠	Fresh Fitness Valentinlyst	11 min
🏠	Feel24 Singsaker	15 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Midt Norge Invest A/S Telenorbygget	7 min
🚗	Kople Valentinlyst Senter Trondheim	13 min



Langs stien kan du besøke flere av byens mest besøkte badestrender, undersøke festningsverk fra krigen, og nyte utsikten på flere av benkene som er plassert langs stien. På turen anbefales et besøk innom kafeen på Sponhuset i Ringvebukta, alternativt noen av de andre serveringsstedene som Ladekaia eller Flipper kafé. Hvis du er på utkikk etter en enkel tur i nærområdet, anbefales det å ta turen til Kuhaugen for en fantastisk panoramautsikt over byen.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Bebyggelse

Området består i hovedsak av lavblokker og villabebyggelse.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger. Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er gang- og sykkelavstand til blant annet TØH, NTNU Gløshaugen, NTNU Dragvoll, HiST og Dronning Mauds minne. Store arbeidsplasser som Sintef, St. Olavs og NRK er heller ikke langt unna. Med gode sykkelstier og et velfungerende busstilbud er det enkelt og effektivt å komme seg rundt til øvrige bydeler.

Skolekrets

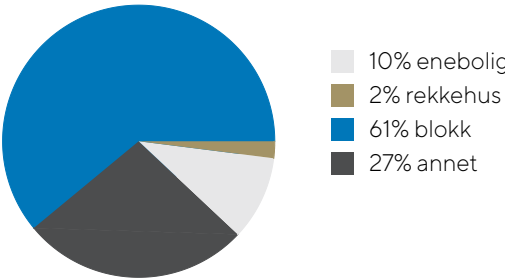
Eberg barneskole og Blussuvold ungdomsskole.



Offentlig Kommunikasjon

Her har man glimrende tilgjengelighet til flere av Trondheims bydeler, enten til fots, med sykkel, eller med bil eller buss. Det er et bredt kollektivtilbud i området med hyppige bussavganger. Nærmeste holdeplass, "Sigurd Jorsalfars veg" ligger 350 meter fra leiligheten. Der passerer busslinje 13 som går mellom Havstad og Østmarka via Strindheim. Alternativt kan man gå litt lenger til holdeplassen i Magnus Berrføtts veg. Den betjenes av linje 22 som går mellom Vestlia og Strinda via sentrum. Reisetiden til sentrum er på cirka 20 minutter.

BOLIGMASSE



Livet i Lillebergvegen 6B

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



”
" Jeg liker spesielt godt
den åpne planløsningen
og at det er lyse og
moderne farger i
leiligheten."

Selger: Ida Günes

Når kjøpte du eiendommen?
Kjøpte leiligheten i august 2024 og flyttet inn oktober 2024.

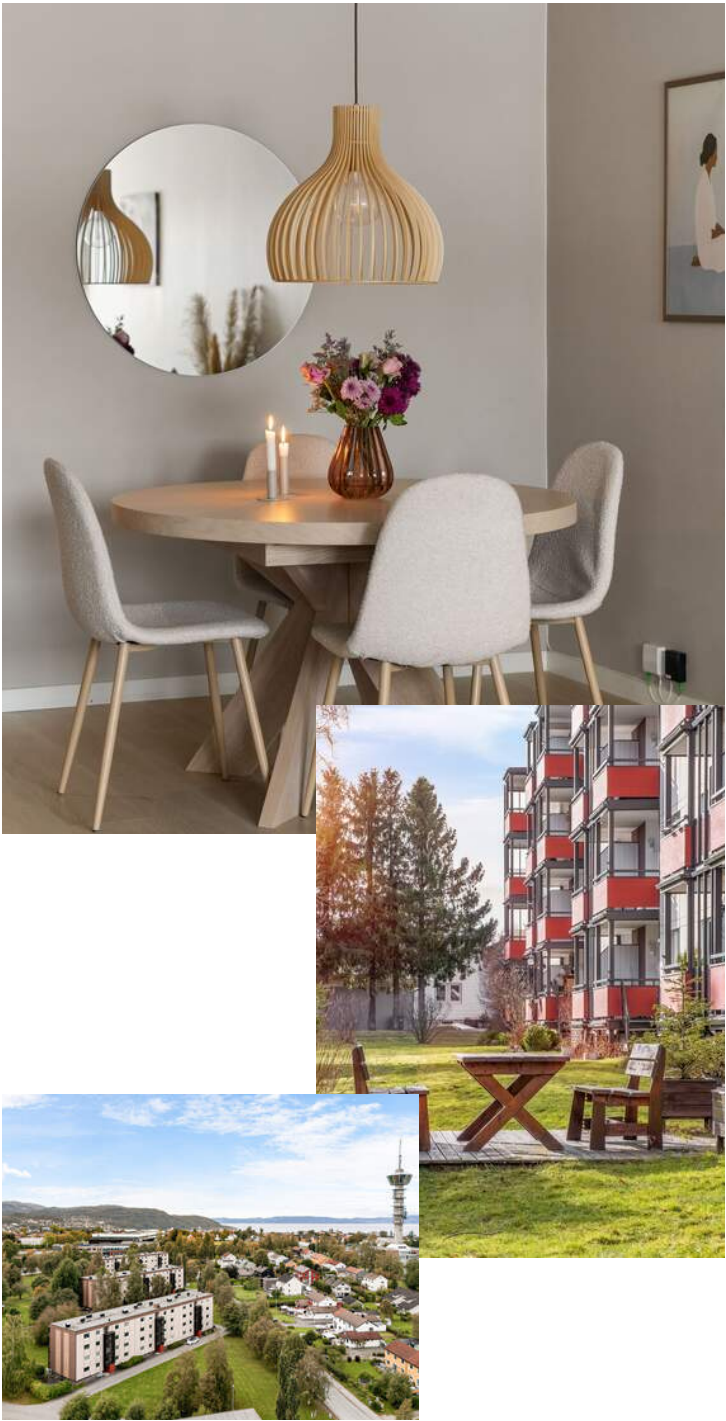
Hva var avgjørende for at du valgte å bosette deg her?
Det som var avgjørende var at leiligheten oppleves som koselig, moderne og hadde en åpen planløsning med god plass til spisebord. Det var også viktig for meg å være i gangavstand til sentrum, uten å være midt i bykjernen. Parkeringsmuligheter var også viktig for min del. Tyholt var et område jeg ønsket å bosette meg da det er rolig og ikke så langt unna marka

Har det blitt gjort noe med leiligheten etter at du kjøpte?
Nei, det har det ikke vært behov for da det nokså nylig har blitt pusset opp.

Hvorfor skal du flytte/selge?
Årsaken til at jeg selger er at jeg skal kjøpe større bolig sammen med partner. Det blir en spennende overgang, men nesten litt vemodig da jeg elsker leiligheten og har trivdes så utrolig godt her.

Hva har du likt spesielt godt med leiligheten?
Jeg liker spesielt godt den åpen planløsningen og at det er lyse og moderne farger i leiligheten. Dette gjør at leiligheten føles romslig. I tillegg er jeg veldig glad for at det er så mye lagringsplass da det er to boder tilhørende leiligheten med god plass i.

Hva har du likt best med området?
Nært "alt". Nært marka, nært kjøpesenter, nært sentrum, nært treningssenter og nært jobb. I tillegg er det gode bussforbindelser.



Hvordan er naboene?
Naboene er stille, rolig og hyggelige og jeg merker ikke så mye til de utenom å hilse i gangene.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?
På vinteren gjør vaktmesteren er kjempe jobb med å brøyte og strø. I tillegg har jeg et par ganger spent på skiene rett utenfor leiligheten og gått derfra med skiene på opp til Estenstadmarka. På våren begynner det å bli fint og grønt på trærne og man kan sitte ute på luftebalkongen og nyte at temperaturen begynner å stige. På sommeren kan man sole seg på den store gressplenen utenfor blokken eller spille spill som for eksempel kubb. Mens man på høsten ser de fine høstfargene både på trærne utenfor boligen, men også om man går ut på tur i Estenstadmarka.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
God lagringsplass, moderne og koselig.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendommens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL LILLEBERGVEGEN 6B

Blusuvold Borettslag består av 212 andeler fordelt på 7 blokker omkranset av pent opparbeidede fellesarealer med lekeplasser og internveier.

Parkering

Borettslaget har et begrenset antall parkeringsplasser og den enkelte andelseier administrerer selv 1 fast uteplass og 1 gjesteplass (24 timer) gjennom SmartOblatregisteret. Trondheim Parkering håndhever borettslagets parkeringsregler ved tilsyn, veiledning, kontroller og inndriving av kontrollavgift.

Utover det har borettslaget 100 garasjer og 21 ladeplasser for elbil til leie. Søknad sendes til borettslagets styre på e-post. Pris for leie av garasje er 400 kr/mnd.

Tomtestørrelse

5 022 m²

Beskrivelse av tomt

Mellom blokkene er det pent opparbeidede og barnevennlige grøntområder med internveier og lekeplasser.

Byggemåte

Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TGO) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TGO er best.

I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TGO: 0

TG1: 1

TG2: 4

TG3: 0

TG-IU: 1

Bygningsdeler med TG2

Baderomsoverflater: Det måles en høydeforskjell på 10 mm fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk, noe som ikke tilfredsstiller minimumskravet om en høydeforskjell er 25 mm.

Membran, tettesjikt og sluk: Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket. Toalettet mangler dreksåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterner er at det etableres en såkalt dreksåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det TG grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Sanitærutstyr og ventilasjon: Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Rommet innehar kun naturlig avtrekk, etablering av mekanisk avtrekk anbefales. Eventuelle tiltak som berører felles ventilasjonskanaler må avklares med borettslaget.

Kjøkken: Dert registreres svelling i bunnplate for innebygd





kjøleskap. Avtrekksvifte med kullfilter er ikke en anbefalt løsning da den ikke fjerner lukt og fett like godt som en vifte som leder luften utendørs, samt at resirkulering av luft kan føre til at fuktighet og lukt blir værende i rommet.

Bygningsdeler med TG-IU
Fukt (bad): Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tetsjiktet. TG settes på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking mot dusjsone og innvendig inspeksjon/fuktmåling.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
"2026: Isolert rundt vannrør så de ikke fryser."

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?
"Borettslaget skal utføre arbeid, oppgraderinger og forbedringer på bygning, det vil også bygges ut flere blokker. Tidligere eier har gjennomført en rekke oppgraderinger og oppussing av leilighet etter 2020."

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
"Borettslaget skal utføre arbeid, oppgraderinger og forbedringer på bygning, det vil også bygges ut flere blokker. Se Blusuvoll borettslag sin nettside for spesifikasjoner."

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
"Defekt komfyrvakt, demontert."

Moderniseringer og påkostninger

2020: Oppgradert kjøkken og bad



Borettslaget ligger i et attraktivt og sentralt boområde like ved Tyholttårnet i Trondheim. Her bor man med gangavstand til dagligvare, treningssenter og et godt kollektivtilbud.

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser.
Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

I Lillebergvegen 6B venter en innbydende og stilren leilighet i 2. etasje. Leiligheten ble oppgradert i 2020 og fremstår innbydende og gjennomgående godt vedlikeholdt. Her får du et moderne kjøkken fra Sigdal med gode arbeidsflater, et stilrent bad med opplegg for vaskemaskin og tidløse overflater. Leiligheten har en ypperlig beliggenhet på Tyholt, rett i nærheten av både dagligvare, bussholdeplass og Valentinlyst Senter med nisjebutikker, dagligvare, frisør og vinmonopol.

Innenfor døra blir man møtt av en innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderobe. Gjennomgående for leiligheten er slitesterkt 1-stavs laminatgulv og tidløse fargevalg på vegger.

Planløsningen er både praktisk og gjennomtenkt, med en åpen løsning som skaper naturlige soner for både sofagruppe og spisegruppe. Kjøkkenet har et minimalistisk uttrykk med slette fronter og integrerte hvitevarer. Det er god lagringsplass i skuffer og skap.

Badet fremstår innbydende med 60x60 fliser og downlights i himling. Praktiske skuffeseksjoner gir god oppbevaringsplass. Øvrig innredning består av opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett og dusjnisje.

Soverommet byr på en avslappende atmosfære med behagelige fargevalg. Luftebalkongen er et stort pluss og slipper både lys og luft inn.

Oppbevaring er godt ivaretatt med bod plassert i gangen rett utenfor leiligheten, perfekt for ting du vil ha lett tilgjengelig i hverdagen. I tillegg disponerer andelen en bod i byggets kjeller som gir ekstra lagringsplass.

Areal

Bruksareal:
2. etasje
BRA-i: 36 kvm
BRA-e: 6 kvm
Total BRA: 42 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

- Fellesvaskeri
- Festlokale

Oppvarming

- Elektrisk via panelovner/varmekabler

Info strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 4632 kWh.
Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.





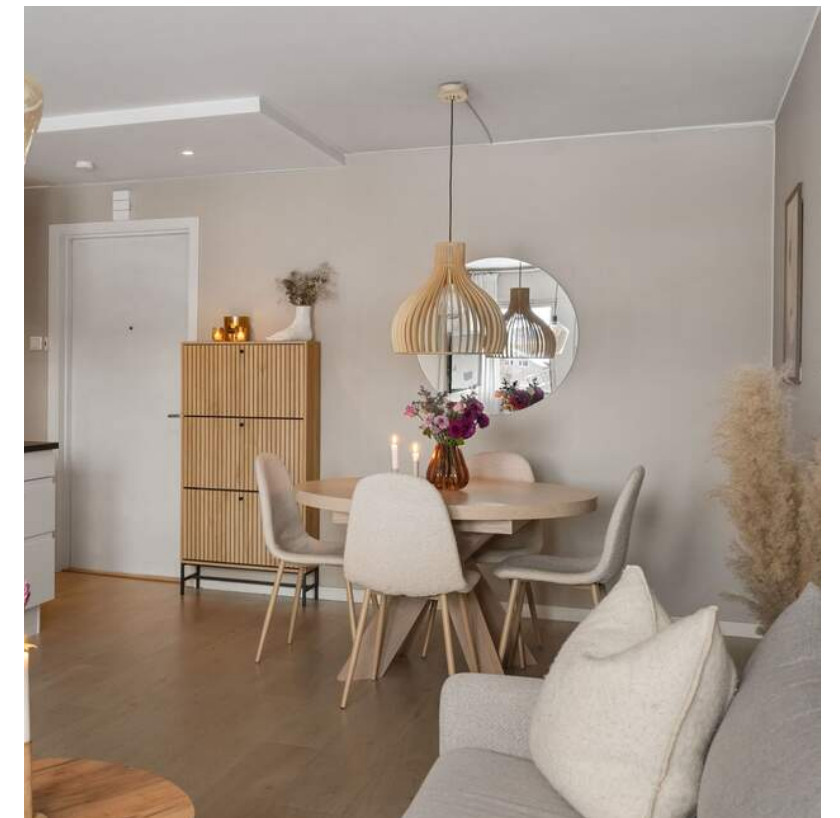
Gjennomgående for leiligheten er slitesterkt 1-stavs laminatgulv og tidløse fargevalg på vegger.





ROMSLIG OG INNBYDENDE

Planløsningen er både praktisk og gjennomtenkt, med en åpen løsning som skaper naturlige soner for både sofagruppe og spisegruppe.





SIGDAL KJØKKEN

Her får du et moderne kjøkken i tidløs stil. Det er medfølgende hvitevarer i form av kombiskap, platetopp, oppvaskmaskin og stekeovn.

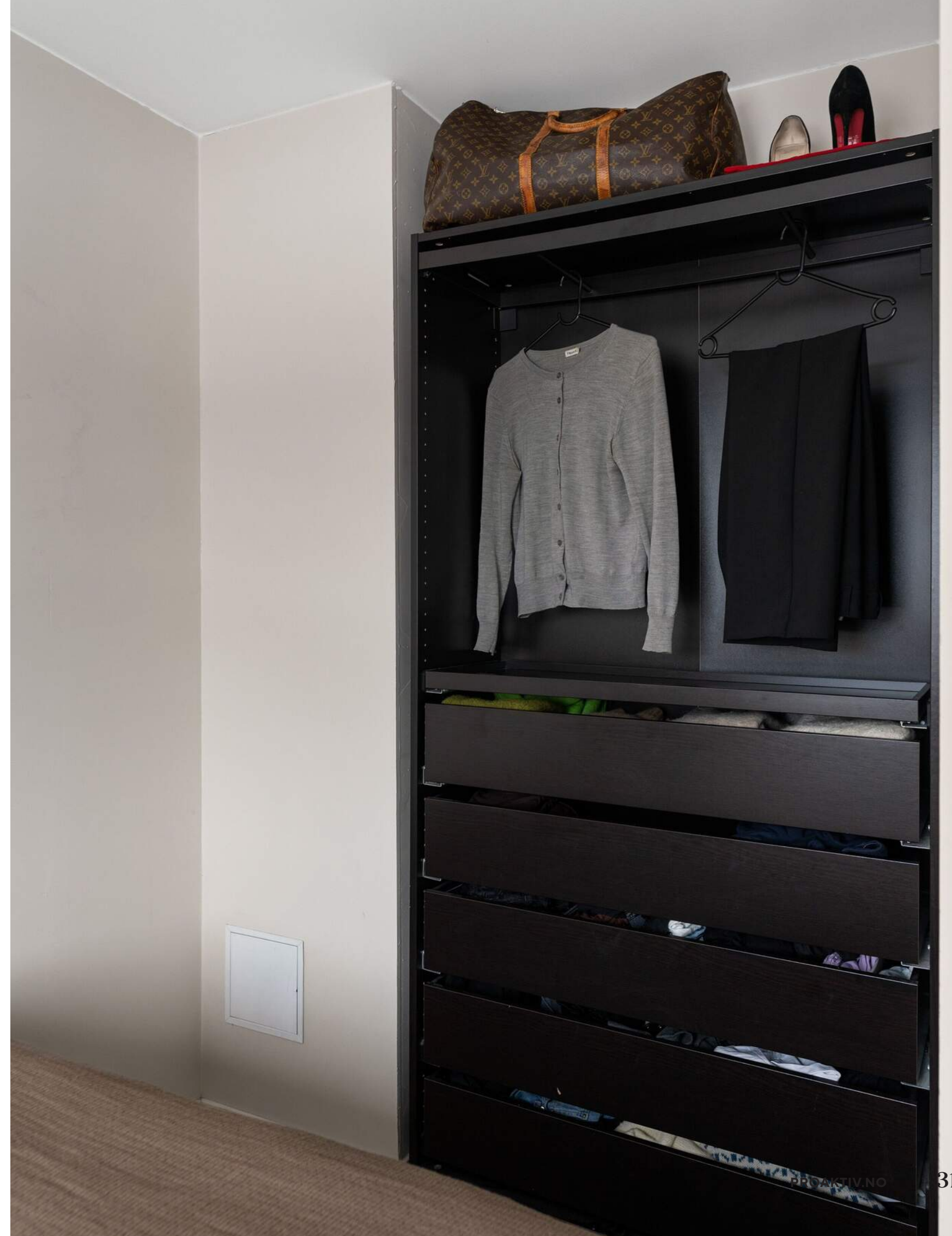
FLISLAGT BAD

Leiligheten har et gjennomført bad med lekke flisvalg og gulvvarme. Praktiske skuffeseksjoner gir god oppbevaringsplass, i tillegg til ekstra lagring bak speilet.



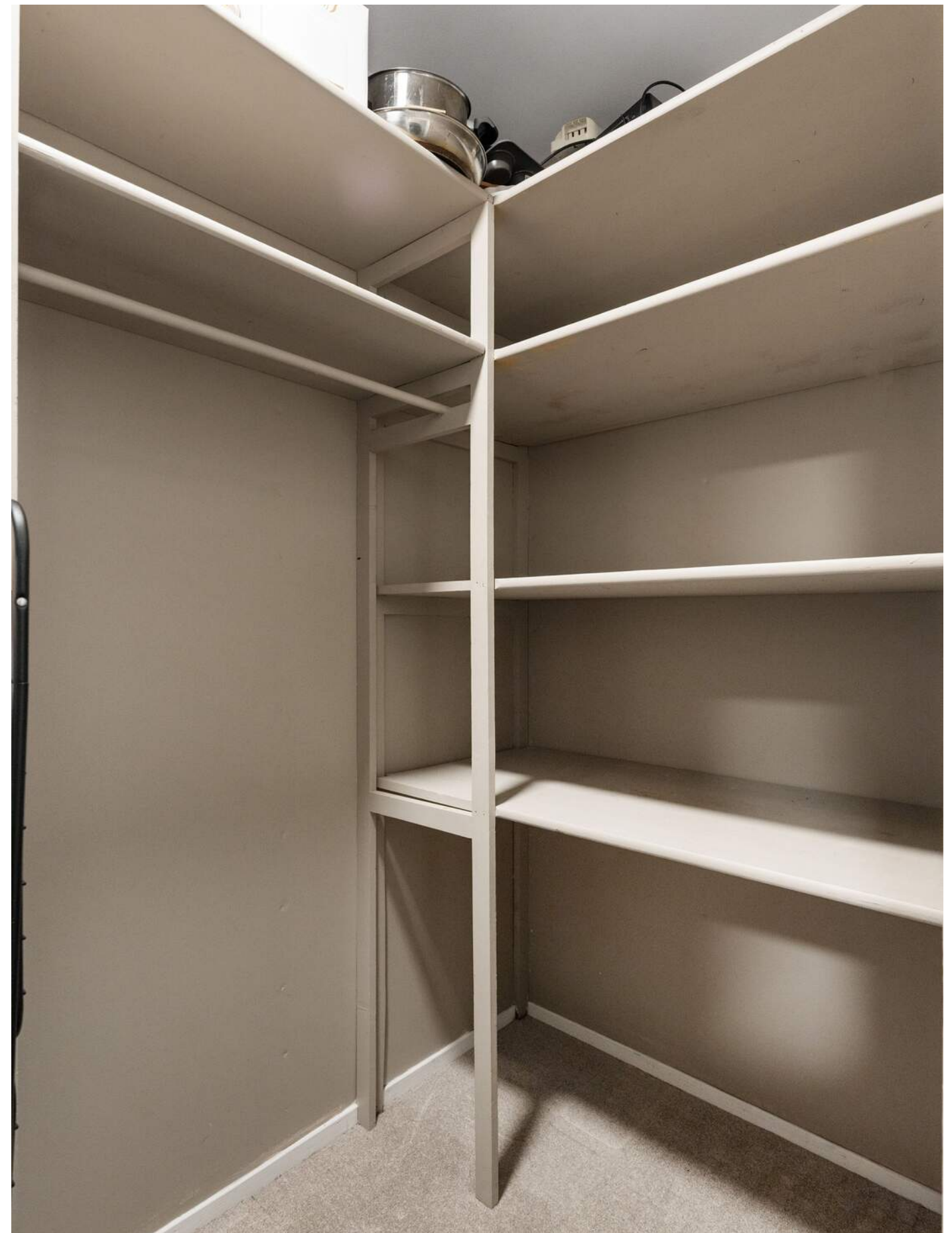
SOVEROM MED LUFTEBALKONG

Soverommet oppleves som innbydende med 1-stavs gulv, behagelige fargevalg på vegger og downlights i himling. Soverommet er utstyrt med gardeskap som medfølger i handelen.





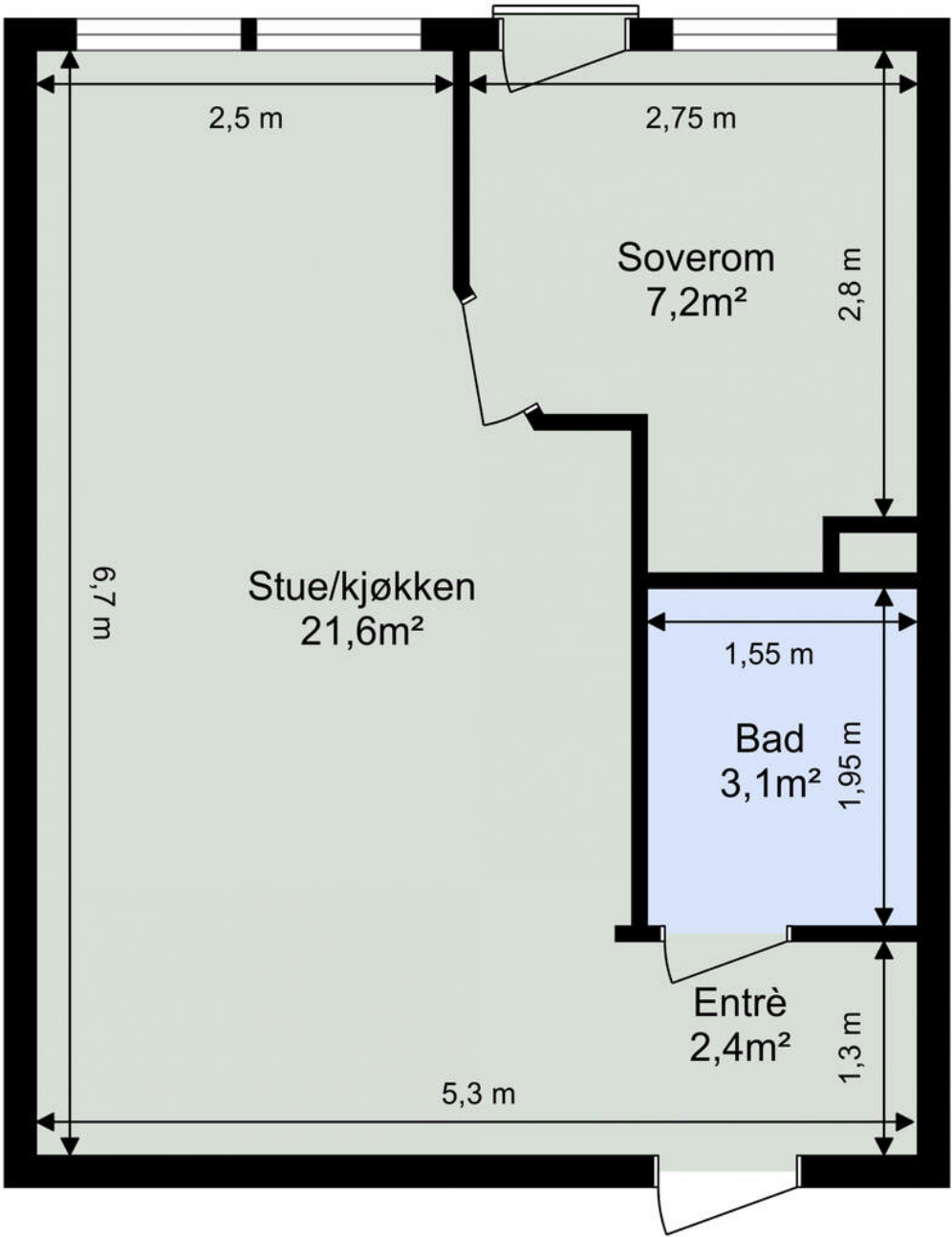
Oppbevaring er godt ivaretatt med bod plassert i gangen rett utenfor leiligheten, perfekt for ting du vil ha lett tilgjengelig i hverdagen. I tillegg disponerer andelen en bod i byggets kjeller som gir ekstra lagringsplass.



PLANTEGNING



Lillebergvegen 6B
2. Etasje



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

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Kjeldsberg Boligforvaltning AS

Om borettslaget

Borettslaget er et frittstående borettslag med 212 boenheter.

Borettslagets nettside:

<https://blusuvold.no>

Felleskostnader pr. mnd

2.636,-

Felleskostnader inkluderer

Tv, bredbånd, renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, renhold, vedlikehold m.m.

Andel fellesgjeld

23.280,-

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har et lån i DNB som ble refinansiert i 2021. Det refinansierte lånet var på kr 10 000 000 med flytende rente som per 31.12.24 var på 6,29%. Nedbetalingstid var 20 år ved låneopptak og lånet forventes nedbetalt i år 2040.

Andel fellesformue

34.177,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Økonomi per 31. desember 2024

- Årsresultat kr 2 929 578,-

- Disponible midler kr 9 159 254,-

- Restgjeld 8 747 539,-

Utvidelse og rehabilitering

Borettslaget har i ekstraordinær generalforsamling i 2023 vedtatt en utvidelse og rehabilitering av borettslaget. 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.

Rehabiliteringen planlegges påstartet samtidig som evt.

utvidelse av borettslaget. Det er antatt at rehabilitering som foreslått av styret vil ligge på rundt kr 240 000 000. Som følge av disse tiltakene må andelseierne påregne en økning i både fellesgjeld og månedlige felleskostnader.

Rehabiliteringen omfatter blant annet:

- ny drenering og isolering grunnmur
- utlekting, ny isolasjon og kledning, nye fasader
- skifte av alle vinduer og balkongdør
- utflytting av balkong og utvidelse av stue
- rehabilitering luftebalkonger
- rehabilitering inngangsparti
- nytt renovasjonssystem

Det forventes at det vil være en rehabiliteringsprosess som pågår i ca. 1,5 - 2 år fra oppstart. Styreleder opplyser at oppstart ble stanset på grunn av styrets ønske om en ny entreprise. Når tallene for totalentreprise foreligger vil styret ha et grunnlag for å beregne hvordan rehabiliteringen vil påvirke fellesgjelden og felleskostnadene til den enkelte andel. Se "Regulerings- og arealplaner" for ytterligere info om planarbeidet.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er avklart på forhånd hvorpå ingen av borettslagets beboere meldte interesse om å benytte seg av forkjøpsretten innen utløp av fristen.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

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.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 90198212

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne.

Formuesverdi primær

434.078,- for 2024

Formuesverdi sekundær

1.736.313,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

I tillegg til de månedlige felleskostnadene kommer kostnader til strøm og innboforsikring. Selger opplyser om et strømforbruk på 4632 kWh i 2025, tilsvarende kr 7017 inkl. nettleie (Trøndelag Kraft).

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Bygget er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/enderinger som ble omsøkt før 1. januar 1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Megler har mottatt en attest signert av Strindheim Helseråd som sier at bygget er "i orden". Eiendommen er registrert som tatt i bruk 4. oktober 1962 i kommunens matrikkelregister.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot de byggegodkjente tegningene og det bemerkes at kjøkken er flyttet til opprinnelig stue, og at det er etablert soverom på opprinnelig stue/kjøkkenareal.

Regulerings- og arealplaner

Området er i kommuneplanens arealdel 2022-2034 (KPA) vist i byggesone 2, i et område avsatt til nåværende sentrumsformål. Gjeldende regulering for eiendommen er r0146b (datert 6. februar 1961) og r20210019 (datert 19. oktober 2023). Reguleringsformålet er bolig. Sistnevnte plan gjelder etablering av en sammenhengende sykkelveg med fortau langs Sigurd Jorsalfars veg til Brøsetvegen.

Planforslag i nærområdet:
r20240037 - Sigurd Jorsalfars veg 21, 23, 25 og 27 og Lillebergvegen 6, 10, 12 og 14
Planinitiativet omfatter hele Blusuvold borettslag. Hensikten med planen er å legge til rette for å fortette borettslagets eiendom med flere boliger. Planinitiativet foreslår seks nye boligblokker, og en stor sammenhengende parkeringskjeller sentralt i området. Det planlegges for ca. 210 nye boliger, i blokkbebyggelse på 4-5 etasjer. Det er planlagt oppført blokker både sør og nord for Lillebergvegen 6B. Det foreligger en godkjent ett-trinnstillatelse for fasadeendringer, nye balkonger og veranda, samt tilleggsisolering datert 16. desember 2024.

r20240038 - Lillebergvegen 8 (Bunnpris-tomten)
Hensikten er å transformere det fra sin nåværende forretningsvirksomhet til en kombinasjon av forretning og boliger. Dagens bebyggelse rives og ny bebyggelse plasseres på tvers av eiendommen, slik at bebyggelsen henger sammen med omkringliggende bebyggelse.

Relaterte planer:
r20210019 - Sigurd Jorsalsfars veg 37 med flere (vedtatt 23. oktober 2025)
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.

r20220049 - Otto Nielsens veg 12 og 16
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for kontorbebyggelse og tjenesteyting på eiendommen.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Det er adkomst til eiendommen fra offentlig vei.

Legalpant
Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele

eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.dsa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 650 000,00 (Prisantydning)
23 280,00 (Andel av fellesgjeld)

2 673 280,00 (Pris inkl. fellesgjeld)
Omkostninger
8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 213,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 303,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 203,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 682 583,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 691 483,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummeret av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Følgende medfølger:

- Hvitevarer på kjøkken
- Vaskemaskin
- Gardinstang
- Persienner

- Garderobeskap
- Lampe over sofa

Eier

Ida-Gülistan Günes

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av salgssum. Estimert provisjon kr 46 800,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 0,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr 94 800,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll

ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
06.03.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Lillebergvegen 6B, 7052 TRONDHEIM

17 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Lillebergvegen 6B

Lillebergvegen 6B

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja

☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2 august 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

01.10.2024

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Günes, Ida-Gülistan

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom	
1	Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
2	Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
Tak, yttervegg og fasade	
3	Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
4	Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
Kjeller	
5	Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
6	Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? ☐ Ja ☒ Nei
8	Er det utført arbeid med drenering? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
Elektrisitet	
9	Har det vært feil på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
10	Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
Rør	

Side 2



11	Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
12	Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
13	Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.1	Navn på arbeid Nytt arbeid
13.1.2	Årstall 2026
13.1.3	Hvordan ble arbeidet utført? ☐ Faglært ☒ Ufaglært
13.1.7	Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte Isolert rundt vannrør så de ikke fryser

Ventilasjon og oppvarming

14	Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
15	Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
16	Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17	Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
18	Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19	Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
----	---

Side 3



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Borettslaget skal utføre arbeid, oppgraderinger og forbedringer på bygning, det vil også bygges ut flere blokker

Tidligere eier har gjennomført en rekke oppgraderinger og oppussing av leilighet etter 2020

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Borettslaget skal utføre arbeid, oppgraderinger og forbedringer på bygning, det vil også bygges ut flere blokker. Se Blusuvoll borettslag sin nettside for spesifikasjoner

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger



31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Defekt komfyrvakt, demontert

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 36696160

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Günes, Ida-Gülistan	2026-02-17

Identification

 Günes, Ida-Gülistan

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Günes, Ida-Gülistan	17/02-2026 16:21:18	BANKID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Lillebergvegen 6 B

7052 TRONDHEIM

5001/58/0/338/209/0

Rapportdato

02.03.2026

TG 0		0
TG 1		1
TG 2		4
TG 3		0
TG IU		1

LILLEBERGVEGEN 6 B - 5001/58/0/338/209/0

Befaring utført den 17.02.2026 av:



Christer Prestmo Laugen
Witsø og Svea Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4792492286
christer@wstakst.no



Takstmann og tømrersvenn med over 15-års erfaring i byggebransjen.



Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

LILLEBERGVEGEN 6 B - 5001/58/0/338/209/0

Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

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

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

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

TG 3



Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



Ikke undersøkt

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

LILLEBERGVEGEN 6 B - 5001/58/0/338/209/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

LILLEBERGVEGEN 6 B - 5001/58/0/338/209/0

 Struktur og referansenivå	Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig). Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.
---	--

 Tilleggsundersøkelser	Piper og ildsteder: Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet. Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak: Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte. Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.
---	---

 Øvrig info	Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke. Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.
--	--

 Om boligen	Adresse: Lillebergvegen 6 B , 7052, TRONDHEIM Matrikkel: 5001/58/0/338/209/0 Boligtype: Leilighet Byggeår: 1962 Tomt: 5 022.70 m² Hjemmelshaver(e): Ida-Gülistan Günes Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler Tilstede på befaring: Hjemmelshaver Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Flatt tak antatt tekkt med asfaltapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass. Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt Adkomst: Privat
--	--

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selger opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Selger informerer om nytt kjøkken og bad i 2020.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

i

Areal/oppmåling

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

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

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

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

2. Etasje			
BRA-i 36 m²	BRA-e 6 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal (TBA) 0 m²
Beskrivelse av BRA-i Entrè, bad, stue/kjøkken og soverom.	Beskrivelse av BRA-e 1 bod i 2. etasje og 1 bod i kjeller etasjen.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 42 m²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette.

LILLEBERGVEGEN 6 B - 5007/58/0/338/209/0

i

Oppsummert

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

4

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Bad - Totalvurdering av overflater: Det måles en høydeforskjell på 10mm fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk, noe som ikke tilfredsstiller minimumskravet om en høydeforskjell er 25mm.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket. Toalettet mangler drensåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterner er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Rommet innehar kun naturlig avtrekk, etablering av mekanisk avtrekk anbefales. Eventuelle tiltak som berører felles ventilasjonskanaler må avklares med borettslaget.

Kjøkken: Dert registreres svelling i bunnplate for innebygd kjøleskap. Avtrekksvifte med kullfilter er ikke en anbefalt løsning da den ikke fjerner lukt og fett like godt som en vifte som leder luften utendørs, samt at resirkulering av luft kan føre til at fuktighet og lukt blir værende i rommet.

LILLEBERGVEGEN 6 B - 5007/58/0/338/209/0

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking mot dusjsone og innvendig inspeksjon/fuktmåling.

1

Dokumentasjon

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

Ja

Kommentar:

Selger fremlegger faktura på utførte arbeider på rør og avløp i samsvar med renovering av badet, i regi Aqua Rørservice AS.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Mottatt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

17.02.2026

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
- Kjøkkenet er flyttet til stue med åpen stue/kjøkken løsning.
- Soverom er etablert i opprinnelig kjøkkenareal, samt utvidet mot stueareal.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt attest for bygget, påført merknaden 'I orden', uten angivelse av utstedelsesdato.

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

Nei

LILLEBERGVEGEN 6 B - 5007/58/0/338/209/0

9/17

3

Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om renovering av bad i regi tidligere eier i 2020.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 25mm.

Totalvurdering av overflater

TG 2



Kommentar:

Det måles en høydeforskjell på 10mm fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk, noe som ikke tilfredsstillter minimumskravet om en høydeforskjell er 25mm.

Levetid:

!

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

LILLEBERGVEGEN 6 B - 5007/58/0/338/209/0

10/17

58 LILLEBERGVEGEN 6B

PROAKTIV.NO 59

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket. Toalettet mangler dreksåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterner er at det etableres en såkalt dreksåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

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

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er kun naturlig av trekk på badet.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

Kommentar:

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Rommet innehar kun naturlig avtrekk, etablering av mekanisk avtrekk anbefales. Eventuelle tiltak som berører felles ventilasjonskanaler må avklares med borettslaget.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

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

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

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

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU 

Kommentar:

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking mot dusjsone og innvendig inspeksjon/fuktmåling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

4

Kjøkken

TG 2



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

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

Kommentar:
Det registreres begynnende svelling i bunnplate i kjøkkenskrog for kjøleskap.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert avtrekk med kullfilter.

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

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Dert registreres svelling i bunnplate for innebygd kjøleskap.
Avtrekksvifte med kullfilter er ikke en anbefalt løsning da den ikke fjerner lukt og fett like godt som en vifte som leder luften utendørs, samt at resirkulering av luft kan føre til at fuktighet og lukt blir værende i rommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det bemerkes at det mangler en varme/fuktstopper under benkeplate, over oppvaskmaskin. Dette anbefales etablert for at benkeplate ikke skal swelle eller sprekke opp i samme område.

Levetid:

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

LILLEBERGVEGEN 6B - 5007/58/0/338/209/0

5

VVS

TG 1



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

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

Kommentar:
I samsvar med nytt bad og kjøkken i 2020.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Sikkerhetsventilen er koblet til i lukket avløp med siklemikk på badet. Lekkasjevakt etablert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Etablere mekanisk avtrekk på våtrommet.
Etablere tilluft / gjennomstrømning til våtrommet.

LILLEBERGVEGEN 6B - 5007/58/0/338/209/0

Levetid:

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

LILLEBERGVEGEN 6B - 5007/58/0/338/209/0

6

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

I samsvar med renovering av leiligheten i 2020/2021.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert i 2019 og er tilkoblet i stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag. Dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

LILLEBERGVEGEN 6B - 5007/58/0/338/209/0

Bilde



LILLEBERGVEGEN 6B - 5001/58/0/338/209/0



Energiattest



Adresse Lillebergvegen 6B, 7052 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 17.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-260517
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 182250597
Gårdsnummer 58	Bruksnummer 338
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0202



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1962	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 36,0 m²	Oppvarmet bruksareal 36,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 213,24 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 226,95 kWh/m²	Totalt levert pr. år 8 596 kWh
---------------------------------	-----------------------------------

VEDTEKTER
FOR
BLUSUVOLD BORETTSLAG

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

§ 1. **Navn, lagsform, formål og forretningskontor**

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

Forretningskontoret er i Lillebergveien 6 i Trondheim kommune.

Borettslagets organisasjonsnummer er 963 954 735.

§ 2. **Andeler og ansvar**

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

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

Egenandel ved forsikringsskade i den enkelte leilighet betales av andelseier.

§ 3. **Andelseiere**

Hver andelseier kan bare eie èn 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 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. Møterepler

Generalforsamlingen ledes av styrets leder.

Møtelederen skal sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som bli behandlet i

generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst èn andelseier som

generalforsamlingen skal velge mellom de som er tilstede.

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

andeler.

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

kan det bare bli avgitt en stemme.

Med unntak av vedtektenes § 15 avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte

stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller

det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 14. Revisor

Generalforsamlingen skal velge en eller flere revisorer, og kan velge en eller flere

vara revisorer, jfr. borettslagsloven § 9 – 2.

§ 15. Endringer i vedtektene

Endringer i vedtektene kan bare 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 evnt. sykkelvogner. Sykler og sykkelvogner som står parkert i sykkelbodene skal merkes med navn.
- 3.5

Utvendige dører til sykkelbodene, og dører fra trappegang til kjeller skal alltid være låst.
- 3.6

Inngangsdører og kjellerdører skal være låst hele døgnet.
- 3.7

Navneskilt til utvendig ringetavle og dørklokke skal være standard, og bestilles hos vaktmester.
- 3.8

Navneskilt på postkassen bør være standard skilt (hvitt med sort skrift). Påklistrede lapper må unngås. Navneskilt kan bestilles hos vaktmester.
- 3.9

Utlufting av leilighetene skal ikke skje mot trappeoppgangen.
- 3.10

Det er røykeforbud i trappeoppganger, kjellere og ellers på borettslagets innendørs fellesareal.
- 3.11

Ved tilskitning av oppganger og kjellerganger under innflytting, oppussing eller ved frakt og annet, påligger det den enkelte andelseier/beboer å vaske, rydde og rengjøre etter seg.

4 BALKONGER/TØRKEBALKONGER/VINDUER

- 4.1

Gulv på stuebalkong skal vedlikeholdes med maling ved behov, eller minst hvert 4. år. Maling fås kostnadsfritt hos vaktmester.
- 4.2

Utelampen på balkongen er lysstyrt, og slås på samtidig for hele blokken. Andelseier/beboer plikter å sørge for at lyspæren er i orden. Det anbefales bruk av sparelampe.
- 4.3

Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser eller andre gjenstander på utsiden av balkongen. Det er heller ikke tillatt å henge julenek på balkongene.
- 4.4

Det er ikke tillatt å montere flaggstenger, markiser, utvendige persienner, antenner, parabolantenn, 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 entrédøren 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 garasje plass 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), evtnt. kundeservice@gjensidige.no, eller til Søderberg & Partners forsikringsmegling, tlf. 73 60 60 50, e-post: trondheim@soderbergpartners.no

Styret

Resultatregnskap					
Blusuvold Borettslag					
Alle beløp i NOK					
		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Diverse driftsinntekter	2	122 493	110 448	10 000	10 000
Felleskostnader		10 485 533	9 357 594	10 489 200	11 538 120
Løsinntekter		237 875	218 375	200 000	200 000
Oppbygging av likviditet		18 500	12 500	0	0
Sum inntekter		10 864 401	9 698 917	10 699 200	11 748 120
Diverse lønn og andre godtgjørelser	3	1 201 472	1 283 712	1 369 000	1 490 146
Avskrivning		51 500	51 500	52 000	52 000
Revisjonshonorar	3	14 625	13 750	14 500	15 225
Forretningsførerhonorar		229 858	219 170	225 000	226 600
Andre honorarer og kontingenter		1 270	48 936	80 000	308 000
Kommunale avgifter og renovasjon	4	2 355 376	2 034 143	2 110 000	2 680 000
Administrasjons- og møteutgifter		59 765	138 993	60 000	78 000
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg		98 732	143 608	80 000	83 500
Renhold/ matteservice		308 597	339 014	315 000	315 000
Vedlikehold/ drift	5	328 132	403 022	630 000	1 450 000
Energikostnader		153 203	160 100	200 000	200 000
Fellesavtale TV og bredbånd		1 307 404	1 384 969	1 570 000	1 370 000
Forsikring		582 432	511 049	540 000	650 000
Gebyr og bankomkostninger		29 927	7 873	0	0
Prosjektkostnader	6	887 806	951 687	600 000	1 500 000
Sum driftskostnader		7 610 098	7 691 526	7 815 500	10 395 471
Driftsresultat		3 254 303	2 007 391	2 883 700	1 352 649
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter		234 316	96 918	30 000	100 000
Rentekostnader	7	559 041	478 175	540 000	541 000
Avdrag lån		0	0	328 000	342 000
Finansresultat		-324 725	-381 257	-838 000	-783 000
Resultat		2 929 578	1 626 134	2 045 700	569 649
Overføringer					
Overført fra/til annen egenkapital	8, 9	2 929 578	1 626 134	2 045 700	569 649
Sum overføringer		2 929 578	1 626 134	2 045 700	569 649

Balanse pr 31. desember			
Blusuvold Borettslag			
Alle beløp i NOK			
	Note	Pr. 31.12.2024	Pr. 31.12.2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10, 11	37 265 159	37 265 158
Driftsølere, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	10, 11	76 000	127 500
Sum anleggsmidler		37 341 159	37 392 658
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		48 571	0
Andre fordringer		317 252	158 278
Sum fordringer		365 823	158 278
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	9 745 197	7 352 105
Sum omløpsmidler	13	10 111 020	7 510 383
Sum eiendeler		47 452 179	44 903 041
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	8	21 200	21 200
Sum innskutt egenkapital		21 200	21 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8, 9	36 074 374	33 144 795
Sum opptjent egenkapital		36 074 374	33 144 795
Sum egenkapital		36 095 574	33 165 995
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	11	1 657 300	1 657 300
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 11	8 747 539	9 068 929
Sum annen langsiktig gjeld		10 404 839	10 726 229
Kortsiktig gjeld			
Leverandergjeld		435 730	572 050
Forskuddabetalte felleskostnader		123 709	0
Skyldige offentlige avgifter		79 091	0
Annen kortsiktig gjeld		313 236	438 767
Sum kortsiktig gjeld	13	951 766	1 010 817
Sum gjeld		11 356 605	11 737 046
Sum egenkapital og gjeld		47 452 179	44 903 041

Note 2 Diverse Inntekter

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

Note 3 Antall ansatte, godtgjørelser

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0

Ytelser til ledende personer

	Styrehonorar	Pensjonskostnader	Andre godtgj.
Styret	230 000	-	-

Lønnskostnad	2024	2023
Vaktmesterlønn og andre lønnskostnader	823 177	895 213
Styrehonorar	230 000	230 000
Arbeidsgiveravgift	148 295	158 499
Sum	1 201 472	1 283 712

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

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskaper utgjør kr 14 625

Note 4 Kommunale avgifter

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

Note 5 Vedlikehold/drift

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

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

Note 6 Prosjektkostnader rehabilitering

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

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

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

Note 7 Gjeld til kredittinstitusjoner

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

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

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

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

Note 8 Egenkapital

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

Note 9 Resultat

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

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

Note 10 Varige driftsmidler

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

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

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

Arbeidsmaskiner

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

Årets avskrivninger	46 000	5 500	51 500
Anskaffelses år	2012	2018	
Avskrivning	Lineær	Lineær	

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

Note 11 Pantstillelser og garantier mv.

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

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

Note 12 Bankinnskudd

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

Note 13 Disponible midler

Disponible midler l.l.	6 499 566
------------------------	-----------

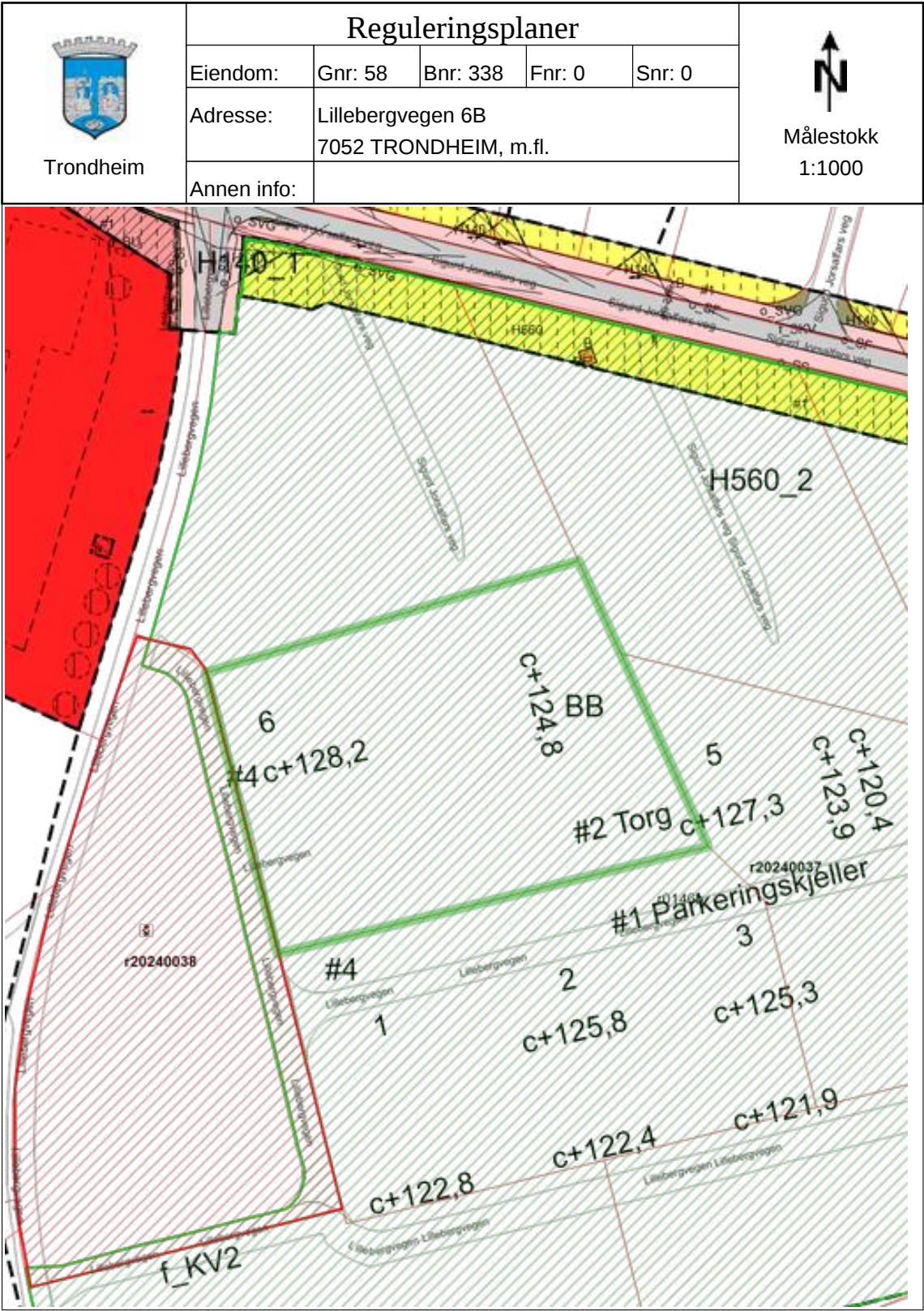
Årets resultat	2 929 578
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-321 390
Årets endring i disponible midler	2 659 688

Disponible midler 31.12.	9 159 254
---------------------------------	------------------

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrullet kortsiktig gjeld.

Budsjett 2026				
Blusuvold Borettslag				
Alle beløp i NOK				
	Budsjett		Virkelig	
	2026	2025	Regnskap pr august 2025	Regnskap 2024
Diverse driftsinntekter	10 000	10 000	109 688	122 493
Felleskostnader	11 538 547	10 655 120	7 103 416	10 485 533
Renter felleslån	0	541 000	360 664	0
Avdrag felleslån	0	342 000	228 000	0
Leieinntekter	350 000	200 000	242 108	237 875
Oppbygging likviditet	0	0	0	18 500
Sum inntekter	11 898 547	11 748 120	8 043 876	10 864 401
Diverse lønn og andre godtgjørelser	1 803 677	1 490 146	1 168 361	1 201 472
Avskrivning	5 520	52 000	33 233	51 500
Revisjonshonorar	16 600	15 225	15 500	14 625
Forretningsførerhonorar	238 000	226 600	169 950	229 858
Andre honorarer og kontingenter	50 000	308 000	12 674	1 270
Kommunale avgifter og renovasjon	2 525 000	2 660 000	1 628 490	2 355 376
Administrasjons- og møteutgifter	111 500	75 000	66 995	59 765
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	95 000	83 500	67 540	98 732
Vakthold/ alarm/ internkontroll	5 300	0	0	0
Renhold/ matteservice	230 600	315 000	143 831	308 597
Vedlikehold/ drift	1 450 000	1 450 000	91 674	328 132
Energikostnader	200 000	200 000	86 645	153 203
Fellesavtale TV og bredbånd	1 370 000	1 370 000	1 231 527	1 307 404
Forsikring	700 000	650 000	674 041	582 432
Gebyr og bankomkostninger	30 000	0	8 641	29 927
Extrakonsept	1 852 000	1 500 000	908 481	887 806
Sum driftskostnader	10 683 197	10 395 471	6 307 584	7 610 098
Driftsresultat	1 215 350	1 352 649	1 736 292	3 254 303
Finansinntekter og -kostnader				
Renteinntekter	100 000	100 000	51	234 316
Rentekostnader	477 400	541 000	358 519	559 041
Avdrag lån	377 950	342 000	0	0
Finansresultat	-755 350	-783 000	-358 468	-324 725
Resultat	460 000	569 649	1 377 825	2 929 578
Overføringer				
Avsatt til annen egenkapital	0	0	0	2 929 578
Sum overføringer	0	0	0	2 929 578

Orgnr: 963954735 - Utarbeidet den 20.10.2025 av Kjeldsberg Boligforvaltning AS



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Veg
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Midlertidig bygge- og anleggsområde
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense
	RpFareGrense		RpGrense		RpSikringGrense
	Stengning av avkjørsel		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Avkjørsel - kun innkjøring
	Byggegrense		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Frisiktlinje
	Måle- og avstandslinje		Midlertidig bygg- og anleggsområde		Bevaring av landskap og vegetasjon
	Høyspenningsanlegg		Offentlig bygg - undervisning		Gang-/sykkelveg
	Bevaring naturmiljø		Frisikt		Boligbebyggelse
	Undervisning		Energianlegg		Kjøreveg
	Fortau		Sykkelveg/-felt		Annen veggrunn - grøntareal



PLANBESKRIVELSE

Detaljert reguleringsplan for Sigurd Jorsalfars veg 21 m. fl.
Plan ID: 20240037
Dato for siste revisjon: 06.08.2025



Figur 0-1 Nye bygg illustrert med enkle volumer, perspektiv sett fra sør-øst.



Figur 0-2 Foto fra google maps, med eksisterende situasjon sett fra sør-øst.

Sammendrag

Planinitiativet er utarbeidet etter «Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §1» i henhold til BPL §12.8.

Formålet med planen er å legge til rette for fortetting og høyere utnyttelsesgrad i eksisterende boligområde. Hensikten er i tråd med forslag til ny KPA 2022-2034, med byggesone 2 for området.

Eiendommene omfattes av reguleringsplan R146b, stadfestet 01.04.1957. Eiendommene er regulert til boligblokker og garasjer.

Det er vurdert at planforslaget ikke faller inn under reglene for planprogram og konsekvensutredning. Planprosessen og medvirkningsprosessen utføres etter krav som er satt i PBL.

1 Bakgrunn

1.1 Forslagstiller og plankonsulent

Forslagsstiller: Blusuvold Utvikling AS

Plankonsulent: PKA arkitekter AS

1.2 Planens hensikt

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

1.3 Tidligere vedtak

Det er ikke gjort tidligere vedtak i planarbeidet.

1.4 Krav om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning «Planer og tiltak som omfattes av forskriften» Det er vurdert at planforslaget ikke faller inn under reglene for planprogram og konsekvensutredning.

1.5 Samråd og medvirkningsprosess

Samråd- og medvirkningsprosess er avholdt etter de krav som stilles i PBL. Planoppstart ble varslet 03.12.2024 til naboer, grunneiere, private og offentlige høringsinstanser og andre berørte. Omfanget av varsling var i tråd med råd fra Trondheim kommune. Nabomøte ble avholdt digitalt mandag 20. januar 2025.

Det var ved varsel om oppstart ikke avklart om Bunnpris-butikken (gnr/bnr 58/339) ville være med i planområdet for ferdig plan. Lillebergvegen 8 har eget pågående planarbeid, og har sendt inn eget planinitiativ for Bunnpris tomten.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Statlige retningslinjer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging:

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikkssikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til Klimaforliket på Stortinget er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

2.2 Overordnede planer / KPA

I gjeldende kommuneplan, *Kommuneplanens arealdel 2022-2034*, er arealet satt som Byggesone 2.



Figur 2-1 Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (venstre) og Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (høyre)

2.3 Kommunale overordnede vedtak og temaplaner

Byutviklingsstrategien:

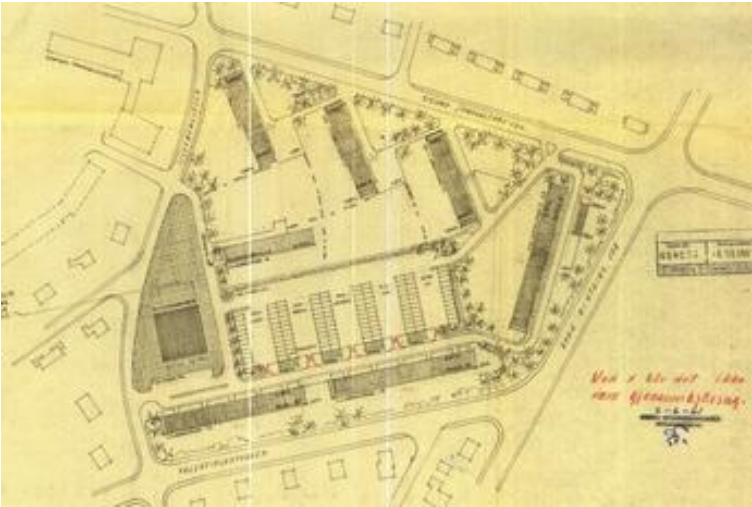
Et strategidokument som beskriver hvordan Trondheim kan utvikles fram mot 2050. Forslaget legger opp til en mer kompakt byutvikling - med styrket fokus på boligutvikling i de sentrale deler av Trondheim, ved viktige kollektivknutepunkt og et utvalg lokale sentrum. Strategien bygger opp under eksisterende strukturer, setter mennesket i sentrum og anbefaler delstrategier og virkemidler for gjennomføring.

Bymiljøavtalen:

En avtale mellom Trondheim kommune, Sør-Trøndelag fylkeskommune (nå Trøndelag Fylkeskommune) og Staten. Målet med avtalen er at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykling og gange («nullvekstmålet»).

2.4 Gjeldende reguleringsplaner

Eiendommene omfattes av reguleringsplan R146b, stadfestet 01.04.1957. Eiendommene er regulert til boligblokker og garasjer. Planen tillater boligblokker på 4 etasjer.



Figur 2-2 Utsnitt fra reguleringsplan R146b

2.5 Tilgrensende planer



Figur 2-3 Planer i nærområdet

PlanID r20210019 - Sigurd Jorsalfars veg, strekningen Lillebergvegen – Brøsetvegen. Planen vil bli overlappet av planforslaget med nytt, foreslått fortau ved rundkjøringen, i tillegg til boligformål langs Sigurd Jorsalfars veg.

PlanID r0146r - Blussuvoll ungdomsskole med tilliggende g/s-veger, boligtomt og friområde.

PlanID r20090023 - Harald Bothners veg 21

PlanID r0146q - Valentinlystvegen 9

Igangsatte planer og planer under offentlig ettersyn i nærområdet:

PlanID r20210011 - Sigurd Jorsalfars veg 37, gnr/bnr 59/4, 59/477, 59/478 m.fl

Utdrag fra planbeskrivelsen: «Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av en idrettshall og en fotballhall samt utvidelse av Eberg skole og skolegård med 300 elever til 700 elever.»

Planforslaget legger seg inntil grensen av denne planen.



Figur 2-4 Planforslag med tilgrensende pågående plan: PlanID r20210011 - Sigurd Jorsalfars veg 37

PlanID r20240038 - Lillebergvegen 8

Utdrag fra planinitiativet: «Plankonsulentent Multiconsult, på vegne av Lillebergvegen 8 Eiendom AS, planlegger å omregulere området til forretnings- og boligformål. Hensikten er å transformere det fra sin nåværende forretningsvirksomhet til en kombinasjon av forretning og boliger. Dagens bebyggelse rives og ny bebyggelse plasseres på tvers av eiendommen, slik at bebyggelsen henger sammen med omkringliggende bebyggelse.» Planforslaget overlapper deler av grensen til denne planen, for å inkludere felles veg Lillebergvegen.



Figur 2-5 Fra planinitiativ til Lillebergvegen 8, med Bunnpris i 1. etasje.

2.6 Forhold til gjeldende planer

Planforslaget reguleres i henhold til gjeldende KPA 2022-2034. Gjeldende reguleringsplan R146b fra 1957 tillater 4 etasjer, noe dette planforslaget utfordrer med opptil 5 etasjer.

3 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Berørte eiendommer

Planområde berører eiendommer gnr/bnr 58/334, 58/335, 58/336, 58/337, 58/338, 58/340, 58/341, 58/342 og 58/343, som eies av Blusuvold Borettslag. I tillegg berøres eiendommer gnr/bnr 58/371, 58/339 og 58/440.

3.2 Beliggenhet, og arealbruk.

Planområdet ligger på Blussuvoll, er på ca. 44,5 daa. Området er hovedsakelig eid av Blusuvold Borettslag. Planområdet blir i dag benyttet til bolig og parkering, med butikk Bunnpris & Gourmet Tyholt som nærmeste nabo i vest. Nord-vest over gaten ligger Blussuvoll skole, og øst for tomtene ligger Eberg Idrettspark.



Figur 3-1 Kart Trondheim kommune 2025

3.3 Stedets karakter



Figur 3-2 Bebyggelsen – fra Vedlegg 05 Stedsanalyse

På planområdet finner vi 6 leilighetsblokker på 4 etasjer, samt en lavere blokk over 2 etasjer. I tillegg er det garasjebygg mellom boligblokkene.

Planområdet er i et brytningsområde som karakteriseres av småhusbebyggelsen på Tyholt/Valentinlyst og de større enkeltstående, offentlige byggene. Ved Tyholt er dette i hovedsak næring, kontorbygg og skoler som Tyholtårnet, NRK, Telenor og Norsk Havteknologisenter. Leilighetsblokkene på Valentinlyst organiseres med størst tetthet langs Kong Øysteins veg.

3.4 Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Det er ikke registrert meldepliktige SEFRAK-registrerte bygninger innenfor planområdet (Kilde: kartverk- riksantikvaren).

3.5 Naturforhold

Det er ikke registrert spesielle naturverdier i planområdet. Artsdatabasen har en observasjon fra 2017 av en sommerfuglart, men den er ikke på rødlista. Det er gjort observasjoner av uønskede plantearter (Tromsøpalme, Blankmispel og Leddved) mot Kong Øysteins veg og mot Sigurd Jorsalfars veg. Det er områder som ikke berøres av utbyggingen. Området er preget av store flater med plen som gir dårlig grunnlag for stort artsmangfold.

3.6 Trafikkforhold

Hoved tilkomstvei i dag er Lillebergvegen og Sigurd Jorsalfars veg i nordøst, nær rundkjøringen i krysset med Kong Øysteins veg. Se illustrasjonen under, ADT er hentet fra Statens vegvesen.



Figur 3-3 ADT

3.7 Luftforurensning

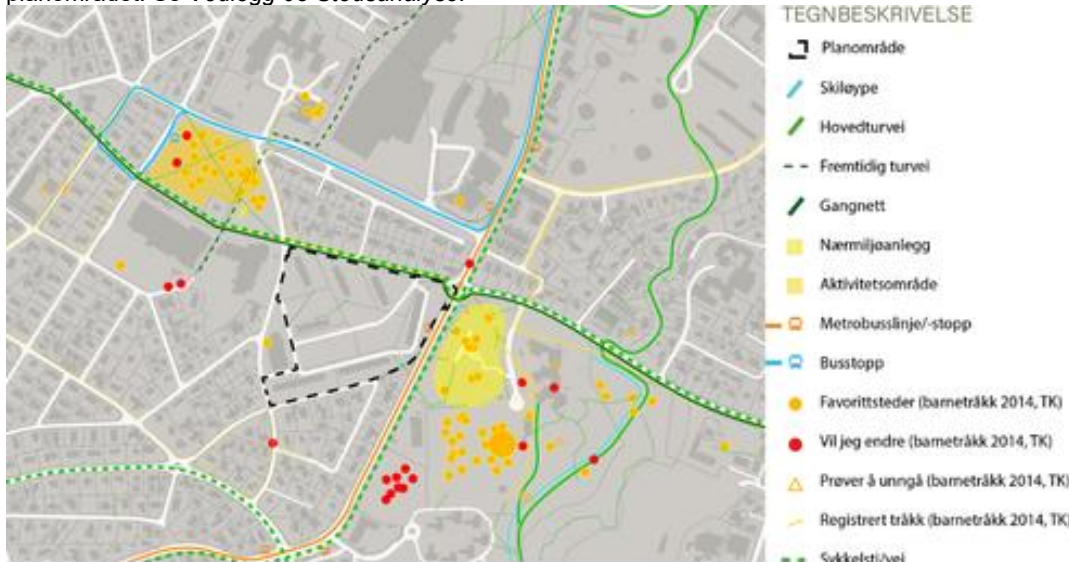
Det er lite luftforurensning i Trondheim kommune (jf Luftkvalitet i Norge). Grensen for Retningslinje T-1520 gul sone for PM10 overstiges på veibanen av Kong Øysteins veg. Øvrige deler av området har god luftkvalitet. Se Vedlegg 11: Vurdering av luftkvalitet.

3.8 Mobilitet

Området har god kollektivdekning, med busstopp rett utenfor, i Kong Øysteins veg (holdeplass Sigurd Jorsalfars veg), og med nærhet til flere overganger ved knutepunktet Østre Berg. I tillegg går buss 13 til Strindheim for knutepunkt i Trondheim øst.

Fra bussholdeplassen Sigurd Jorsalfars veg går buss nr. 13 Havstad – Lerkendal - Østmarkneset. Den går hvert 10. minutt fra ca. 06.30 til 9, og hvert 15. minutt mellom 9 og 13. Hvert 10. minutt fra ca. 13 til 17, og videre hvert 15. minutt.

Området er tilknyttet sykkelveier i alle retninger; nord, sørøst og vest. Trygg skolevei mot Eberg barneskole går via planområdet og til lysregulert overgang ved rundkjøringen i nordøstre hjørne for planområdet. Se Vedlegg 05 Stedsanalyse.



Figur 3-4 Mobilitet – fra Vedlegg 05 Stedsanalyse

3.9 Rekreasjonsverdi/ barn og unges interesse

Det er flere større nærmiljøanlegg, lekearealer og rekreasjonsområder i tilknytning til planområdet, og i nærområdet. Det er ikke registrert større rekreasjonsarealer for barn og unge innenfor planområdet på Trondheim kommunes kart. Se Vedlegg 05: Stedsanalyse.



Figur 3-5 Natur og landskap – fra Vedlegg 05 Stedsanalyse

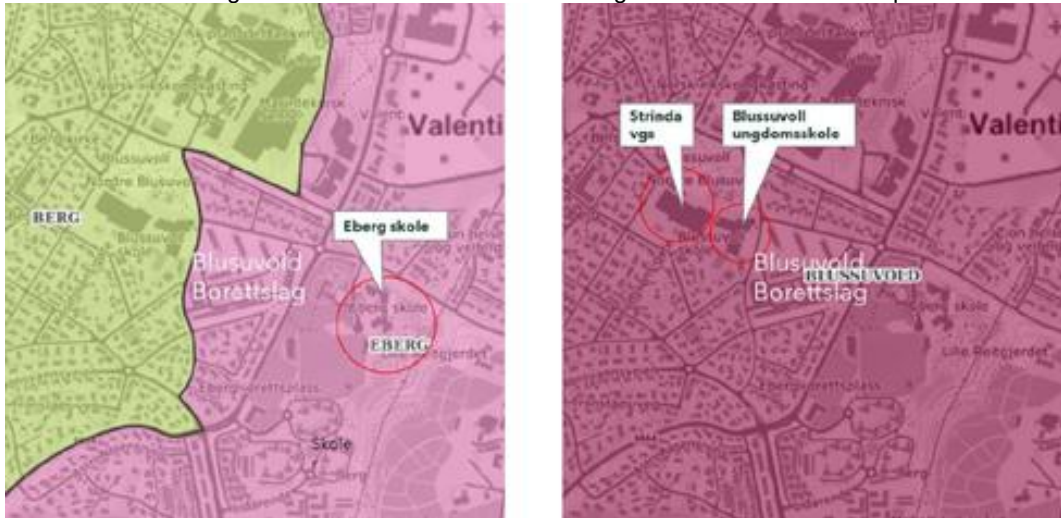
På området til Blusuvold Borettslag er det to små lekeplasser i dag. En mellom Lillebergvegen 12 og 14, sør for garasjebyggene. Den andre er øst på området, ved Sigurd Jorsalfars veg 27. Se eksisterende situasjon på tegningen under, med dagens lekeplasser merket med gul sirkel.



Figur 3-6 Uterom dagens situasjon

3.10 Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning

Planområdet ligger innenfor Eberg skolekrets, og er nabo til både Blussuvoll ungdomsskole og Strinda vgs. Det ligger fem barnehager i nærheten av planområdet; Berg barnehage i sør-vest, Læringsverkstedet Sætra Idrettsbarnehage, Eberg barnehager og Lidarende barnehage i sør-øst, samt Tårnet barnehage i nord. Alle disse er mellom 200 og 400 meter fra midten av planområdet.



Figur 3-7 Skolekretser - barneskoler til venstre og ungdomsskole til høyre (Kilde: Trondheim.kommune.no 10.01.2025)

3.11 Universell utforming

Planområdet er forholdsvis flatt, og universelt tilgjengelig med hensyn til høyder.

3.12 Teknisk infrastruktur

VA: Eksisterende VA- anlegg internt på planområdet er privat og avløpssystemet er fellessystem. Avløpsledninger fra eksisterende boligblokker er tilkoblet Sigurd Jorsalfars veg, vannforsyning er tilkoblet Sigurd Jorsalfars veg og Valentinlystvegen. Avløpsfellesledning er tilkoblet Ladehammeren Renseanlegg i dag.

Eksisterende avløpsfellesledning Ø300 i Sigurd Jorsalfars veg. Eksisterende veg skal oppgraderes i tråd med tilgrensende reguleringsplan for Sigurd Jorsalfars veg fra Blussuvoll skole til Brøsetvegen, og fellesledningen kommer mest sannsynlig til å bli separert.

Trondheim kommunes karttjeneste med kartlagte «Aktsomhetskart klimarelatert risiko» viser at det ikke er noen store flomveger i området. Lokal overvannsevakuering skjer mot nordøst og videre til flomveg i Sigurd Jorsalfars veg. Se *Vedlegg 08: Overordnet VA-plan*.

Fjernvarme: Planområdet er tilknyttet fjernvarme, og ligger innenfor Statskrafts konsesjonsområde. Trafo: Det er tre nettstasjoner på området i dag. En av dem må flyttes i forbindelse med utgraving av p-kjeller. Denne, samt behov for nye boligbygg, vil samles i en ny nettstasjon. Plassering er ikke bestemt. Se *Vedlegg 14: Kraftforsyning*.

3.13 Grunnforhold

Det er ikke registrert utfordrende grunnforhold på eller tilknyttet planområdet. Det er ikke registrert kvikkleiresone eller skredhendelser på tomten. Det må utføres supplerende grunnundersøkelser for detalj-prosjektering, når det planlegges for kjeller og større bygg. Se *Vedlegg 09: Miljøteknisk notat* og *Vedlegg 08: Overordnet VA-plan*.

Løsmasser

Ifølge Nasjonal løsmassedatabase fra NGU består løsmassene i områdene av hav- og fjordavsetning. Tiltaksområdet er generelt flatt, med små lokale variasjoner, for eksempel er det en svak helling mot sørøst på tiltaksområdet. Ifølge NGUs berggrunnsdatabase består berggrunnen i området av grønnstein.

Forurensning

Gjennom en innledende miljøteknisk grunnundersøkelse av løsmasser fra Blusuvold borettslag er det vurdert at lokaliteten ikke regnes å være forurenset over normverdi og da det ikke er mistanke om forurensning vurderes det i utgangspunktet ikke nødvendig med supplerende prøvetaking eller utarbeidelse av tiltaksplan for forurenset grunn for det kommende gravetiltaket.

Eventuelle overskuddsmasser må sikres at disponeres på et område med tilsvarende bakgrunnsverdier av arsen, nikkel og krom for å oppfylle tiltakshavers plikt til å gjennomføre tiltak for å sikre at disponering av forurenset masse ikke medfører forurensningsspredning eller fare for skade på helse eller miljø i forurensningsforskriftens § 2-5.

Fremmede arter

Avhengig av hvilke arter som eventuelt finnes innenfor tiltaksområdet, kan det være behov for en massehåndteringsplan for å sikre at infiserte masser ikke medfører spredning av fremmede arter jf. forskrift om spredning av fremmede organismer.

Flom

Eiendommen har tilfredsstillende sikkerhet mot naturpåkjenninger (flom og skred) iht. TEK17 § 7-1. Ifølge flomsonekartet som inngår i Trondheim kommunes aktsomhetskartløsning er området ikke i nærheten av et område med flomfare [5]. Overflateavrenning som ikke fanges opp av det lokale

overvannssystemet, vil infiltrere ned i grunnen til grunnvannet og videre ut til resipient. Strømningsretning forventes å være mot Ladebekken mot øst. Se *Vedlegg 09: Miljøteknisk notat* og *Vedlegg 08: Overordnet VA-plan*.

3.14 Støy

Planområdets ytre avgrensning ligger i gul støysone i et belte langs Lillebergvegen, Sigurd Jorsalfars veg og Kong Øysteins veg (Kilde: Statens vegvesen, støyvarselkart). Område for tiltak er utenfor støysoner, foruten en liten del i sør-østre hjørne.



Figur 3-8 Støykart

3.15 Risiko- og sårbarhet

Se punkt 4.10 *Samlet risiko- og sårbarhetsanalyse*.

4 Beskrivelse av planforslaget

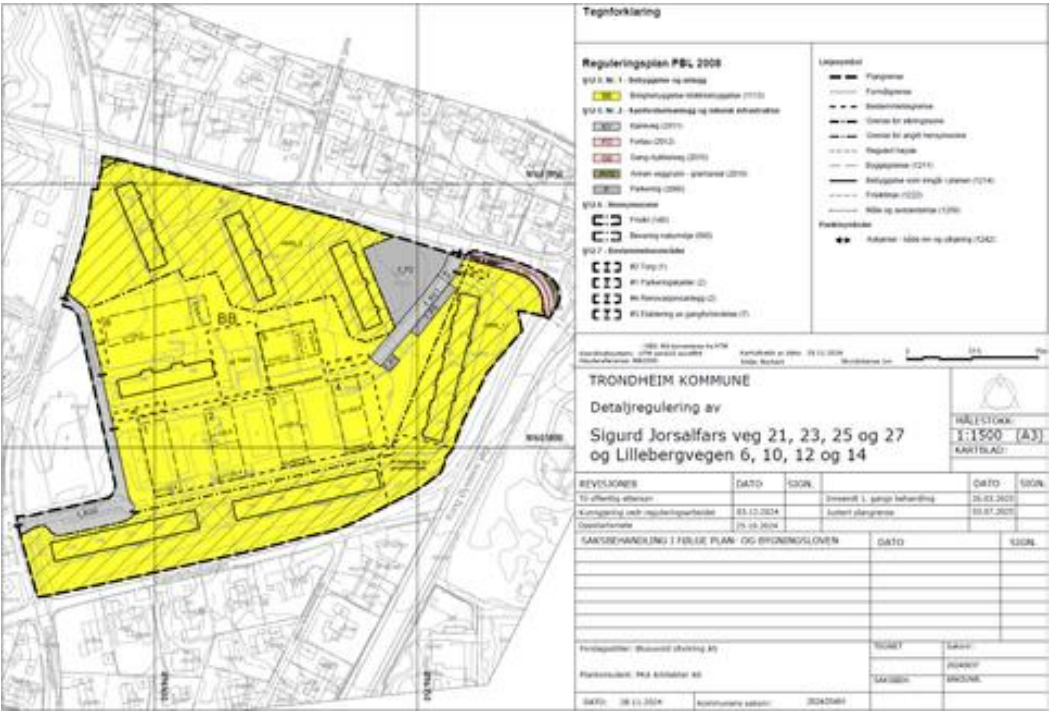
4.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Det foreslås å detaljregulere området til boligbebyggelse, med formål for tilhørende infrastruktur, torg, parkering, kjøreveg og fortau.

	Bebyggelse og anlegg	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Totalt
Grunnareal	40,9 daa	3,7 daa	44,5 daa

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	40,5
Sum areal denne kategori:	40,5
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjørveg (2)	2,3
2012 - Fortau (2)	0,2
2015 - Gang-rykkeveg	0,2
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (2)	0,1
2080 - Parkering (3)	1,6
Sum areal denne kategori:	4,3
Totalt alle kategorier:	44,8

Hensynssoner	
§12-6 - Hensynssoner	Areal (daa)
140 - Friskt (2)	0,1
565 - Bevaring naturmiljø (2)	22,6
Sum areal denne kategori:	22,7
Totalt alle kategorier:	22,7



Figur 4-1 Plankart

4.2 Planlagt bebyggelse, anlegg og utforming

Det planlegges for ca. 210 nye boliger, i blokkbebyggelse på 4-5 etasjer. Planforslaget ønsker å bidra til et attraktivt boligområde, og opprettholde områdets grønne preg og eksisterende kvaliteter. Områdets gangbarhet forbedres, bilbruken reduseres, og ny bebyggelse danner flere grønne uterom og varierte møteplasser på området. Gangforbindelse fra bussholdeplass i Kong Øysteins veg i sørøst, gjennom tomten og til nordvest, følger en grønn forbindelse gjennom området.

Plangrep med regulerte volum, gangforbindelser og grønn akse er illustrert og beskrevet nærmere i Vedlegg 04: Illustrasjoner.

4.3 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Maksimal byggehøyde for hvert bygg er angitt på plankartet. Plangrep med høyder/regulerte volum er illustrert og beskrevet nærmere i Vedlegg 04: Illustrasjoner.

4.4 Grad av utnytting

	Boligareal ny bebyggelse	Overbygd areal (balkonger)	Eksisterende boligareal (over bakken)
Areal BRA	14 795 m2	700 m2	16 552 m2

Medregnet balkonger og overbygd areal legger planforslaget til rette for maksimalt 15 500 m2 BRA, ikke medregnet kjeller under og delvis under terreng, og ikke medregnet små tiltak som utebod o.l. Eksisterende boligbebyggelse har et BRA på ca.16 550 m2, ikke medregnet areal under terreng.

Planområdet utgjør 44,5 daa. Grad av utnytting med nybygg og eksisterende boligbebyggelse på området blir totalt 72% BRA.

Grad av utnytting for område for tiltak (nybebyggelse):

BB = 40,5 daa

Bevaring naturmiljø = 22,6 daa

BB eks. bev.naturm. = 17,9 daa > 15 500 / 17,9 daa = 86,6 % BRA

4.5 Bomiljø/bokvalitet

Foreslått fotavtrykk skjermer mot støy fra trafikk og legger til rette for utearealer med gode sol- og dagslysforhold, med passasjer som binder tomten sammen med omkringliggende uterom. Dette er allerede et godt etablert borettslag, og ved å utvikle området søker prosjektet å tilføre nye kvaliteter for nye og eksisterende beboere. Lekeplasser og felles torgplass, sammen med en grønn akse med gangforbindelse gjennom området, gir også nærområdet nye kvaliteter.

Planområdets beboere vil ha umiddelbar nærhet til butikk, kollektivtilbud og rekreasjonsområder. Det vil legges opp til en god fordeling av boligtyper for å sikre et mangfoldig bomiljø. Det planlegges etablert innendørs fellesareal for de nye boligene, i tilknytning til den nye torgplassen.

4.6 Uteoppholdsareal og grøntområder

Ny bebyggelse foreslås organisert rundt skjermede uterom og felles grøntareal. Uterommene for ny bebyggelse opparbeides iht. til kommunens norm for lek og uteoppholdsareal.

De nye boligene etableres inne i et eksisterende område med blokkbebyggelse omgitt av relativt store grøntareal preget av plen og trær. Boligområdets grønne preg mot omgivelsene vil beholdes også etter utbyggingen. Mye av området som den nye bebyggelsen plasseres på, er i dag avsatt til parkering.

De grønne strukturene i området beholdes og forsterkes med en diagonal akse sørøst/nordvest hvor det foreslås etablert et belte med vegetasjon i flere sjikt som gir variasjon og økt mangfold til dagens situasjon. Dagens system av stier og gangveger utvikles, slik at det blir mulig å bevege seg i og gjennom området for myke trafikanter. Ved den nye bebyggelsen etableres inngangs- og oppholdssoner som nærområder til blokkene i tillegg til et samlende torg.

I Vedlegg 16: Trær på området er forholdet til eksisterende og nye trær redegjort for.



Tegningen over viser grønt areal som ikke er bygg eller kjøreareal i eksisterende situasjon, innenfor tiltaksområdet, på ca. 12 100m2.



Tegningen over viser grønt areal som ikke er bygg eller kjøreareal i ny situasjon, innenfor tiltaksområdet, på ca. 12 500m2.

Torget
Torget planlegges som felles møte/samlingsplass for boligområdet. Det ligger sentralt plassert, med funksjoner som bidrar til sosialisering og møter mellom mennesker. Torget foreslås som intimt og hyggelig med aktiviteter/funksjoner for alle aldre. Hovedfunksjonen er å legge godt til rette for hverdagens opphold og treff.



Figur 4-2 Uteromsregnskap

	I prosjekt	Krav	Avvik
Tilgjengelig totalt uteareal	17180 m2	14492 m2	2688 m2
Tilgjengelig total felles uteareal	14644 m2	7246 m2	2688 m2
Felles uteareal på bakkeplan	14644 m2	3623 m2	11021 m2
Privat uteareal	2536 m2		

*beregninger for utgangspunkt i 40m2 pr 100 m2 BRA bolig (eksisterende: 19675m2 + ny 16555m2= 36230m2)

Uteromsregnskapet følger krav i ny KPA, og er med i bestemmelser §4.4 Uterom. Uterom medregnet i regnskapet er utenfor både gul og rød støysone, og har gode solforhold. Se *Vedlegg 04 Illustrasjoner*.

4.7 Parkering
Bilparkering for nye boliger: Det skal avsettes plass for minimum 0,2 maksimum 0,9 bilparkeringsplasser per boenhet/100 m2 BRA. I tillegg skal det avsettes plass til minimum 0,1 p-plass pr boenhet/100 m2 BRA til besøkende og nyttekjøretøy. Minimum 5% av plassene skal avsettes for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Parkeringsarealet for ny bebyggelse legges i p-kjeller, med én innkjørsel i øst. Parkeringsdekning for nye boliger er ca. 0,5 plasser per 100m2 BRA. Totalt sett for nye og eksisterende boliger er deknningen på ca. 0,7 plasser per 100m2 BRA.

Parkering eksisterende boliger: De 100 parkeringsplassene borettslaget har i dag i garasjebygg reduseres til 80 og legges i p-kjeller. De 60 plassene borettslaget har utendørs i dag samles ved innkjørselen til området, langs Sigurd Jorsalfars veg. Plassen er i gul støysone og derfor ikke egnet

til uteareal. Eksisterende garasjer og parkeringsplasser blir byttet ut med boligbygg og grønnere rom sentralt i området.

Sykkelparkering nye boliger: Det skal avsettes plass til minimum 3 sykkelplasser per 100m2 BRA. Minimum 50% av disse skal være innvendig i bygg eller overdekket. Minimum 15% av plassene skal være for lastesykler/sykkelvogner. Det skal avsettes areal til vedlikehold og vask av sykkel. Sykkelparkering for eksisterende boliger er uendret.

Parkeringsløsning er illustrert og beskrevet i Vedlegg 04 Illustrasjoner.

4.8 Renovasjon

Renovasjon for nye boliger skal løses med nedgravde containere. Disse plasseres hensiktsmessig i henhold til forskrift om renovasjon og krav fra renovasjonsteknisk norm. For eksisterende boliger skal renovasjon som blir flyttet på, erstattes som felles løsning med nye boliger, i nedgravde containere.

Renovasjonsløsning er illustrert i Vedlegg 04 Illustrasjoner.

4.9 Trafikkløsninger

Bil: Kjøreadkomst til parkeringsareal foreslås videreført via Sigurd Jorsalfars veg. Det skal tilrettelegges for gående og syklende gjennom planområdet.

Nød/nytte: Det foreslås flere adkomstmuligheter fra Sigurd Jorsalfars vei og Lillebergvegen, for nyttetraffic og utrykningskjøretøy. Adkomst for utrykningskjøretøy er illustrert på egen plan, i Vedlegg 04 Illustrasjoner.

Kollektiv trafikk: Planområdet har kort avstand til kollektivtransport. Busstoppet er rett ved planområdet i Kong Øysteins veg, og er planlagt oppgradert med busskur i egen tilgrensende pågående reguleringsplan (Sigurd Jorsalfars veg 37 m.fl.).

Nye forbindelser/snarveier: Det vil etableres nye gangforbindelser gjennom og i området. I den trafikkerte delen mot Sigurd Jorsalfars veg vil det bli lagt inn en gangbane langs innkjøringsveien. Et grøntdrag gjennom området og ned til bussforbindelsen, i tillegg til flere mindre forbindelser og muligheter for å gå og trille gjennom området. Se mobilitet illustrert i Vedlegg 05: Stedsanalyse og Vedlegg 07: Mobilitet.

4.10 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Virkning Sannsynlighet	Ubetydelig	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig
Svært sannsynlig				
Sannsynlig		8. Nedbør 15. Veg, bru, kollektivtransport 18. Skole, barnehage 48. Fremtidige klimaendringer		
Mindre sannsynlig			19. Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy 42. Ulykke i av- og påkjørsler 43. Ulykker med gående og syklende 44. Ulykke ved anleggsgjennomføring	
Lite sannsynlig		9. Sårbar flora 21. Kraftforsyning 24. Rekreasjonsområde	20. Brannslukningsvann 22. Vannforsyning	1. Masseras/skred

Figur 4-3 Oppsummerende tabell fra ROS-analyse

14 hendelser er vurdert å være aktuelle for planområdet. Analysen viser at ingen hendelser havnet i kategorien høy risiko. Risiko i forbindelse med tiltaket vil i første rekke knytte seg til trafikale forhold, geoteknikk, nedbør og tilrettelagt vann/avløp.

Anbefalte tiltak: Planbestemmelsene sikrer at nødvendig prosjektering og planlegging av gjennomføringsfasen er i varetatt før igangsettelse. Se også avbøtende tiltak i Vedlegg 06: ROS-analyse.

4.11 Støyforhold

Støyrapport er utarbeidet i henhold til reguleringsbestemmelsene for Trondheim kommune (2022-2034) og T-1442/2021. Se Vedlegg 10: Støyutredning.

Kvalitetskriteriene iht. T-1442/2021 vil kunne ivaretas:
- Støynivå innendørs kan tilfredsstilles med normal ytterveggoppbygning
- Boligene vil ha tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå både på bakkeplan og på private uteoppholdsplasser
- Alle boenhetene vil kunne ha stille side dersom leiligheter er gjennomgående der fasadenivåene overstiger Lden 55 dB



Figur 4-4 Illustrasjons fra støyutredning

En liten del av uteområdet sørøst på tomten mot Kong Øysteins veg vil være i gul støysone. Det vurderes som at det totale uteoppholdsareal på bakkeplan i gul støysone er for liten for å utløse skjermingstiltak.

Det tillates at støynivå utenfor fasader på nye boliger overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak (i reguleringsbestemmelser):

- For boenheter med støynivå Lden > 55 dB på fasade, må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- For boenheter med støynivå Lden > 60 dB på fasade, må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- Det tillates ikke etablert boenheter i rød støysone med støynivå Lden ≥ 70 dB på fasade.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

Bygge- og anleggsstøy:

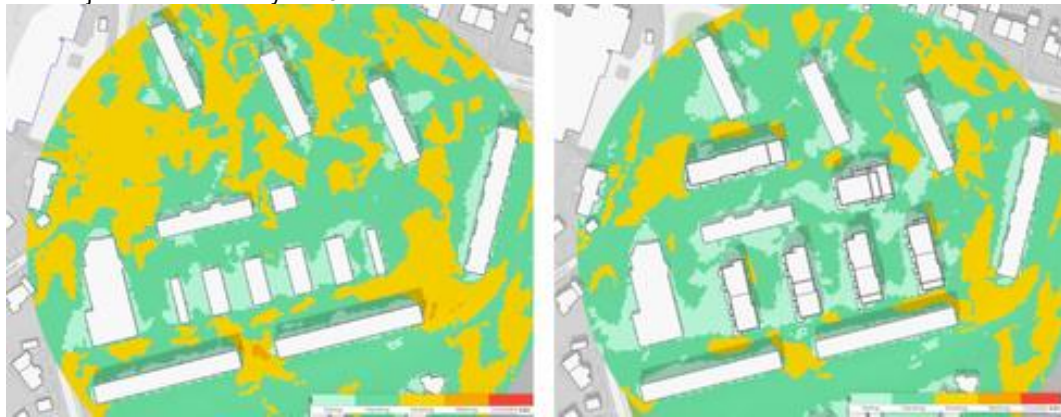
Det skal gjøres vurderinger av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i Retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges.

4.12 Luftkvalitet

Luftkvalitetsberegningene viser at grensen for Retningslinje T-1520 gul sone for PM10 overstiges kun i veibanen på Kong Øysteins veg. Øvrige deler av området har god luftkvalitet. Spredning ut fra Kong Øysteins veg som går øst for planområdet medfører ikke redusert luftkvalitet på planområdet. Grensen for PM10 rød sone overstiges ved Kong Øysteins veg, men spredningen herfra påvirker ikke den lokale luftkvaliteten på planområdet. Konsentrasjonene av NO2 er lavere enn gjeldende grenseverdier ved Blusuvold Borettslag. Grenseverdiene i forurensningsforskriften kap. 7 overholdes på alle deler av planområdet. Se nærmere beskrivelse i Vedlegg 11: Vurdering av luftkvalitet.

4.13 Vind

Vindberegninger i programmet Forma viser forbedring etter utbygging av planforslaget. Se illustrasjoner fra vindanalyse i 3D modellen under.



Figur 4-5 Vindanalyse i Forma, dagens situasjon (venstre) og fremtidig situasjon (høyre)

4.14 Tilknytning til infrastruktur

Det foreslås etablert et ringsystem med vannledninger i Sigurd Jorsalfars veg og Lillebergvegen. Se illustrasjonen under, og se Vedlegg 08: Overordnet VA-plan. Nytt anlegg skal ha tilstrekkelig kapasitet for ny bygningsmasse, og krav til brannvann skal ivaretas.



Figur 4-6 Vann og avløp

Det legges separate avløpsledninger internt i feltet og tilkobles eks. avløpsfellesledning Ø300 i Sigurd Jorsalfars veg. Eksisterende veg skal oppgraderes i tråd med tilgrensende reguleringsplan for Sigurd Jorsalfars veg fra Blussuvoll skole til Brøsetvegen, og fellesledningen kommer mest sannsynlig til å bli separat. Grensesnitt og endelig tilkoblingspunkt må avklares i forbindelse med detaljprosjektering og innhenting av teknisk godkjenning. Det må også vurderes eventuell separering av eksisterende avløpsfellesledning i samråd med borettslag som drifter eks. private ledninger i en seinere fase.

Overvann skal håndteres etter tretrinnsstrategien og overvannshåndteringen skal dimensjoneres for avløpsfellessystem. Trondheim kommune har en del separeringstiltak nedstrøm feltet, men separeringstiltakene kommer til å ta en del år. Avløpsfellesledning er tilkoblet Ladehammeren Renseanlegg idag.

Det velges permeable dekker kombinert med blågrønne løsninger for utomhusarealer for å ivareta trinn 1. Det anlegges deretter åpne renner som leder overvann til grønne bed med vannspeil og overløp til overvannssystem for de tette flatene av prosjektet. Det må vurderes grønne eller blå tak for å ivareta trinn 1 for takflater. Avrenningssituasjonen kommer frem av landskapsplaner.

Trinn 2 omfatter lokal overvannshåndtering i form av fordryningsvolumer. Trinn 2 skal dimensjoneres til å håndtere kraftige regnskyll, og gjelder for alle utbygginger der man har fellessystem eller uvirksomt separatsystem nedstrøms. Siden resipienten er fellessystem, gjelder kravet om Trinn 2 og må ivaretas.

Trinn 3: Trondheim kommunes karttjeneste med kartlagte «Aksomhetskart klimarelatert risiko» viser at det ikke er noen store flomveger i området. Interne/lokale overvannshåndtering skjer mot nordøst og videre til flomveg i Sigurd Jorsalfars veg. Det er hensyntatt på foreløpige utomhusplaner og må kontrolleres i en senere fase.

5 Virkninger av planforslaget

5.1 Tilliggende planer, konsekvens og tilpasning

Tilgrensende planer er vist under punkt 2.5.

PlanID r20210019 - Sigurd Jorsalfars veg, strekningen Lillebergvegen – Brøsetvegen.

Planen vil bli overlappet av planforslaget med nytt, foreslått fortau ved rundkjøringen. Det skal være dialog fremover omkring VA og eventuelle endringer i deres prosjekt som påvirker fortau i planforslaget. Eksisterende boliger i Sigurd Jorsalfars veg 21, 23 og 25 (Blusuvold Borettslag) er avhengig av at brann/utrykning har tilgang direkte fra Sigurd Jorsalfars veg. Dette må opparbeiding av planen for sykkelvegen hensynta. Dialog er opprettet, kommunen er informert og ser på saken. Se innsatsplan for brann i Vedlegg 04 Illustrasjoner.

PlanID r20210011 - Sigurd Jorsalfars veg 37, gnr/bnr 59/4, 59/477, 59/478 m.fl.

Planforslaget legger seg inn til grensen av denne planen. Det skal være dialog omkring VA og eventuelle andre hensyn i senere fase. Planforslaget er ikke til hinder for denne pågående planen, som forventes vedtatt i løpet av våren 2025. Se Vedlegg 07: Mobilitet.

PlanID r20240038 - Lillebergvegen 8

Planforslaget deler veg med dette pågående planforslaget. Dialog rundt felles hensyn, herunder logistikk, skal fortsette i videre utforming av prosjektet.

5.2 Stedets karakter, byform og estetikk

Forslaget innebærer en fortetting innenfor det eksisterende boligområdet. Lillebergvegen inntil Kvartalet vil fortsatt etter utbygging være preget av karakteren til de eksisterende lange, fire etasjes boligblokkene på de sidene som vender mot Kong Øysteins veg, Sigurd Jorsalfars veg og Valentinlystvegen. Se beskrivelse av eksisterende bebyggelse i Vedlegg 05 Stedsanalyse.

Eksisterende område er preget av blokkbebyggelse med store, romslige utearealer mellom. Denne karakteren endres når området fortettes. Utearealene har i dag liten økologisk og bruksmessig verdi, da de består av store åpne upersonlige gressarealer og asfalterte flater. Vi mener derfor at det kan forsvares å endre denne karakteren for å få rikere og frodigere utearealer med mer tilrettelagte oppholds- og lekeplasser, og uten biltrafikk. Fortettingen vil ikke være av en slik karakter at den forringer området i forhold til omgivelsene.

Boligene planlegges med samme typologi som de eksisterende boligene, med felles trapperom. Balkonger vil også i de nye blokkene være et viktig arkitektonisk element. Hovedform og materialbruk følger prinsippene fra de eksisterende blokkene, men vil få litt mer variasjon. Dette er illustrert og beskrevet nærmere i Vedlegg 04 Illustrasjoner.

5.3 Uteoppholdsarealer, grønne forbindelser, leke- og rekreasjonsarealer og møtesteder

Kvaliteten på uteoppholdsarealene vil bli oppgradert til glede for hele borettslaget. Det vil bli etablert et nytt, felles sentralt uterom som knytter seg på de nye fellesrommene, og som skal fungere som en sosial møteplass for hele borettslaget og eventuelt for hele nabolaget ved spesielle anledninger. Det vil bli opparbeidet lekearealer i henhold til kommunens veileder, som vil kunne benyttes av hele borettslaget.

Det legges spesielt vekt på hensynet til trær i området, se redegjørelse i Vedlegg 16: Trær på området. Ferdig utbygget område vil ha flere trær og mer variert vegetasjon og arts mangfold enn dagens situasjon.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Planen vil ikke få konsekvenser for kjente/registrerte kulturminner.

5.5 Forhold til krav i Naturmangfoldsloven og naturmiljø

Planen er vurdert opp mot relevante bestemmelser i Naturmangfoldsloven, og ikke funnet i strid med disse. Det er registrert svartelistet vegetasjon i området, vesentlig i form av prydbusker. Det stilles krav i bestemmelsene §3.7 om hvordan dette ivaretas i byggeperioden. Naturmangfold vil styrkes gjennom å opparbeide et grønt vegetasjonsbelte gjennom planområdet, og som sikres i bestemmelsene under §4.4.

5.6 Barn og unges interesser

Planforslaget vil få konsekvenser for barn og unge. Det vil bli mer tilrettelagt for lek og rekreasjon inne på området, og det vil bli fritt for personbiltrafikk foruten nyttekjøring inne på planområdet. Dagens situasjon med parkering i sentrum av området vil forbedres betraktelig med parkering og innkjøring til p-kjeller nær adkomsten til området. Det vil også bli et tryggere område å passere gjennom på vei til skole og rekreasjon utenfor planområdet.

5.7 Konsekvenser for trafikk

Dagens seks kjøreadkomster reduseres. Det planlegges for kun én adkomst med bil fra Sigurds Jorsalfars veg i nordøst, tett på overordnet vegnett i Kong Øysteins veg. Beregningene av biltrafikk viser ADT 400 til planområdet med ny utbygging. For dagens situasjon er det beregnet ADT 300. Det nye planforslaget medfører dermed en liten økning av biltrafikk til/fra Blusuvold BRL. Samlet sett er det beregnet et lite antall bilturer på grunn av et lavt antall parkeringsplasser. Gitt forutsetningen om at hver beboer reiser like mye som i dagens situasjon, gir dette en mer enn dobling av antall gang-, sykkel- og kollektivturer til og fra Blusuvold borettslag.

Planforslaget viser at uteoppholdsarealene mellom byggene normalt vil være bilfrie, og uterommene mellom byggene utformes som gode gangarealer med gangruter i flere retninger frem til gangvegnettet rundt planområdet. I nord er det flere gangforbindelser mot Sigurd Jorsalfars veg, en viktig forbindelse vestover mot Blussuvoll skole/Strinda vgs, og videre vestover mot Midtbyen. Se Vedlegg 07: Mobilitet.

5.8 Konsekvenser for sosial og teknisk infrastruktur

Skole og barnehage

Barnehagedekningen i Trondheim er generelt tilfredsstillende. Planområdet ligger i Eberg skolekrets, som har begrenset kapasitet. Eberg barneskole beregnet til 17 ledige plasser om 6-10 år. Ungdomsskole Blussuvold beregnet til 99 ledige plasser om 10-14 år. Konklusjonen er at kapasitet må vurderes nærmere. Bestemmelse § 8.2 stiller krav om dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

VA

Omlegging eksisterende avløpsfellesledning sør for planområdet: Eksisterende ledningene til borettslaget kommer i konflikt og må legges om og tilkoblinger ivaretas. Det er muligheter for optimalisering av omlegging ved å koble deler fra sørvest i planområdet via nye traséer i feltet slik at omlegging blir kortere. Dette skal sees på i en senere fase og vurderes i samråd med ledningseier. Se Vedlegg 08: Overordnet VA-plan.

Kraftforsyning

Tensio anser dette som en utvidelse i eksisterende område, og har definert tiltaket som «generell vekst». Det er derfor ikke behov for annen utredning/ modenhetsanalyse i forhold til effektbehov utover innmeldt effektbehov i denne fasen.

Det er i dag flere nettstasjoner i området, men det er lite tilgjengelig kapasitet. Garasjebyggene som står på deler av tomten som skal benyttes til de nye boligene, skal rives. Den nettkapasitet som frigis når disse rives, vil ikke gi nok kapasitet i nettet som kan benyttes til nybyggene. Byggeprosjektet vil derfor ha behov for en ny nettstasjon som kan forsyne den nye bygningsmassen. Ny nettstasjon vil plasseres hensiktsmessig i området for ny utbygging, plassering og omfang av hovedfordelinger skal detaljeres og koordineres med RIE, ARK og Tensio (nettselskap). Se *Vedlegg 14: Kraftforsyning*.

5.9 Konsekvenser for områdesikkerhet

Jf. punkt 4.3: Det er ikke registrert utfordrende grunnforhold på eller tilknyttet planområdet, og det er heller ikke vurdert at det er fare for forurenset grunn. Se *Vedlegg 09: Miljøteknisk notat*.

5.10 Konsekvenser for naboer

Visuelle konsekvenser for naboer vil være mest markert fra siktlinjen inn i området fra Lillebergvegen. Det er grunn til å tro at de nye planene for Bunnpris-tomta vil være styrende for områdets karakter sett fra denne siden. Perspektiver fra Valentinlystvegen, Kong Øysteins veg og Sigurd Jorsalfars veg er vist i illustrasjonsvedlegget. Utbyggingen vil fra disse sidene underordne seg eksisterende boligblokker som ligger som randbebyggelse.

Gangforbindelser gjennom området for naboer vil bli beholdt, og bli tilrettelagt og trafiksikre.

Solforhold er vist i *Vedlegg 04: Illustrasjoner*, kapittel 8 Sol og skyggediagram.

5.11 Konsekvenser for klima, det ytre miljø

Planforslaget støtter opp om et felles mål om en bærekraftig planlegging, med fortetting nært etablerte kollektivknutepunkt og etablert infrastruktur.

Forslagsstiller har vedtatt en klima- og miljøpolicy med egne ambisjoner knyttet til energieffektive boliger, bærekraftige materialvalg og reduksjon i CO2-utslipp. Overordnet har prosjektet en ambisjon om å redusere CO2-utslipp med 20% fra referanseverdier i BREEAM (v6.1.1 "Mat 01, M2.1 Reduksjon av klimagassutslipp og M2.2 Referanseverdier). Dette skal søkes oppnådd i samarbeid med totalentreprenør og hovedsakelig gjennom gode materialvalg, eventuelt også fra energi i drift.

Se *Vedlegg 13: Klimagass* som redegjør for hvordan prosjektets egne klima og miljøtiltak stemmer overens med Trondheim kommune sin klimaveileder, og kriteriesettet for klimavennlig planlegging.

1. Sosial infrastruktur og byvekst

Planforslaget støtter opp om et felles mål om en bærekraftig planlegging;

- Sentral byvekst
- Nærhet til servicetilbud, friområder og arbeidsplasser
- Utbygging på tomt som allerede er bebygd

En konsekvens av tiltakets beliggenhet er at transport i stor grad kan skje ved gange eller sykkel. Den sosiale infrastrukturen vil bli forsterket ved at borettslaget får mulighet til oppgradering og det vil bli et større spekter av leilighetstyper innenfor området, bl.a. med universelt utformede leiligheter. Det gir grunnlag for et mer stabilt bomiljø, og mulighet for å bo hjemme lenger i samme område.

Kriminalitetsforebygging

Planforslaget støtter opp under kriminalitetsforebyggende prinsipper som;

- Uteoppholdsareal for alle aldersgrupper, møteplasser
- Fasader med vinduer mot uterom, bygg vender mot hverandre, øker sosial

kontroll/innsyn/utsyn.

- Permeabelt område med gangforbindelser på kryss og tvers gjennom området
- Eierskap styrkes ved å etablere felles torg for nye og eksisterende beboere, og i tilknytning til innendørs fellesrom med direkte visuell kontakt

2. Forholdet til byvekstavtalen (nullvekstmålet i personbiltrafikken)

Planforslaget er i samsvar med Trondheim kommunes nullvekstmål for personbiltrafikk. Området ligger sentralt til med gode sykkelveier mot sentrum, gode forbindelser til rekreasjon og bussholdeplass i tilknytning til planområdet.

Planen inneholder en rekke tiltak som bidrar til å nå nullvekstmålet og Trondheim kommunes mål om 20 prosent reduksjon av biltrafikken fra 2019 til 2025. Lav parkeringsdekning med 0,5 parkeringsplass per leilighet samlet for eksisterende og nye boliger er et viktig tiltak som vil medføre lav beregnet biltrafikk selv om antallet boliger doubles sammenlignet med dagens situasjon. Se *Vedlegg 07: Mobilitet*.

3. Klimaendringer

Det må påregnes villere vær, med mer vindbelastning. Bebyggelsen som er planlagt vil være med å bremse vindpåkjenningen i de åpne, værutsatte områdene mellom dagens bebyggelse. Se punkt 4.13 Vind.

Det må også regnes med at det kan komme oftere store vannmengder over kort tid. Dagens harde overflater i planområdet hensyntar i liten grad håndtering av overvann. Etablering av grønne overflater vil forbedre dagens situasjon betydelig. Interne/lokale overvannshåndtering skjer mot nordøst og videre til flomveg i Sigurd Jorsalfars veg. Det er hensyntatt på foreløpige utomhusplaner og må kontrolleres i en senere fase. Se *Vedlegg 08: Overordnet VA-plan*.

5.12 Støv og støy

Konsekvenser av støy for planområdet er beskrevet under punkt 4.11. Konsekvenser av luftforurensning er beskrevet under punkt 4.12. Det er ingen overlappende soner for luftforurensning og støypåvirkning innenfor planområdet. Planen vil ikke medføre endrede støy- eller forurensningsforhold for omgivelsene.

5.13 Konsekvenser i anleggsperioden

Det er satt rekkefølgebestemmelser til anleggsfasen når det gjelder støv, støy og sikkerhet for naboer. Det stilles også krav om å opprettholde parkering tilsvarende planlagt behov i byggeperioden for å hindre villparkering i nabogatene. Se § 8.3 i bestemmelsene.

5.14 Beredskap og ulykkesrisiko

Kjøremønster for utrykningskjøretøy innad på planområdet er beskrevet under kapittel 4.9. Kjøremønsteret utenfor området vil ikke bli endret.

6 Planlagt gjennomføring

6.1 Tidsplan

Planen ble sendt inn til kommunen for første gangs behandling i mars 2025. Reviderte dokumenter etter arbeidsmøte med kommunen ble sendt inn i juli 2025, med siste revideringer i august 2025.

7 Vedlegg

Vedlegg 01: Varsel, annonse og adresseliste

- Varslingsbrev ved varsel om oppstart
- Kunngjøringsannonse i avisen
- Adresseliste fra kommunen

Vedlegg 02: Kopi av innkomne innspill

- Referat fra oppstartsmøte
- Kopi av innkomne innspill
- Referat fra nabomøte
- Svar på merknader

Vedlegg 03: Oversiktskart, PKA

Vedlegg 04: Illustrasjoner

- Reguleringsplan – ortofoto, PKA
- Høyder og volum, PKA
- Illustrasjonsplan, Bjørbekk & Lindheim
- Kjellerplan, PKA
- Gateoppriss, PKA
- Snitt, PKA
- Fasader, PKA
- Fasadekonsept, PKA
- Nær og fjernvirkning, PKA
- Perspektiver, PKA
- Torganalyse, Bjørbekk & Lindheim
- Uteromsregnskap, PKA
- Solstudier, PKA
- Arealoversikt, PKA
- Renovasjonsplan, Bjørbekk & Lindheim
- Brannoppstillingsplan, Bjørbekk & Lindheim
- Innsatsplan, Proveno
- Blå-grønn faktor, Bjørbekk & Lindheim

Vedlegg 05: Stedsanalyse

- Eksisterende landskap, Bjørbekk & Lindheim
- Stedsanalyse, PKA

Vedlegg 06: ROS-analyse, PKA

Vedlegg 07: Mobilitet, Asplan Viak

Vedlegg 08: Overordnet VA-plan, Structor

Vedlegg 09: Miljøteknisk notat, Norconsult

Vedlegg 10: Støyutredning, Proveno

Vedlegg 11: Vurdering av luftkvalitet, Rambøll

Vedlegg 12: Brannnotat, Proveno

Vedlegg 13: Klimagass, Fredensborg Bolig

Vedlegg 14: Kraftforsyning, Norconsult

Vedlegg 15: Blågrønn faktor, Bjørbekk & Lindheim

Vedlegg 16: Trær på området, Bjørbekk & Lindheim



MUA		
		Area
	Felles Uteareal (Eksisterende)	8 257,03
	Felles Uteareal (ny)	6 387,34
		14 644,37 m²

Uteareal kun nye:

Krav - 6622 m²
Min felles - 3311 m²
Krav til solfylt MUA: **1656m²**

Oppnådd solfylt areal på bakken:

6387m²-2765m²= **3622 m²**

Uteareal kun eksisterende:
 Krav -7870m²
 Min felles _3935 m²
 Krav til solfylt MUA: **1968m²**

Oppnådd solfylt areal på bakken:
 8316 m²-3109,8m²= **5206,2 m²**



PKA ARKITEKTER

21. mars kl. 13.00

JUNI 2025

52

MUA		
		Area
	Felles Uteareal (Eksisterende)	8 257,03
	Felles Uteareal (ny)	6 387,34
		14 644,37 m²

Uteareal kun nye:

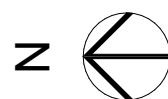
Krav - 6622 m²
Min felles - 3311 m²
Krav til solfylt MUA: **1656m²**

Oppnådd solfylt areal på bakken:

6387m² - 3832m² = **2555 m²**

Uteareal kun eksisterende:
 Krav -7870m²
 Min felles _3935 m²
 Krav til solfylt MUA: **1968m²**

Oppnådd solfylt areal på bakken:
 8316 m²-3852,9m²= **4463,1 m²**

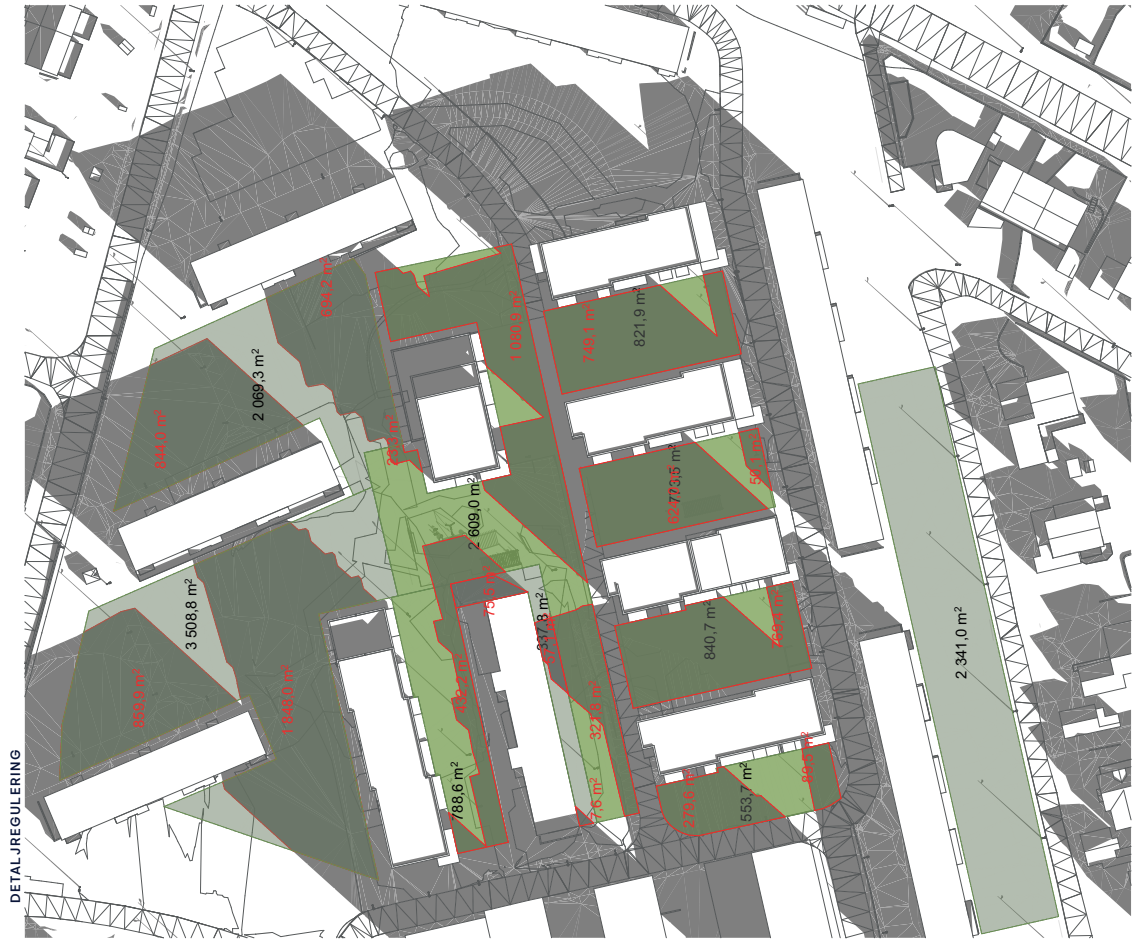


PKA ARKITEKTER

21. mars kl. 14.00

JUNI 2025

53



SIGURD JORSALFARS VEG 21 M. FL.

MUA	Area
Felles Uteareal (Eksisterende)	8 257,03
Felles Uteareal (ny)	6 387,34
	14 644,37 m²

Uteareal kun nye:

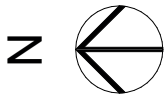
Krav - 6622 m²
Min felles - 3311 m²
Krav til soflyt MUA: **1656m²**

Oppnådd soflyt areal på bakken:
6387m²-4420m²= **1967 m²**

Uteareal kun eksisterende:

Krav -7870m²
Min felles - 3935 m²
Krav til soflyt MUA: **1968m²**

Oppnådd soflyt areal på bakken:
8316 m²-4385 m²= **3931 m²**

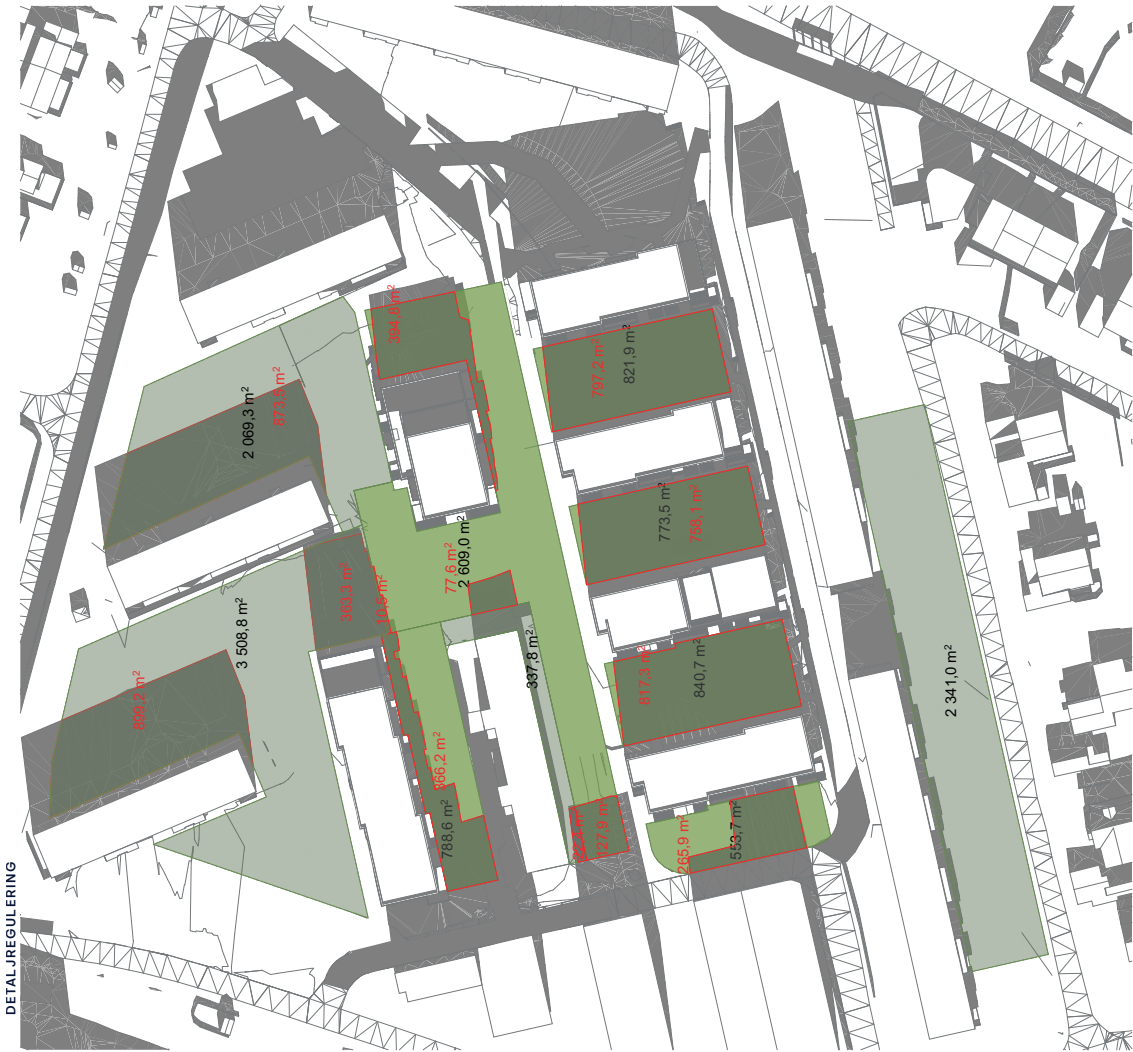


PKA ARKITEKTER

21. mars kl. 15.00

JUNI 2025

54



SIGURD JORSALFARS VEG 21 M. FL.

MUA	Area
Felles Uteareal (Eksisterende)	8 257,03
Felles Uteareal (ny)	6 387,34
	14 644,37 m²

Uteareal kun nye:

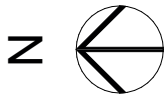
Krav - 6622 m²
Min felles - 3311 m²
Krav til soflyt MUA: **1656m²**

Oppnådd soflyt areal på bakken:
6387m²-3615m²= **2772 m²**

Uteareal kun eksisterende:

Krav -7870m²
Min felles - 3935 m²
Krav til soflyt MUA: **1968m²**

Oppnådd soflyt areal på bakken:
8316 m²-2158,4m²= **6157,4 m²**



PKA ARKITEKTER

23. juni kl. 18.00

JUNI 2025

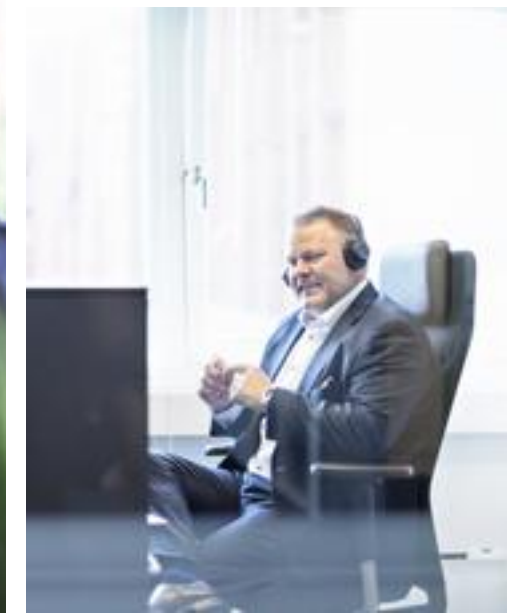
55

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Brøsetvegen 168 som er nærmeste nabo til Strinda / Moholt kirke.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

Proaktiv Moholt

Brøsetvegen 168, 7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: moholt@proaktiv.no

Vi åpnet kontoret i april 2013. Siden da har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. I tillegg har vi mottatt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Moholt kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisoppgåelse i markedet - vi overlater ingenting til tilfeldighetene.

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har utmerket seg i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger på tilfredshet i flere år. Både i 2023, 2022 og 2021 var kontoret nest best på landsbasis, og i 2024 ble det også pallplass.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubban. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene - og vi skal berike kundene.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

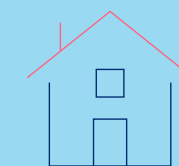
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Lillebergvegen 6B, 7052 TRONDHEIM. Gnr. 58, bnr. 338, i TRONDHEIM kommune, oppdragsnr.: 1310260047
Megler: Malin Skevik, mobil: 98054137, e-post: msk@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Malin Skevik

Eiendomsmegler
980 54 137
msk@proaktiv.no

PROAKTIV

Trondheim Øst Eiendomsmegling AS

Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no