

# PROAKTIV

## Hverdagstrivsel på Tyholt

Leilighet med sjel, bokomfort og  
usedvanlig fin beliggenhet!

SIGURD JORSALFARS VEG 21B



## 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

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@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



# NØKKEL- INFORMASJON

**Adresse:**

Sigurd Jorsalfars veg 21B, 7052  
TRONDHEIM

**Gnr./Bnr.:**

Gnr. 58, bnr. 334, andelsnr. 184,  
org.nummer 963954735 i BLUSUVOLD  
BORETTSLAG

**Prisantydning:** 3.500.000,-

**Omkostninger:** 18.396,-

**Andel fellesgjeld:** 40.718,-

**Totalpris:** 3.559.114,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 1962

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 82 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 73 m<sup>2</sup>

**BRA-e:** 9 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 4. 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. Trondheim

**Tomt:** 4999.2 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 4.729,-

**Felleskostnader inkl.:** Renter og avdrag på fellesgjeld, tv/bredbånd, kommunale avgifter, bygningsforsikring, renhold, vedlikehold m.m.

**Energimerke:** Oransje F

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	20	42
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
44	50	51	59
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport
76	82	113	
Vedtekter	Ordensregler	Planbeskrivelse	

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Veldig fornøyd med min megler Christer A. Pedersen.”

“Meget hyggelig, profesjonell og imøtekommende megler. Alltid tilgjengelig, flink til å følge opp både før og etter salg. Har allerede anbefalt Christer videre og vil komme til å gjøre det ved neste anledning også!”

Navn Anne-Kristine Døving Øye

“Aldri sett en person som brenner så mye for jobben sin, han satte seg inn i salgsobjektet, og solgte den med hjertet.”

“Jeg er meget fornøyd med Proaktiv. Jeg fikk et supergodt førsteinntrykk, og Christer stilte alltid forberedt, hadde en meget god strategi, var alltid ærlig og var meget god på kundekontakt. Christer fulgte opp alle og gjorde de til interessenter, selv de som i utgangspunktet hadde avskrevet boligen. Anbefaler Christer på det sterkeste!”

Navn Alexander Waagenes

“Alltid PROAKTIV!”

“Ryddig og enkelt. Klar med alt av nødvendig informasjon rundt kjøp av bolig, og har svar på stort sett alle spørsmål. Veldig enkel å forholde seg til!”

Navn Tore Flø Johnsen

“Effektiv og god gjennomføring av salget.”

“Ved første møte følte jeg at megler var til å stole på. Lokal tilhørighet var viktig for meg. Fikk inntrykk av at megler kjente markedet godt, noe som viste seg å være positivt for resultatet. Megler var alltid tilgjengelig eller tok raskt kontakt. Jeg følte at vi ble hørt i spørsmål vi stilte. Megler ga god informasjon om gangen i salget, og ga oss gode råd underveise i prosessen.”

Navn Sidsel Andersen Eide

“I ett tregt marked fikk vi en svært god pris på vår bolig.”

“Imøtekommende og svært hyggelig megler. Følte oss svært godt ivaretatt, og ble imponert av jobben som ble lagt ned. Bildene, annonsen og prospektet overgikk alle forventninger! I ett tregt marked fikk vi en svært god pris på vår bolig, og den ble solgt mye raskere enn gjennomsnittstiden for området på den tiden. Vil uten tvil anbefale C. Pedersen til andre, og dersom vi skal selge igjen er vi ikke i tvil om valg av megler”

Navn Anniken Lindgjerdet

“Alltid Tilgjengelig!”

“Topp service og oppfølging hele tiden. Meget seriøs og dyktig megler.”

Navn Jan Halvor Halvorsen

“Ingenting ble overlatt til tilfeldighetene.”

“«Christer er en utrolig dyktig megler. Han er profesjonell til fingerspissene og loset oss stødig gjennom hele salgsprosessen på en hyggelig og ryddig måte der ingenting var overlatt til tilfeldighetene. Jeg kan på det varmeste anbefale å benytte Christer som megler”

Navn Lise Skaaraas

“Effektiv oppfølging fra Christer sin side gjorde at vi fikk god tillit til ham og vi følte oss veldig trygge på at salget ble gjennomført på best mulig måte.”

“Gjennom hele salgsprosessen følte vi oss veldig godt ivaretatt av Christer og Proaktiv Eiendomsmegling. Allerede fra første møte følte vi at Christer hadde en god strategi, samt veldig god kunnskap om boligmarkedet og hvordan vi best mulig kunne presentere boligen”

Navn Karin Ruø Hofstad

“Best i test!”

“Jeg er vanligvis ikke en person som kliner på med masse store ord og klisjeer, men i denne sammenhengen er det berettiget. Formidabel innsats og presentasjon over all forventning!”

Navn Odd Arve Røed

”

“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 MNEF / Partner / Salgsleder: **Christer A. Pedersen**



**Christer A. Pedersen**  
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder  
**Mobil:** 910 06 616  
**E-post:** cap@proaktiv.no

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

## VELKOMMEN TIL VISNING

Christer begynte meglerkarrieren i 2012, og var med på etableringen av vårt lokalkontor på Moholt i 2013. Han gjorde seg raskt bemerket som en dyktig og proaktiv megler, og fikk i løpet av kort tid tildelt partnerskap i selskapet.

Gjennom karrieren har han fått en rekke utmerkelse for sine gode prestasjoner knyttet til både omsetning og meget høy kundetilfredshet.

Christer legger sin yrkes stolthet i det å skreddersy strategier for hvert enkelt boligsalg, og følger opp både kjøper og selger tett gjennom hele prosessen. Det er slik han sørger for å være en investering for sine oppdragsgivere.

Velkommen til en usjenert og romslig 3-roms leilighet på vakre Tyholt. Leiligheten ligger i øverste etasje og nyter herlige solforhold fra egen balkong.

Leiligheten har en praktisk og gjennomtenkt planløsning.

Plassert i 4. etasje får leiligheten rikelig med lys og en luftig atmosfære. I tillegg har leiligheten en romslig, overbygd balkong med god plass til å nyte uteopphold.

Leiligheten kan også by på to romslige soverom, en innvendig bod samt tre eksterne boder som gir rikelig med lagringsplass.

Beliggenheten på Tyholt kombinerer rolig bomiljø med kort vei til byens fasiliteter. Her har du tilgang til kollektivtransport, dagligvare og servicetilbud innen få minutters gange.

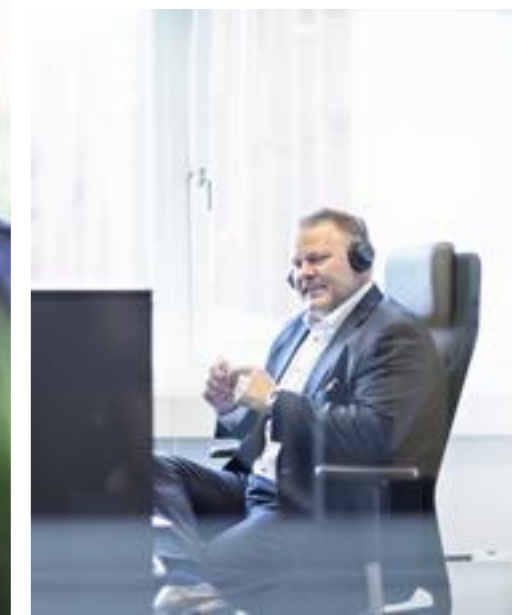
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder **Christer A. Pedersen**

«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.



# 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 Estenstadmarka med et nydelig turterreng og oppkjørte løyper vinterstid. Det er heller ikke så langt til Ladestien, et av de mest populære utfartsområdene i Trondheim.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Sigurd Jorsalfars veg Linje 13, 102	4 min 🚶 0.3 km
🚗 Lerkendal stasjon Linje R70	20 min 🚶 1.8 km
🚗 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 min 🚶 3.1 km
🚗 St. Olavs gate Linje 9	9 min 🚶 3.4 km

## DAGLIGVARE

Bunnpris & Gourmet Tyholt	3 min 🚶
Kiwi Valentinlyst	10 min 🚶

## VARER/TJENESTER

📦 Valentinlyst Senter	9 min 🚶
🏪 Boots apotek Valentinlyst	9 min 🚶

## SPORT

🏃 Blussuvoll skole Aktivitetshall	3 min 🚶 0.3 km
🏃 Strinda videregående Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	4 min 🚶 0.4 km
🏃 Fresh Fitness Valentinlyst	9 min 🚶
🏃 Feel24 Singsaker	14 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Midt Norge Invest A/S Telenorbygget	6 min 🚶
🚗 Kople Valentinlyst Senter Trondheim	11 min 🚶



Stien strekker seg 8 km langs fjæra fra Ladehammeren til Grilstadfjæra. 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

Se kartfunksjonen i boligannonser eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

### 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.



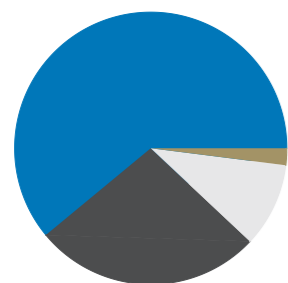
### Skolekrets

Eberg barneskole og Blussuvold ungdomsskole.

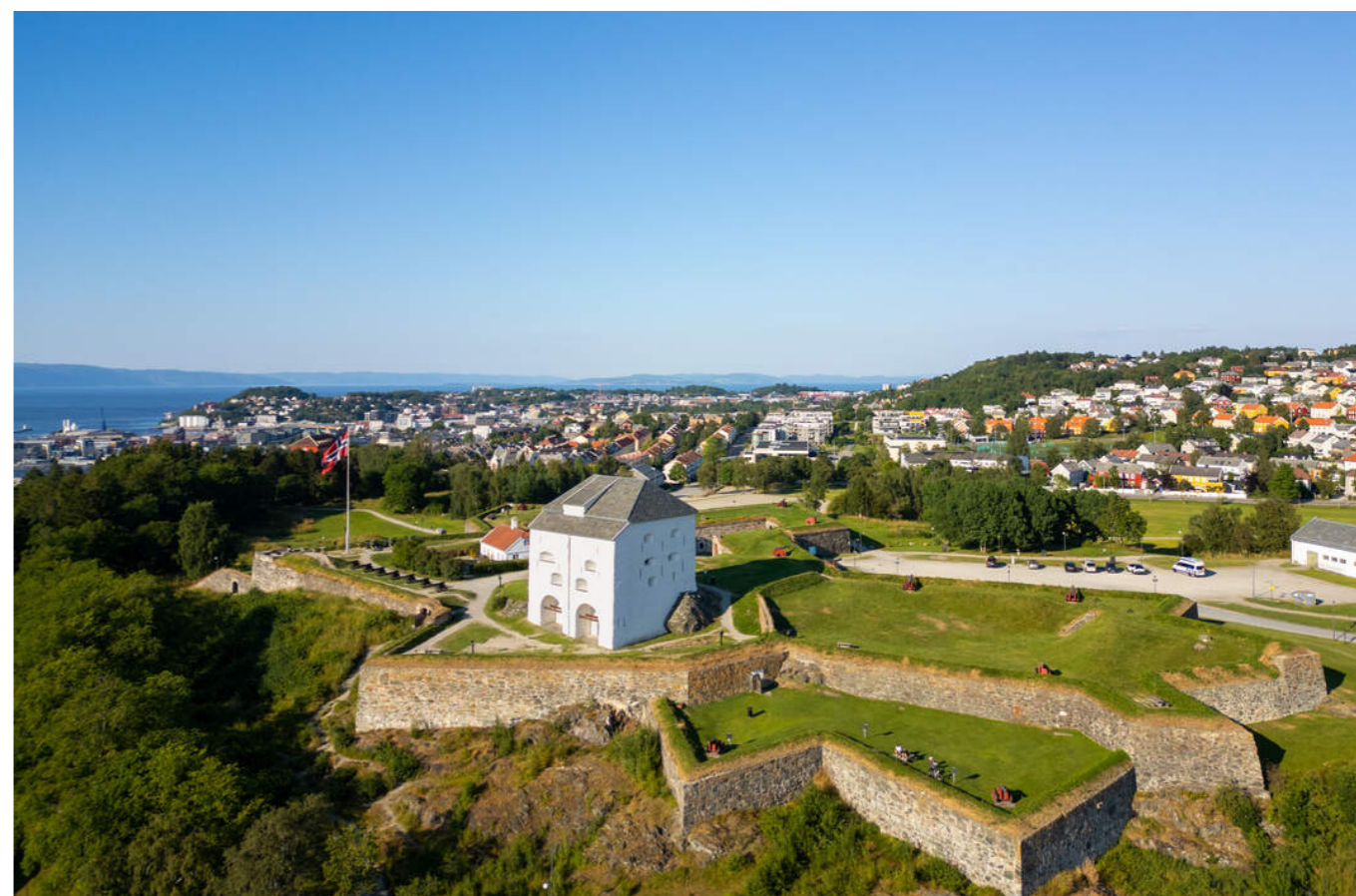
### Offentlig Kommunikasjon

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 300 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



10% enebolig  
2% rekkehus  
61% blokk  
27% annet



# Livet i Sigurd Jorsalfars veg

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



”

Jeg kommer til å savne utsikten, de grønne omgivelsene og den solrike verandaen.

Selger: Hilde

## Når kjøpte du boligen?

Jeg kjøpte boligen våren 2003.

## Hva var avgjørende for at du valgte å bosette deg her?

Jeg fant en leilighet som tilfredstilte mine ønsker om en lys og luftig leilighet med fin utsikt, balkong og god planløsning, og som også lå i toppetasje uten naboer over. Jeg likte også at det var gode boder i kjeller hvor det var mulig å oppbevare sportsutstyr og fellesrom for oppbevaring av sykler. Beliggenheten på Tyholt i grønne omgivelser med kort vei både til byen, marka og jobb gjorde valget enkelt.

## Hvorfor skal du flytte/selge?

Jeg overtar en leilighet etter min mor.

## Har det blitt gjort noe med boligen etter at du kjøpte den?

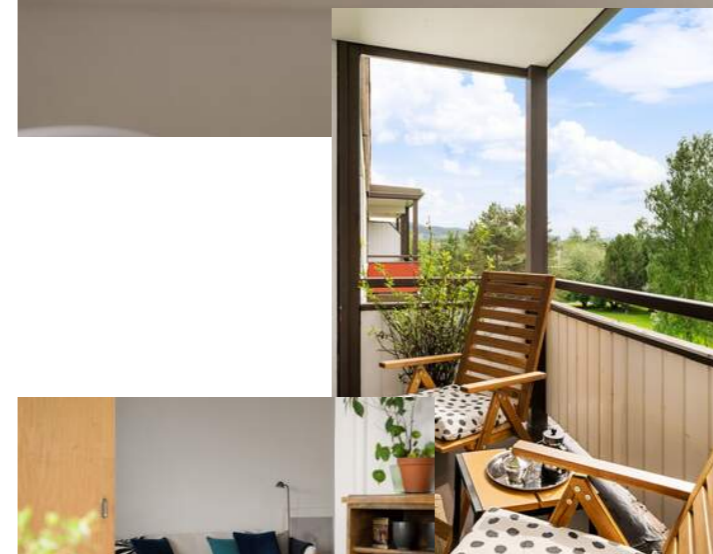
Ikke mye, da den har vært funksjonell og jeg har likt de originale elementer i leiligheten som kaminen i stua og skyvedøren mellom kjøkken og stue. Jeg har kun malt veggene og lagt inn nytt toalett og ny varmtvannstank.

## Hva har du likt spesielt godt med boligen?

Jeg har likt at leiligheten ligger høyt og luftig, har gode lysforhold og at den har vidt utsyn til både fjord og fjell, trehusbebyggelse og folkelivet i gaten som går forbi. Jeg har også likt romløsningen godt. Særlig den åpne løsningen mellom stue- og kjøkken, hvor det har vært god plass til å ha mange gjester.

## Hvordan er naboene?

Det er veldig hyggelige naboer i oppgangen.



## Hva har du likt best med området?

De store grøntområdene og at det er kort vei til Estenstadmarka samtidig som det er kort vei til sentrum. Man kan gå så å si bilfritt til sentrum på 30 minutter, på sykkel tar det 10 minutter. Det er også kort vei til matbutikk (Bunnpris Gourmet), flere butikker i Moholtsenteret, flott bibliotek på Moholt og restauranter (Tyholttårnet og Kvilehaugen gård). Det er også gode kollektivforbindelser like ved.

## Hvordan er solforholdene?

Solforholdene er svært gode og lyser opp leiligheten fra ulike kanter gjennom døgnet. Morgensolen kommer inn på soveromssiden. Kjøkken /stue og balkong ser solen fra ca. kl. 13. Balkongen er vestvendt slik at der har man solen utover kvelden.

## Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Om vinteren når bladene er borte fra trærne, ser du mer av fjorden og detaljer i området rundt. Det er skiløype som starter rett ved Eberg skole og som går opp til Estenstadmarka. Om våren/sommeren er det flotte grønne omgivelser med utsikt til høye trær som vaier i vinden. Om sommeren er det flott å ha den solrike balkongen.

## Er det noe annet du vil trekke frem med eiendommen?

Blokka har god avstand til omkringliggende hus. Den siden av huset hvor verandaen vender ut mot Blussuvold Ungdomsskole, og den har dermed lite innsyn fra andre naboer.

## Kan du beskrive eiendommen med 3 ord?

Lysforholdene, utsikten og den gode romløsningen.

*Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens 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 SIGURD JORSALFARS VEG 21B

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

4 999 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/bepantning.

## Byggemåte

Leilighet etablert i øverste etasje i en boligblokk bestående av 4 etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong/tre, utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er teknet med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. 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 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TG0: 0  
TG1: 4  
TG2: 6  
TG3: 2  
TG-IU: 1

Bygningsdeler med TG3

Bad  
TG er satt pga. ikke tilfredsstillende tettesjikt/utett overgang mellom gulvbelegg og sluk samt flere utette overganger/brudd i tettesjiktet bak kabinettet.

Bygningsdeler med TG2

Balkong  
TG er satt pga. alder og slitasje.

Vinduer og dører  
TG er satt pga. alder og slitasje/malingsavflass.

Ildsted/skorstein innvendig i boligen  
TG er satt pga. alder på skorsteinen.





Kjøkkenavtrekk  
TG er satt pga. kullfiltervifte iht. standardens krav til avtrekk på kjøkken.

Avløpsrør  
TG er satt pga. alder/over halvparten av forventet brukstid.

Vannledninger  
TG er satt pga. alder.

Bygningsdeler med TG-IU

Takkonstruksjon og loft  
TG er satt pga. begrenset kontroll/lukket konstruksjon.



# 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 Sigurd Jorsalfars veg 21B venter en 3-roms leilighet med luftig beliggenhet i 4. etasje.

Innenfor døra blir man møtt av en romslig entré med god plass til å henge fra seg ytterklær og sette fra seg sko. Entréen er utstyrt med porttelefon og har god plass til garderobeløsning. Herfra ankommer man stuearealet, som måler 21 kvm med god plass til ønsket møblement. Store vindusflater slipper inn godt med lys og bidrar til en luftig atmosfære i rommet.

Kjøkkenet er generøst med sine 16 kvm, og gir rom for både matlaging og spiseplass. Kjøkkenet har en praktisk utforming, godt utnyttet med over- og underskap. Det er medfølgende hvitevarer i form av stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap.

Det er to gode soverom i leiligheten, oppmålt til 8 kvm og 11,5 kvm. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og er tilknyttet et bodareal på 4 kvm som gir god og praktisk oppbevaringsplass.

Leilighetens bad er av eldre standard. Badet er innredet med opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett, toalett og en innredning med nedfelt servant og tilhørende servantskap.

Prikken over i'en er den flotte uteplassen leiligheten har å by på. Den 8 kvm store balkongen vender mot sørvest, og under ruskvær kan man trekke seg tilbake og sitte i le for vær og vind. I tilknytning til balkongen finnes en praktisk bod på 1,5 kvm for oppbevaring. Andelen disponerer i tillegg to boder i byggets kjeller, som gir rikelig med lagringsplass.

## Areal

Bruksareal:  
Kjeller  
BRA-e: 7 kvm  
Total BRA: 7 kvm

4. etasje  
BRA-i: 73 kvm  
BRA-e: 2 kvm  
Total BRA: 75 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 bygningssmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.



## Oppvarming

- Elektrisk  
- Vedfyring

## Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

## Info strømforbruk

Selger opplyser om et gjennomsnittlig strømforbruk årlig på cirka 7 000 kWh. Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

## Hvitevarer

Alle hvitevarer følger med i handelen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.i.



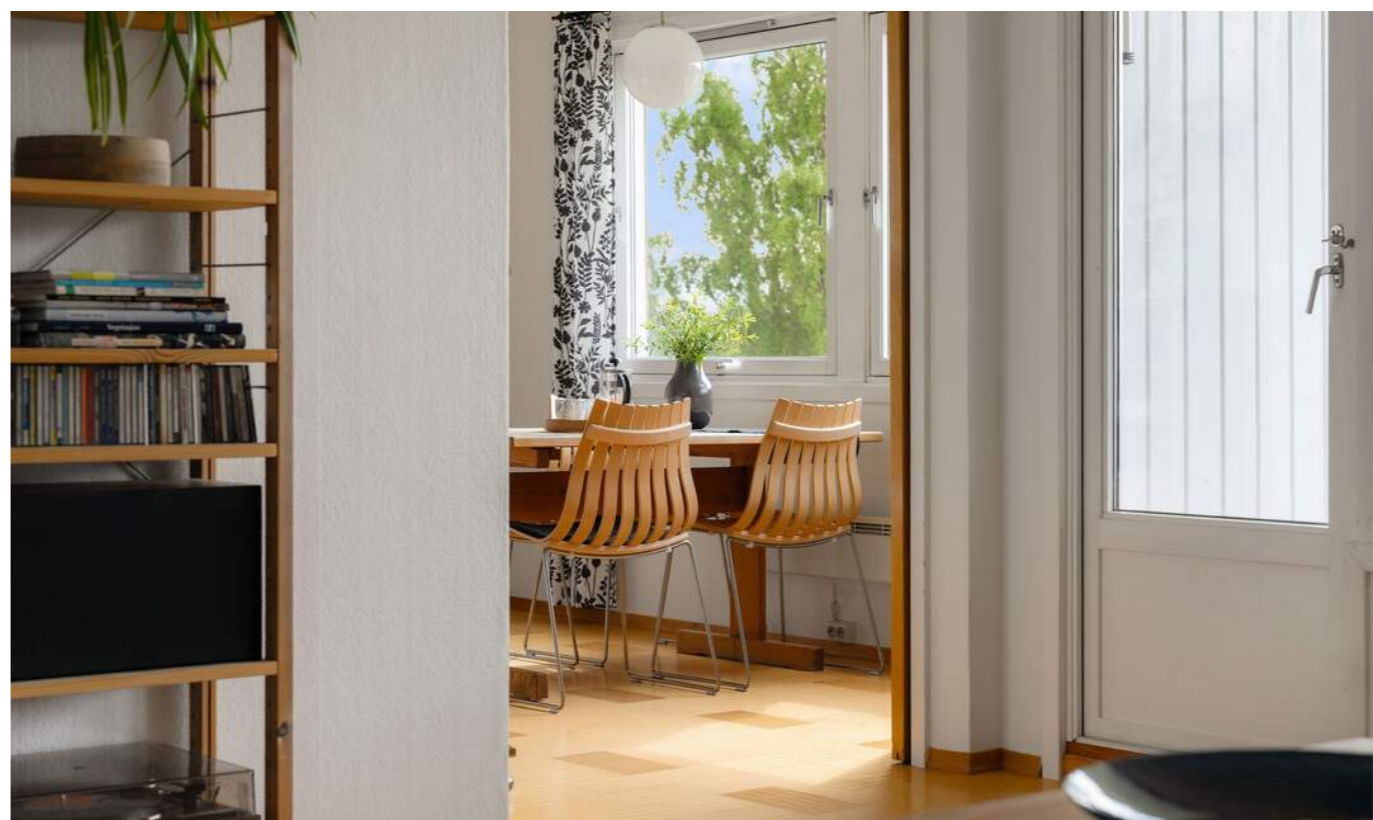
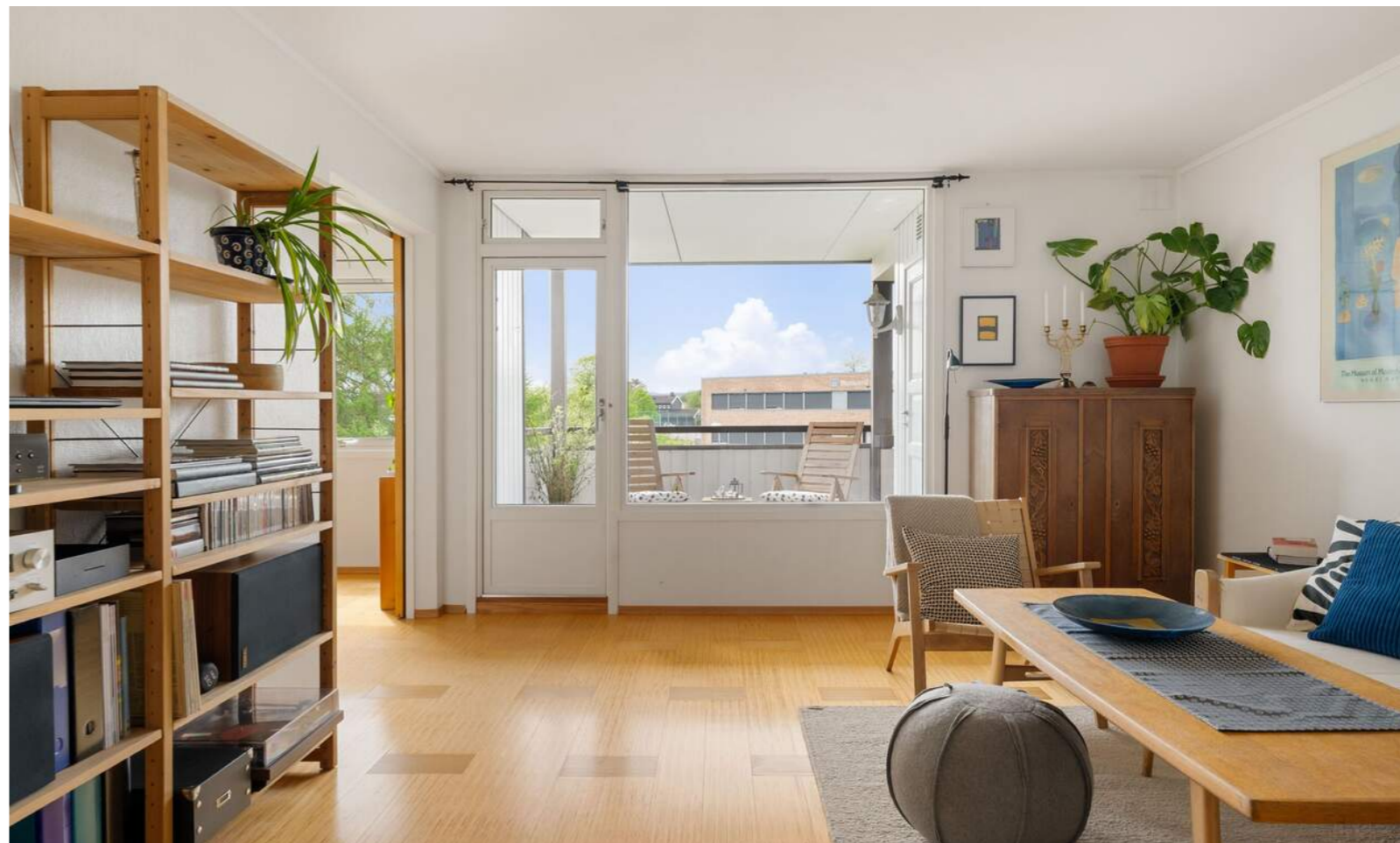






## LYS OG LUFTIG

De store vinduene gir et flott lysinnslipp, og beliggenheten i 4. etasje sørger for privatliv og lite innsyn.





Blussuvoll skole • Universitetskole





## SVÆRT ROMSLIG KJØKKENAREAL

Kjøkkenet er generøst med sine 16 kvm, og gir mulighet for både matlaging og spiseplass.









# PLANTEGNING

## Sigurd Jorsalfars veg 21B anr. 184 4. Etasje



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

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forretningsfører

Kjeldsberg Boligforvaltning AS

### Om borettslaget

Borettslaget er et frittstående borettslag med 212 boenheter.

Borettslagets nettside:  
<https://blusuvold.no>

### Felleskostnader pr. mnd

4.729,-

### Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag på fellesgjeld, tv/bredbånd, kommunale avgifter, bygningsforsikring, renhold, vedlikehold m.m.

### Andel fellesgjeld

40.718,-

### 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 31.12.25 var på 5,79%. Nedbetalingstid var 20 år ved låneopptak og lånet forventes nedbetalt i år 2040.

### Andel fellesformue

59.810,- per onsdag, 31. desember 2025

## Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Økonomi per 31. desember 2025

- Årsresultat kr 3 274 186,-
- Disponible midler kr 12 127 396,-
- Restgjeld 8 402 729,-

Blusuvold Borettslag står foran en omfattende rehabilitering og videreutvikling av eiendommen. Generalforsamlingen vedtok i november 2023 rehabilitering av eksisterende bygningsmasse og en utvidelse av borettslaget.

Bakgrunnen er et betydelig vedlikeholdsbehov knyttet til blant annet fasader, isolasjon, vinduer, balkonger, ventilasjon og tekniske anlegg. Rehabiliteringen er planlagt å omfatte utvidelse av balkonger og stuearealer, nye inngangspartier, oppgradering av ventilasjon, ny drenering og isolering av grunnmur, ny utvendig isolasjon og kledning, rehabilitering av fasader, utskifting av vinduer og balkongdører samt nytt renovasjonssystem.

Borettslaget har inngått avtale med Fredensborg om utvikling av deler av eiendommen, og om betaling til borettslaget for utbyggingsrett. Samtidig pågår fortsatt prosjektering og arbeid med å ferdigstille rehabiliteringsprosjektet og komme frem til endelig avtale med entreprenør.

Kostnaden for rehabiliteringsprosjektet har tidligere vært estimert til om lag kr 240 millioner. Inntekter fra den planlagte utbyggingen er ment å redusere borettslagets finansieringsbehov betydelig, og dermed begrense økningen i fellesgjeld og felleskostnader sammenlignet med en rehabilitering som fullt ut måtte vært lånefinansiert.

Kjøpere må likevel påregne økning i både fellesgjeld og månedlige felleskostnader. Hvordan fellesutgiftene vil utvikle seg fram i tid vil avhenge av endelige kostnader for rehabilitering, og på inntekter fra utvidelsen av borettslaget som vil være avhengig av omfanget på utbyggingen.

Rehabiliteringen og utbyggingen vil kunne medføre byggearbeider, støy, anleggstrafikk og midlertidige ulemper i gjennomføringsperioden. Det forventes at det vil være en rehabiliteringsprosess som pågår i ca. 1,5 - 2 år fra oppstart. Dersom prosjektene gjennomføres som planlagt, forventes de samtidig å gi betydelig oppgradering av bygningsmassen, bedre energieffektivitet, økt bokomfort, moderniserte uteområder og et mer fremtidsrettet borettslag.

I tillegg til rehabiliteringen må styret i 2026 prosjektere og budsjettere med fornying av grenrør (avløpsrør fra bad og kjøkken) etter at det er påvist alvorlig slitasje på grenrør i flere leiligheter. Det er hittil utført fornying av grenrør i to leiligheter etter at det ble konstatert tilbakeslag av kloakk mot bad og kjøkken.

### Planforslag for utbygging

Det foreligger nå et reguleringsforslag for utbygging på deler av borettslagets eiendom. Nybygging skjer i stor grad på dagens parkeringsarealer, men også noe av eksisterende grøntarealer bygges ned. Formålet med planen er å legge til rette for fortetting med ca. 210 nye boliger i blokkbebyggelse på 4-5 etasjer, parkeringskjeller under ny bebyggelse, park og sosiale uterom, oppgraderte leke- og uteområder, nye gangforbindelser, grøntareal og vegetasjon samt nedgravde renovasjonsløsninger.

Planforslaget legger opp til at deler av dagens parkerings- og garasjearealer transformeres til boligformål og grønne oppholdsarealer. Parkering er planlagt løst gjennom parkeringskjeller og omorganisering av parkeringsarealene på eiendommen. Generalforsamlingen har tidligere gitt styret fullmakt til å arbeide videre med erverv av parkeringsplasser i fremtidig parkeringskjeller, som etter det opplyste vil kunne leies ut til andelseiere mot månedlig leie.

Det understrekes at reguleringsplanen fortsatt er under behandling og ikke endelig vedtatt. Endelig omfang, plassering av bygg, antall boliger, parkeringsløsninger, kostnader og øvrige forhold kan derfor bli endret som følge av videre prosjektering, finansiering og kommunens behandling av saken. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i vedlagt dokumentasjon og informasjon fra borettslaget før bud inngis. Planforslaget ligger vedlagt salgsoppgaven.

## Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er forhåndsprøvd blant borettslagets andelseiere hvorav ingen varslet interesse for forkjøpsretten. Forkjøpsretten er dermed avklart på forhånd og leiligheten selges til den som får budet sitt akseptert.

## 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

Forsikringselskap 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

808.583,- for 2024

## Formuesverdi sekundær

3.234.332,- for 2024

## Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

## Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og

## Kjerneinformasjon

skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

I tillegg til de månedlige felleskostnadene kommer kostnader til strøm og innboforsikring.

### OFFENTLIGE FORHOLD

#### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår. Megler har mottatt en attest datert 25. november 1963 som sier at bygget er i orden. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspålagt tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens planløsning avviker fra byggegodkjente tegninger ved at tidligere separat toalettrom er integrert i badet.

#### 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. En av blokken er planlagt oppført sør for 21B. Det er vedlagt sol- og skyggediagrammer i salgsoppgaven som viser beregnede sol- og skyggeforhold basert på de foreliggende

skissene i planforslaget. Det presiseres at planforslaget fortsatt er under behandling, og at både plassering, høyder, omfang og endelig utforming av bebyggelsen kan bli endret før eventuell godkjenning. De vedlagte sol- og skyggediagrammene er derfor basert på et foreløpig planforslag og må anses som veiledende.

Det foreligger en godkjent ett-trinnstillatelse for fasadeendringer, nye balkonger og veranda, samt tilleggisolering 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:

r20210011 - Sigurd Jorsalfars 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 vedlikeholdspålegg. 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

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/feierevesen på eiendommen.

### **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

#### Omk. kjøper beskrivelse

3 500 000,00 (Prisantydning)  
40 718,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
3 540 718,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)  
545,00 (Tinglysning hjemmeloverføring andel)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

-----  
9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
18 396,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
3 550 214,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
3 559 114,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

#### 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.

## Kjerneinformasjon

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

#### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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.

## Kjerneinformasjon

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. 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 tinglysning. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysning 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.

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

#### 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. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi 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 kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

#### Eier

Hilde Kyrkjebø

#### 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.

#### Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av salgssum. Estimert provisjon kr 45 508 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr 61 440.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg fotograf kr 4 500,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 2 451,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 338,00, Utlegg tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 11 293,75. Sum utlegg og andre utgifter kr 29 853.

Totale kostnader kr 136 801.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg &

## Kjerneinformasjon

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 - markeds plasser 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.

#### Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

#### 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**  
12.06.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst  
Eiendomsmegling AS



## Egenerklæring

Sigurd Jorsalfars veg 21B, 7052 TRONDHEIM

21 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sigurd Jorsalfars veg 21B	Sigurd Jorsalfars veg 21B	

### 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?

2003

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.

Har i 3 perioder bodd i Oslo på grunn av arbeid, tilsammen ca 6 år, samt pendlet et år. Har ikke leid ut i perioden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

### Informasjon om selger

Selger

Kyrkjebo, Hilde

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



**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

2.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

2.1.2 Årstall  
 2008

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Skiftet toalett

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 K.Lund

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**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  
 Et tilfelle av oversvømmelse av vann som kom inn fra kjellerdør, da en ispropp over sluk utenfor kjellerdør hindret vannet i å renne ned i sluken utenfor dør.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
 Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Side 2



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

10.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

10.1.2 Årstall  
 2008

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Ekstra stikkontakt lagt inn kjøkken og ny stikkontakt til varmtvannstank når den ble skiftet. Frakoblet oven tørkeskap.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Siemens

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Rør**

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

13.1.2 Årstall  
 2019

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Side 3



Faglært    Ufaglært

13.1.4 **Føttell kort hva som ble gjort av faglærte**

I regi av borettslaget. Rørfornyng/renoverng med strømpeforing - monterng av innvendng glassfberstrømpen i avlopsrøret fra lellghetene.

13.1.5 **Hvllket firma utførte jobben?**

Olimb rørfornyng

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja    Nei

### Ventilasjon og oppvarmg

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonslegg?**

Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonslegg?**

Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setngsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på lldsted eller pipe?**

Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til

### Sopp og skadedyr

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

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

Side 4



### Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspklgtige 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 lellghet, hybel eller lignende?**

Ja    Nei

27 **Er det utført radonmålg?**

Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydng eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Det er planlagt utvidelse av borettslaget (nybygg blant annet der det nå er et garasjeområde i borettslaget). Utvidelsen vil delvis finansiere rehabiliterng av den eksisterende bygnngsmassen i borettslaget.

29 **Forellger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgld?**

Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Det er planlagt rehabiliterng av borettslaget (bl.a ny utvendng isolasjon, nye vinduer, nye verandaer og utvidelse av stue), men som i stor grad er planlagt finansiert ved utvidelse av borettslaget.

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

### Boligselgerforsikring

Side 5

**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 29061133**

**Egenerklæringskjema**

Name	Date
<b>Hilde Kyrkjebø</b>	<b>2026-05-21</b>

Identification

 Hilde Kyrkjebø

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

## Egenerklærings skjema

Signed by:

Hilde Kyrkjebø

21/05-2026  
07:52:57BankID OIDC  
High

# Sigurd Jorsalfars veg 21B 7052 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1962

BRA: 82 m<sup>2</sup>BRA-i: 73 m<sup>2</sup>

Rapportdato: 22.5.2026 (Gyldig til 22.5.2027)

### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

6

TG-3

1

TG-IU

1



GNR: 58 BNR: 334 ANR: 184

Kjartan Korshavn  
Takstmann/ Byggmester  
Takst-Forum Trøndelag ASkk@tft.no  
416 05 438Sigurd Jorsalfars veg 21B  
7052 Trondheim

## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/43188>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

#### Utvidet el-kontroll

På bakgrunn av manglende dokumentasjon for deler av anlegget samt manglende fullstendig historikk for utførte arbeider, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av elektrofaglig person. Eventuelle tiltak/ kostnader vurderes deretter.

#### Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Våtrom	TG-3 er satt pga. ikke tilfredsstillende tettesjikt/ utett overgang mellom gulvbelegg og sluk samt flere utette overganger/ brudd i tettesjiktet bak kabinettet.

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG-2 er satt pga. alder og slitasje.
Vinduer og dører	TG-2 er satt pga. alder og slitasje/ malingsavflass.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG-2 er satt pga. alder på skorsteinen.
Kjøkken - Avtrekk	TG-2 er satt pga. kullfiltervifte iht. standardens krav til avtrekk på kjøkken.
Avløpsrør	TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.
Vannledninger	TG-2 er satt pga. alder.

#### Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	TGIU er satt pga. begrenset kontroll/ lukket konstruksjon.

#### Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm.

### 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 21.5.2026	Rapportdato 22.5.2026
----------------------------	--------------------------

#### Hjemmelshavere

Navn: Hilde Kyrkjebø	Tilstede ved inspeksjon: Ja
----------------------	-----------------------------

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Egenerklæringskjema utfyllt og gjennomgått før befarings.

#### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Kjørtan Korshavn	Telefon: 416 05 438
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS	Epost: kk@fft.no
Tittel: Takstmann/ Byggmester	Adresse: Industriveien 21, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarforsikring: Frønde Forsikring	



#### Egne premisser:

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, evt. felles kjeller/ loft.

#### Informasjon om boligen

Adresse: Sigurd Jorsalfars veg 21B, 7052 Trondheim			
Kommunenr: 5001	Gårdsnr: 58	Bruksnr: 334	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr: 184	Leilighetsnr: H0402	
Byggeår: 1962 - Kilde: Matrikkel			
Boligtype: Leilighet			

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet etablert i øverste etasje i en boligblokk bestående av 4 etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong/ tre, utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags glass.

### 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	75	73 Romfordeling: Entré, 2 soverom, bad/ wc, stue, kjøkken/ spisestue og bod.	2 Romfordeling: Bod.	0	8
Kjeller	7	0	7 Romfordeling: 2 boder.	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>82</b>	<b>73</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>8</b>

### Kommentar til arealberegning

Det er påvist to kjellerboder på hhv. 2m<sup>2</sup> og 5m<sup>2</sup> som disponeres av andelen. Bodene er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommene tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting



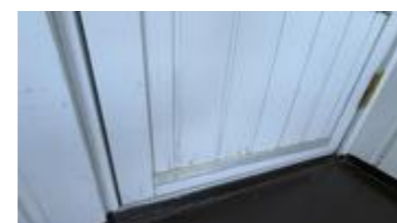
Eksempelbilde av slitasjegrad på treplater.



Eksempelbilde av slitasjegrad på rekkverk.

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at balkong ble trolig oppgradert i ca. 1986. Det anbefales å kontakte borettslaget for konkret informasjon/ historikk.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonsvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Det ble registrert stedvis værsitasje/ malingsavflass på rekkverk og treplater har svelling, spesielt på deler utenfor rekkverk. TG-2 er satt pga. alder og slitasje.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftninger er påregnelig.	

### 6.2 Vinduer og dører



Eksempelbilde av slitasjegrad på balkongdør.



Eksempelbilde av slitasjegrad på vindu.

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass. Innerdører og ytterdør av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 1986 i følge datostempling i glass. Eldre ukjent årstall på dører.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer og terrassedør har passert over halvparten av forventet brukstid, noe som gir økt risiko for punktering av glass og økt behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det ble registrert stedvis malingsavflass/ værslitasje. Enkelte vinduer tar i karm ved åpning/ lukking og anbefales justert for optimal funksjon. Innerdører fremstår i normal tilstand iht. alder men har stedvis behov for vedlikehold. TG-2 er satt pga. alder og slitasje/ malingsavflass.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftninger er påregnelig. Omfanget av dette arbeidet og om evt. utskiftninger vurderes som nødvendig, er avhengig av forventning til krav og funksjonalitet. Justering av vinduer som tar i karm anbefales.	

### 6.3 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-IU
Loft/ takkonstruksjon er en lukket konstruksjon og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å kontrollere byggetype og materialvalg som lufting, isolasjon eller dampspærre. Ingen åpenbare symptomer på avvik ble registrert på innvendige overflater i leiligheten. TGIU er satt pga. begrenset kontroll/ lukket konstruksjon.	

### 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved stikkprøvekontroll av minst to tilfeldig rom ble det ikke registrert vesentlige skjevheter. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. målte rom.	

### 6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Det er etablert en teglsteinspipe fra opprinnelig byggeår som ledes gjennom leiligheten. Det er 3 sider synlig i leiligheten, det forutsettes at resterende er synlig/ tilgjengelig fra nabo. Det ble fremlagt rapport fra tilsyn utført av brann/ feiervesen fra 15.04.2013 uten åpne avvik. Det er ikke kjent om det er foretatt tilsyn etter dette. Teglsteinspipe fra byggeåret vil ha kort gjenværende funksjonstid før tiltak er nødvendig. TG-2 er satt pga. alder på skorsteinen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løpende vurdere rehabilitering med nytt røykrør pga. alder anbefales.	

### 6.6 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning av varierende alder. Deler av kjøkkenskrog fremstår fra opprinnelig byggeår med utskiftede kjøkkenfronter. Resterende av innredningen er skiftet, men med ukjent årstall. Ingen vesentlige avvik utover normal brukslitasje iht. alder ble registrert.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Kjøkkenet har omluft med eldre kullfiltervifte (resirkulasjon av luft). Selv om moderne varianter av disse har god effekt må det installeres avtrekk som føres ut av leiligheten (utskifting av luft) for å tilfredsstille krav til TG 1 eller TG 0. TG-2 er satt pga. kullfiltervifte iht. standardens krav til avtrekk på kjøkken.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
For å lukke avviket må det etableres mekanisk (forsert avtrekk). Det presiseres at det må avklares med borettslaget om muligheten for dette.	

## 6.7 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger et dokument i byggesaksmappa som tolkes å være midlertidig brukstillatelse for boligblokk datert 25.11.1963.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Synlige avløpsrør av plast og støpejern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Iht. fremvist dokumentasjon fra borettslaget ble soilrør og delvis alle grenrør fra opprinnelig byggeår rehabilitert. Det registreres ikke synlig tegn til dette ved soilsluk på bad. Det anbefales å kontakte borettslaget for konkrete opplysninger vedr. omfang. Det er ukjent alder på avløpsrør av plast men er fra før 2003 i følge selger. Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales. Ved fremtidig oppgradering av rom med vanninstallasjoner anbefales det en utskifting av eldre avløpsrør og ytterligere kontroll vedrørende omfang av rehabiliterte soilrør, evt. tiltak vurderes deretter.	

## 6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Vannledninger fremstår i hovedsak eldre, trolig fra opprinnelig byggeår.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger og stopper ved gulv/ veggjennomføringer. Eldre vannledninger har nådd en høy alder, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Stoppekran er plassert i kjøkkenskap og fungerte som tiltenkt ved enkel funksjonstest. TG-2 er satt pga. alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales pga. alder. Ved fremtidig oppgradering av rom med vanninstallasjoner anbefales det en utskifting av eldre vannledninger.	

## 6:10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at det ble etablert ny stikkontakt på kjøkken, bereder og frakobling av ovn i tørkeskap i 2008, utskifting av innmat i sikringskap og utskifting/forsterkning av stige kabler i 2007. Ukjent historikk/omfang på resterende.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det foreligger dokumentasjon/ samsvarserklæring kun for deler av anlegget. Det ble fremlagt samsvarserklæring uten arbeidsbeskrivelse og dato, men opplyses å gjelde for arbeidet som ble utført i 2008. Det ble fremvist samsvarserklæring for "Utskifting til sikringsautomater og utskifting/forsterkning av stige kabler." datert 14.08.2007.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ja
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
<p>Dette er en forenklet undersøkelse begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p> <p>El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å vite faktisk tilstand på el-anlegget.</p> <p>Selger opplyser at varmtvannsbereder og vaskemaskin er på samme kurs, og om begge er påslått samtidig går sikringen, noe som tyder på underdimensjonering av sikringen. Anbefales undersøkt/utbedret.</p>	

## 6:11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2008	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
Ingen synlige avvik ble registrert.	

## 6:12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For videre omtale angående avtrekk på våtrom og kjøkken, se respektive punkter.	

## 6:13 Våtrom: Bad



Eksempelbilde av utett løsning ved sluk.



Eksempelbilde av åpninger/ monteringshull i vegg bak dusjkabinett.

Det er behov for totalreovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

#### Oppsummering av våtrom TG-3

Badet må oppgraderes for å tilfredsstillere dagens krav til våtrom/ tåle normal bruk. Ukjent årstall på badet, men selger opplyser at badet ble oppgradert av tidligere eier/ før 2003. Rommet har passer forventet brukstid. Rommet har belegg på gulv og malt strie på vegger. Badet er avdelt med en oppkant mot del med toalett. Av utstyr er det etablert dusjkabinett, servant i servantskap, naturlig ventilering, opplegg for vaskemaskin og gulvmontert toalett.

Ved enkel nivellering ble det registrert fall mot eldre støpjernssluk. Det bemerkes at gulvbelegg ikke er klemt i sluk og det bemerkes flere åpninger/ monteringshull og utette rørgjennomføringer i vegg bak kabinettet, med risiko for at lekkasjevann kan trenge inn i tiliggende konstruksjoner.

Hulltaking ble ikke foretatt da tilstøtende vegger til dusjsonen er oppført med betong/ mur eller lignende. Badet har vært benyttet med dusjkabinett slik at vannsøl på overflater har vært begrenset. TG-3 er satt pga. ikke tilfredsstillende tettesjikt/ utett overgang mellom gulvbelegg og sluk samt flere utette overganger/ brudd i tettesjiktet bak kabinettet.

#### Anbefalte tiltak

Oppgradering må planlegges og påregnes for å tilfredsstillere dagens krav til våtrom. Fritt vann på gulv/ vegger må unngås og det forutsettes bruk av dusjkabinett med avløp før direkte i sluk i påvente av dette. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder for oppgradering av hele rommet.

Kostnadsestimat 200 000 - 500 000



Eksempelbilde av utett rørgjennomføring.

#### 6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral



## Energiattest

Adresse <b>Sigurd Jorsalfars veg 21B, 7052 TRONDHEIM</b>	
Dato for energimerking <b>22.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-300916</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>182250600</b>
Gårdsnummer <b>58</b>	Bruksnummer <b>334</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0402</b>

**A**

**B**

**C**

**D**

**E**

**F**

**G**

**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 <b>1962</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>73,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>73,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	

**Energi**

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**283,92 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>306,70 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>22 389 kWh</b>
---	---


**Sigurd Jorsalfars veg 21B, 7052 TRONDHEIM**
**Detaljer**

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	

## 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 (borett), jfr. borettslagsloven § 1- 1, 1.ledd. Borettslaget kan også drive virksomhet som henger sammen med boredden, 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 én 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 brukeren 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 vedtektene § 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. Møterealer**

Generalforsamlingen ledes av styrets leder.

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

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

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

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

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

**§ 14. Revisor**

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

**§ 15. Endringer i vedtektene**

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

**§ 16. Forholdet til borettslagsloven**

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

# ORDENSREGLER

for

## Blusuvold Borettslag

Revidert oktober 2024

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

### 1. INNLEDNING

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

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

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

Borettslagets hjemmeside: [blusuvold.no](http://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 entrédørene.

- 3.2 Det er ikke tillatt å lagre/plassere ting i kjellergangene.
- 3.3 Det er ikke tillatt å ta strøm til fryser/kjøleskap i kjellerbodene uten etter styrets tillatelse.
- 3.4 Lagring av ting/utstyr i tilfluktsrommene skal avtales med styret. Sykkelboden bør bare brukes til sykler og evt. sykkelvogner. Sykler og sykkelvogner som står parkert i sykkelbodene skal merkes med navn.
- 3.5 Utvendige dører til sykkelbodene, og dører fra trappegang til kjeller skal alltid være låst.
- 3.6 Inngangsdører og kjellerdører skal være låst hele døgnet.
- 3.7 Navneskilt til utvendig ringetavle og dørklokke skal være standard, og bestilles hos vaktmester.
- 3.8 Navneskilt på postkassen bør være standard skilt (hvitt med sort skrift). 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/beoer 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/beoer 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, unødige 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/beoer 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. brannvernforordningen.
- 5.6 Det er ikke tillatt å montere elektrisk avtrekksvifte til avtrekkskanalene på kjøkken og bad. Dette fordi utlufting ved bruk av avtrekksvifte vil kunne ødelegge det naturlige avtrekket i avtrekkskanalene. Det er heller ikke tillatt å innsnevre, ombygge eller endre på avtrekkskanalene.
- 5.7 Utbedring og vedlikehold av baderomsluk i leilighetene påligger hver andelseier. Vannskader fra bad omfattes normalt ikke av forsikringen fordi det forutsettes at dette skal være tett og vedlikeholdt. Utbedring, vedlikehold og skifte av sluk skal kun utføres av autorisert håndverker, og etter forskrift i våtromsnormen. Ved fremleggelse av dokumentasjon på utført skifte av sluk fra autorisert håndverker, kan borettslaget etter søknad refundere kr. 4000,-. En forutsetning for refusjon er at

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

- 5.8 Hovednøkkel som kan låse opp entrèdøren til alle leilighetene oppbevares av Falck. Hvis det skulle oppstå en nødssituasjon med behov for hjelp til opplåsning, 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 sjanse 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 inndrivning 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](mailto:blusuvold@styremail.no) Søknaden skal inneholde: kjøretøyets registreringsnummer, andelseiers navn, andelsnummer, adresse, telefonnummer og e-postadresse. Andelseier betaler leie av garasjeplass og får tilsendt faktura fra Kjeldsberg Boligforvaltning AS.
- 9.3 Borettslaget har 21 ladeplasser for el-biler. Ladeplassene er skiltet og nummererte, og skal kun benyttes av den andelseier som har fått den aktuelle plassen. Søknad om tillatelse sendes på e-post til [blusuvold@styremail.no](mailto: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](mailto: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 fullverdifsikret i Gjensidige Forsikring. Forsikringen gjelder all utilsiktet skade på bygninger, som for eksempel brann og vannskade.
- 11.2 Egenandel på forsikringsoppgjør er for tiden kr. 12 000,-, og skal dekkes av andelseieren selv. Enhver skade må overstige egenandelen om det skal gjøres krav overfor forsikringsselskapet.
- 11.3 Hvis skade skulle oppstå, skal andelseier snarest mulig melde fra til borettslagets forsikringsselskap, styret og vaktmester. Forsikringsselskapet vil sørge for besiktigelse og taksering av skaden. Dette gjøres til Gjensidige forsikring på telefon 03100 (åpent døgnet rundt), evt. [kundeservice@gjensidige.no](mailto:kundeservice@gjensidige.no), eller til Söderberg & Partners forsikringsmegling, tlf. 73 60 60 50, e-post: [trondheim@soderbergpartners.no](mailto:trondheim@soderbergpartners.no)

Styret

# INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING OG INFORMASJONSMØTE | BLUSUVOLD BORETTSLAG

TORSDAG 23. APRIL 2026 KL. 1730

## TIL ANDELSEIERE I BLUSUVOLD BORETTSLAG

I henhold til Borettslagsloven § 7-4. 1-ledd og vedtektenes § 11 innkalles det til ordinær generalforsamling i Blusuvold Borettslag:

**Torsdag 23. april 2026 kl. 1730.**

Dagsorden følger vedtektenes § 12 og Borettslagsloven. kap.7.

Generalforsamlingen og informasjonsmøtet avholdes i Frikirken, Brøsetvegen 145 A.

Informasjonsmøtet avholdes før ordinær generalforsamling, og tema her vil være

- Rehabiliteringen av borettslaget
- Utvidelsen av borettslaget
- «Brøsetruta» - og dens påvirkning på borettslaget
- Fornyning av grenrør i samtlige leiligheter
- I.K.Lykke Eiendoms utbygging

### VIKTIG!

For å få en korrekt oversikt over stemmeberettigede må navneseddelen på siste side fylles ut og leveres ved ankomsten til generalforsamlingen.

Trondheim, 26.mars 2026

Styret

## Dagsorden for generalforsamling

1. Konstituering
2. Årsmelding
3. Regnskap og revisjon
4. Styrets forslag:
  - Styrets forslag til ordinært budsjett for 2026
5. Innkomne forslag til saker
6. Valg:
  - På valg er: Styremedlem Tiger Svarholt og styremedlem Margrethe Baustad. Alle styremedlemmer velges for 2 år.
  - Valg av 5 varamedlemmer til styret (velges for 1 år)
  - Valg av 3 medlemmer til valgkomité (velges for 1 år)
7. Godtgjørelse til styret

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn de som er angitt i innkallingen og dagsorden, jfr. Borettslagsloven § 7-8.

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt.

Andelseier kan være representert ved fullmektig, men ingen kan møte med mer enn en fullmakt, jfr. Brt. § 7-3, 1.ledd.

Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller annet medlem av husstand har rett til å være til stede og uttale seg.

Vennligst benytt slippen på siste side.

Trondheim, 23. mars 2026

Styret

**Sak 1:****Konstituering**

- a) Valg av møteleder – styrets forslag: Mona Lauvmo, Kjeldsberg Boligforvaltning
- b) Valg av møtesekretær – styrets forslag: Styremedlem Tiger Svarholt
- c) Opptelling og godkjenning av antall stemmeberettigede
- d) Valg av to personer til å underskrive protokollen (referatet), sammen med møteleder
- e) Spørsmål om generalforsamlingen er lovlig innkalt

**Sak 2:****Styrets årsberetning**

Årsberetning og regnskapsberetning fra styret i Blusuvold borettslag for året 2025. Borettslaget er et frittstående borettslag med 212 boenheter.

Ingen andre enn de juridiske personer som er nevnt i borettslagsloven § 4-2 kan eie mer enn én andel, og ingen kan eie en andel som et utleieobjekt.

Borettslaget har et festlokale som kan leies av andelseiere, og et vaskeri for andelseiere i Lillebergvegen 6. Kontaktperson for leie av festlokalet har vært Bjørg Bratgjerd, og styret vil også i år takke Bjørg for alltid å stille opp til det beste for borettslaget.

**Styret har bestått av:**

Styrets leder:	Alf Rune Nilsen
Styremedlem:	Mari Østgaard
Styremedlem:	Per Overrein
Styremedlem:	Tiger Svarholt
Styremedlem:	Margrethe Baustad

**Varamedlemmer:**

Karen Wisløff, Arvid Langaune, Geir Eriksen, Bjørg Bratgjerd og Magnus Thurmann.

**Valgkomite:**

Rolf Thomas Bøyesen og Unni Kallar

**Revisor**

Orkla Revisjon

**Regnskapsfører:**

Kjeldsberg Boligforvaltning

**Styremøter og styrets arbeid:**

Styret har avholdt 21 styremøter og behandlet 69 saker under ordinær drift.

I tillegg er det gjennomført et betydelig antall møter omtrent ukentlig med våre samarbeidspartnere og offentlige etater.

2025 har i likhet med de siste foregående år vært meget arbeidskrevende og hektiske for styret, og med et stort ansvar.

Borettslaget er fortsatt inne i en tid med tre store og omfattende prosesser. Dette er rehabiliteringsprosessen, utvidelsen av borettslaget og prosessen med Trondheim kommune om utbyggingen av Brøsetruta. De to første prosessene er forankret i generalforsamlingens vedtak av 30.11.23.

Styret følger også opp I.K.Lykkens utbygging som vil komme på nabotomten til borettslaget.

I tillegg kommer nå en påkrevd og kostnadskrevende fornying av grenrør (til bad og kjøkken) i samtlige leiligheter. Undersøkelser har vist at svært mange av disse rørene er en utrygg forfatning og svært nedslitte.

Rehabiliteringsprosessen er forsinket fordi styret, sammen med våre advokater, fant at utkastet til kontrakt med entreprenør var for dårlig kvalitetssikret og var lagt under en entreprise som etter vårt skjønn ivaretok borettslaget på en lite tilfredsstillende måte. Det ble derfor besluttet å innhente ny prosjekt- og byggeledelse.

Rehabiliteringsprosessen ble ytterligere forsinket av at søknad om Enova-støtte på inntil 10 mill.kr. måtte revurderes og kvalitetssikres. Enova-søknaden ble først innlevert av tidligere prosjektledelse og viste seg å være mangelfull og måtte nullstilles

Styret er takknemlig for mange gode og konstruktive innspill som er kommet i møtene med Brukergruppen. Gruppen er satt sammen med deltakere fra alle blokkene, og vil gjenoppta sitt arbeid når rehabiliteringen påbegynnes.

Dette, og gode og konstruktive innspill fra andelseiere gir god motivasjon til å drive det viktige arbeidet for fellesskapet fremover.

Styret har behandlet 8 forsikringssaker og 16 klagesaker i 2025.

**Leiligheter:**

I 2025 er det registrert 15 salg av leiligheter. Det er registrert 3 søknader om bruksoverlating (fremleie) av leilighet.

Markedet er kjent med at borettslagets står foran både rehabilitering og deretter en utvidelse som vil bidra til å redusere en kommende fellesgjeld.

Eiendomsmeglere forklare fortsatt at høy boligrente medfører tregere salg av leiligheter.

Det praktiseres forkjøpsrett i borettslaget og dette kunngjøres på borettslagets hjemmeside og i portalen.

Det har i 2025 vært meldt om flere alvorlige klagesaker der noen har medført et betydelig merarbeid for styret. Flere av sakene har først og fremst vært alvorlige og vanskelige for berørte naboer, men også for styret.

Dessverre mangler enkelte påklagede evne og vilje til å forstå hva de gjennom sin virksomhet og atferd påfører naboer og andre av angst og uro.

Det er samtidig en omstendelig og langvarig prosess å gå til det skritt å begjære salgspålegg eller fravikelse av leilighet der dette er nødvendig.

Endel airbnb-utleie har også medført klager til styret over støy og bråk. Styret ber de andelseiere det gjelder om å kjenne sitt ansvar og holde orden og ikke leie ut for lengre tidsrom enn det loven tillater, jfr. Brl. § 5-4, som er inntil 30 dager i løpet av året.

#### Ytre miljø:

Borettslaget driver ingen virksomhet som forårsaker forurensning av miljøet.

Dessverre opplever vi en betydelig økning av forsøpling og feil avfallshåndtering rundt borettslagets containere. Noe som medfører økte kostnader for andelseierne og et unødvendig og lite takknemlig arbeid for vår vaktmester.

#### Indre miljø:

Borettslaget har driftsavtale med elektrofirmaet Vintervoll som gjennomfører kontroller på det elektriske anlegget og porttelefoner. Avtalen medfører reduserte priser for arbeid i borettslaget, og hos andelseiere.

Det elektriske anlegget som er felles, er i forskriftsmessig stand og ble oppgradert og utskiftet i 2007.

Borettslaget er forsikret i Gjensidige Forsikring.

Styret gjentar den årlige anmodningen om at samtlige andelseiere sørger for at gamle varmtvannsbeholdere blir kontrollert og eventuelt skiftet, og at baderom og rør holder forskriftsmessig standard.

Rørfornyingsarbeidet avdekket dessverre flere feil og mangler i gamle beredere og vann- og avløpskoplinger, både på baderom og på kjøkken.

Styret forutsetter at samtlige andelseiere har gyldig og tilstrekkelig innbo- og løsrøforsikring, og dersom noen ikke har dette må de umiddelbart sørge for slik forsikring.

Vannrør, avløpsrør, kloakkrør og tak, overvåkes kontinuerlig og i henhold til interkontrollforskriften. Kloakkrørene på borettslagets område ble rehabilitert av fa. Rørfornyning AS i 2009/2010.

I 2019/2020 gjennomførte Olimb Rørfornyning AS rørfornyning på alle soilerør, delvis alle grenrør samt på endel hovedrør ut fra blokkene.

Styret må i 2026 prosjektere og budsjettere med fornying av grenrør (avløpsrør fra bad og kjøkken) etter at det er påvist alvorlig slitasje på grenrør i flere leiligheter. Det er hittil utført fornying av grenrør i to leiligheter etter at det ble konstatert tilbakeslag av kloakk mot bad og kjøkken.

Styret vil igjen minne om Ordensreglene pkt. 3, og ber om at fellesarealer som oppganger, sykkelboder, kjellerganger og tilfluktsrom ikke benyttes til lagring av andelseiernes eiendeler. Alle dører skal være låste slik at vi slipper hendelser med innbrudd, jfr. Ordensreglene pkt. 3.6.

Borettslagets Ordensregler ble sist revidert oktober 2025..

Styret vil stadig minne om at man tar hensyn til naboer under oppussing i leilighetene, og følger Ordensreglene. Det skaper trygghet og gir tilbake godt naboskap.

Styret har avtale med Fretex om henting av løsrøregjenstander som er tenkt kastet, og som kan gjenbrukes.

#### Arbeidsmiljø:

Arbeidsmiljøet til vår driftsleder og sommervikarer er ivarettatt med hensyn til helse, miljø, forsikringer og sikkerhet.

Vaktmester er ansatt i 100 % stilling. Borettslaget har pensjonsavtale, tariffavtale og ulykkesforsikring for ansatte. Styret vil takke vaktmester for godt utført arbeid i 2025.

#### Fortsatt drift:

Årsregnskapet for 2025 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.

#### Årsregnskap:

Det fremlagte driftsresultat og oversikt over eiendeler og gjeld med tilhørende noter, gir god og tydelig informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet.

Det er ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets mening har betydning for bedømmelsen av regnskapet.

#### Forslag til anvendelse av disponible midler:

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2025 er kr. 12 127 396,- som overføres til neste års drift.

#### Nærmere om budsjettet for 2026:

Forslaget til budsjett som legges frem i generalforsamling gjelder ordinær drift i 2026.

Ved oppstart rehabilitering vil det bli igangsatt arbeid med finansieringsplan og nye budsjetter. Det vil bli avviklet informasjonsmøter når dette kommer.

Kommunale eiendomsskatter har økt betydelig også i 2025 og øker igjen i 2026. Det er også økning i forsikringspremier og generell prisstigning hos samtlige av våre leverandører, herunder vaskefirma og Telenor. Budsjet for ordinær drift er tilpasset dette for 2026.

**Følgende vedlikeholdsarbeider og tiltak er utført i 2025:**

- vedlikehold/reparasjoner på trapper ved inngangsdører
- vedlikehold av tørkebalkonger (holdes under oppsikt for å unngå stengning)
- vedlikehold på garasjer og garasjeporter (stadig pågående)
- kontroll med verandagolv (stadig pågående og for å unngå stengning)
- utskifting av låskasser i dører
- maling av kjellerrom, vaskeri og oppganger
- oppgradering til fiber i alle leiligheter

**Vedlikehold og tiltak som vil bli iverksatt eller fortsette i 2026:**

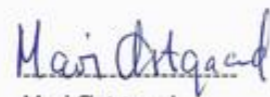
- prosjektering og oppstart rehabilitering
- planlegging og prosjektering utbygging i regi av Fredensborg Bolig
- prosjektering og planlegging påvirkning av Brøset-ruta
- kontroll av tørkebalkonger (stadig pågående)
- prosjektere og beregne utskifting av grenrør i alle leiligheter
- maling av kjellergolv, vaskeri og oppganger
- fortsette utskifting av resterende låskasser i dører der dette er nødvendig
- kontroll av lekeområder og lekeapparater
- få oversikt over og stanse utleie (fremleie) og korttidsutleie av leiligheter i strid med lov og vedtekter
- sikringsarbeid på garasjer fortsetter

Styret ønsker nye andelseiere velkommen i borettslaget, og retter en takk til alle som bidrar med gode og konstruktive tilbakemeldinger i en viktig og avgjørende tid for borettslaget

Trondheim, 23. mars 2026



Alf Rune Nilsen  
Styreleder



Mari Østgaard  
Styremedlem



Margrethe Baustad  
Styremedlem



Tiger Svarholt  
Styremedlem



Per Overrein  
Styremedlem

## Årsregnskap



## Blusuvold Borettslag 2025

**kjeldsberg**  
BOLIGFORVALTNING

Org.nr. 963954735

## Resultatregnskap

Blusuvold Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Diverse driftsinntekter	2	157 828	122 493	10 000	10 000
Felleskostnader		10 655 124	10 485 533	10 655 120	11 538 547
Renter felleslån		540 986	0	541 000	0
Avdrag felleslån		342 000	0	342 000	0
Leieinntekter		374 822	237 875	200 000	380 000
Utleie		0	18 500	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 070 770</b>	<b>10 864 401</b>	<b>11 748 120</b>	<b>11 898 547</b>
Diverse lønn og andre godtgjørelser	3	1 716 864	1 201 472	1 490 146	1 803 877
Avskrivning		38 768	51 800	52 000	5 520
Revisjonshonorar	3	15 900	14 625	15 225	16 800
Forretningsførerhonorar		226 800	229 858	226 800	238 000
Andre honorarer og kontingenter	4	177 182	1 270	308 000	50 000
Kommunale avgifter og renovasjon	5	2 418 285	2 355 376	2 660 000	2 525 000
Administrasjons- og møteutgifter		97 137	59 765	75 000	111 500
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg		94 185	98 732	83 800	95 000
Vakthold/ alarm/ internkontroll		1 666	0	0	5 300
Renhold/ matteservice		217 033	308 897	315 000	230 800
Vedlikehold/ drift	6	208 180	328 132	1 450 000	1 450 000
Energikostnader		140 944	153 203	200 000	200 000
Fellesavtale TV og bredbånd		1 235 349	1 307 404	1 370 000	1 370 000
Forsikring		874 041	582 432	650 000	700 000
Gebyr og bankomkostninger		41 701	29 927	0	30 000
Prosjektkostnader rehabilitering	4	1 393 266	887 906	1 500 000	1 852 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>8 696 498</b>	<b>7 610 098</b>	<b>10 395 471</b>	<b>10 683 197</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 374 272</b>	<b>3 254 303</b>	<b>1 352 649</b>	<b>1 215 350</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Renteinntekter		361 014	234 316	100 000	100 000
Annen finansinntekt		64 307	0	0	0
Rentekostnader	7	525 406	559 041	541 000	477 400
Avdrag lån		0	0	342 000	377 980
<b>Finansresultat</b>		<b>-100 086</b>	<b>-324 725</b>	<b>-783 000</b>	<b>-755 350</b>
<b>Resultat</b>		<b>3 274 186</b>	<b>2 929 578</b>	<b>569 649</b>	<b>460 000</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført fra/til annen egenkapital	8, 9	3 274 186	2 929 578	569 649	460 000
<b>Sum overføringer</b>		<b>3 274 186</b>	<b>2 929 578</b>	<b>569 649</b>	<b>460 000</b>

Orgnr: 963954735 - Utarbeidet den 03.03.2026 av Kjeldsberg Boligforvaltning AS

## Balanse pr 31. desember

Blusuvold Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Pr. 31.12.2025	Pr. 31.12.2024
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10, 11	37 265 159	37 265 159
Driftslesere, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	10, 11	37 234	76 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>37 302 393</b>	<b>37 341 159</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		0	48 571
Andre fordringer		1 005 383	317 252
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 005 383</b>	<b>365 823</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	12 817 221	9 745 197
<b>Sum omløpsmidler</b>	13	<b>13 822 603</b>	<b>10 111 020</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>51 124 996</b>	<b>47 452 179</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	8	21 200	21 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 200</b>	<b>21 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8, 9	39 348 560	36 074 374
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>39 348 560</b>	<b>36 074 374</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>39 369 760</b>	<b>36 095 574</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Ånnen langsiktig gjeld</b>			
Borettsinnskudd	11	1 657 300	1 657 300
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 11	8 402 729	8 747 539
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 060 029</b>	<b>10 404 839</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 058 297	435 730
Forskuddsbetalte felleskostnader		257 396	123 709
Skyldige offentlige avgifter		112 650	79 091
Annen kortsiktig gjeld		266 863	313 236
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	13	<b>1 695 207</b>	<b>951 766</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 755 236</b>	<b>11 356 605</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>51 124 996</b>	<b>47 452 179</b>

Orgnr: 963954735 - Utarbeidet den 03.03.2026 av Kjeldsberg Boligforvaltning AS

**Blusuvold Borettslag**  
**Noter til årsregnskapet 2025**

**Note 1 Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

**Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld**

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom gjenvinnbart beløp av anleggsmidler er lavere enn bokført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

**Fordringer**

Restanser husleie og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

**Bankinnskudd, kontanter og lignende**

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

**Inntekter**

Leieinntekter faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

**Kostnader**

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier.

Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

**Om virksomheten**

Foretaket er et borettslag i Trondheim kommune.  
Borettslaget drives fra Lillebergveien 6, 7052 Trondheim

**Note 2 Diverse Inntekter**

Borettslaget har mottatt kr 157 828 i inntekter i 2025. Inntektene består i hovedsak fra gebyr for prøving av forkjøpsrett ifm. salg av andeler.

**Note 3 Antall ansatte, godtgjørelser**

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0

**Ytelser til ledende personer**

	Styrehonorar	Pensjonskostnader	Andre godtgj.
Styret	320 000	-	-
<b>Lønnskostnad</b>		<b>2025</b>	<b>2024</b>
Vaktmesterlønn og andre lønnskostnader		1 184 668	823 177
Styrehonorar		320 000	230 000
Arbeidsgiveravgift		211 996	148 295
<b>Sum</b>		<b>1 716 664</b>	<b>1 201 472</b>

Styrehonorar for 2025 blir utbetalt i 2026 etter godkjent årsregnskap på generalforsamling og styrets instruks om fordeling. Det ble foretatt en korreksjon av pensjonsinnbetalinger som hadde vært feil rapportert i mange år fra tidligere forretningsførere. Denne kostnaden har vært underrapportert og er hovedårsaken til at det er noe overforbruk av lønnskostnader mot budsjett i år.

**Revisor**

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskaper utgjør kr 15 500

**Note 4 Prosjektkostnader rehabilitering**

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

Konsulentonorar FOC AS	7 781
Juridisk bistand prosjekter fra Ernst & Young advokatfirma AS	921 267
Byggeledelse -Advansia AS	422 052
Ansvarsforsikring Byggherre	19 818
Rådgivningsbistand Enova støtte m.m	186 855
<b>Sum</b>	<b>1 557 773</b>

**Note 5 Kommunale avgifter**

Det ble vedtatt i statsbudsjettet reduksjon på mva på vann og avløp gjeldende f.o.m 01.07.2025. Dette har medført at kostnader til kommunale avgifter har vært 241 715 kr i underforbruk mot budsjett, og bidrar til det gode resultatet i år.

**Note 6 Vedlikehold/drift**

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

Driftsmateriell vaktmester og renholds artikler	67 634
Låskasser, dørklokker og reparasjoner etter innbrudd	33 308
Installasjon av lysmast til veg	18 530
Diverse småreparasjoner og utstyr	14 798
Omgjøring av avløpsstammer	56 304
Drift av traktor og maskiner	17 606
<b>Sum</b>	<b>208 180</b>

**Note 7 Gjeld til kredittinstitusjoner**

Långiver	Opprinnelig lånebeleg	Restgjeld	Betalte avdrag 2025	Gjeld med forfall ut over 5 år
DnB	10 000 000	8 402 729	344 810	6 274 572
<b>Sum</b>	<b>10 000 000</b>	<b>8 402 729</b>	<b>344 810</b>	<b>6 274 572</b>

Borettslaget refinansierte i 2021 sitt lån i DnB. Det refinansierte lånet var på kr 10 000 000, med flytende rente som pr. 31.12.25 var på 5,79%. 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	43 601	218 005	0,52 %	2,59 %
2 roms (403193)	12	31 873	382 474	0,38 %	4,55 %
2 roms (403194)	8	23 349	186 790	0,28 %	2,22 %
2 roms (403002)	15	44 474	667 106	0,53 %	7,94 %
3 roms (403181)	38	40 212	1 528 042	0,48 %	18,19 %
3 roms (403043)	114	40 952	4 668 522	0,49 %	55,56 %
4 roms (403005)	5	36 950	184 751	0,44 %	2,20 %
4 roms (403006)	15	37 803	567 040	0,45 %	6,75 %
	<b>212</b>	<b>8 402 729</b>	<b>8 402 729</b>		<b>100,00 %</b>

**Note 8 Egenkapital**

	Antall	Pålydende verdi	Bokført verdi
Andelskapital	212	100	21 200
EK 1.1	36 095 574		
Årets resultat	3 274 186		
<b>EK 31.12</b>	<b>39 369 760</b>		

**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 2025 vært:

Resultat pr. 31.12.25	3 274 186
Betalte avdrag 2025	-344 810
<b>Resultat uten avdragseffekt pr. 31.12.25</b>	<b>2 929 376</b>

**Note 10 Varige driftsmidler**

	Bygn. og annen fast eiendom	Rehabilitering	Tomtekjøp	Rehabilitering el-anlegg og kloakknett	Nye parkeringsplasser og ny garasje	Sum
Anskaffelseskost l.l.	10 028 666	10 081 466	12 854 236	3 515 539	785 251	37 265 156
Anskaffelseskost 31.12.	10 028 666	10 081 466	12 854 236	3 515 539	785 251	37 265 156
Bokført verdi pr. 31.12.	<b>10 028 666</b>	<b>10 081 466</b>	<b>12 854 236</b>	<b>3 515 539</b>	<b>785 251</b>	<b>37 265 156</b>

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.	631 250	44 016	675 266
Bokført verdi pr. 31.12.	-	<b>37 234</b>	<b>37 234</b>

Årets avskrivninger	33 250	5 516	<b>38 766</b>
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	2025	2024
Borettsinnskudd	1 687 300	1 687 300
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	8 402 729	8 747 539
<b>Sum</b>	<b>10 060 029</b>	<b>10 404 839</b>

**Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld**

	2025	2024
Bygninger	36 465 879	36 465 879
<b>Sum</b>	<b>36 465 879</b>	<b>36 465 879</b>

**Note 12 Bankinnskudd**

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter bundne skattetreks midler med kr 70 603.

**Note 13 Disponible midler**

Disponible midler 1.1.	9 159 254
Årets resultat	3 274 186
Tilbakeføring av avskrivninger	38 766
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-344 810
Årets endring i disponible midler	2 968 142
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>12 127 396</b>

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

**Sak 4:****Styrets forslag til generalforsamlingen:**

1. Styrets forslag til ordinært driftsbudsjett for 2026

**Sak 5:****Innkomne forslag:**

1. Forslag fra Charlotte Aschim, Sigurd Jorsalfars veg 25B:

Til styret i Blusuvold Borettslag,

Jeg viser til informasjon om at andelseiere kan fremme saker til ordinær generalforsamling 23. april 2026, med frist 13. mars 2026.

Jeg ønsker med dette å fremme to separate saker til behandling.

Navn: Charlotte Aschim  
Leilighet: 0202

**SAK 1****Innføring av tydelige prosess- og dokumentasjonsrutiner ved større inngrep i boenheter****Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen vedtar at ved fremtidige tiltak som innebærer permanente konstruksjonsendringer i andelseieres boenheter, skal følgende prosesskrav gjelde:

1. Det skal foreligge skriftlig dokumentasjon av vurderte alternative løsninger.
2. Det skal foreligge dokumentert risikovurdering (teknisk og økonomisk).
3. Ansvarforhold mellom borettslag og andelseier skal klargjøres skriftlig før gjennomføring.
4. Berørte andelseiere skal gis reell mulighet til innspill før endelig beslutning.
5. Dokumentasjon skal arkiveres og være tilgjengelig ved senere salg eller forsikringssak.

Ordningen skal gjelde for alle fremtidige prosjekter som medfører varige bygningsmessige endringer i den enkelte andel.

## Begrunnelse

Pågående rørrehabilitering har vist at større tekniske inngrep i private boenheter kan skape usikkerhet rundt ansvarsforhold, risiko og verdimesse konsekvenser.

Forslaget fremmes ikke som kritikk av enkeltpersoner, men som et ønske om å styrke borettslagets rutiner og sikre:

- Forutsigbarhet
- Transparens
- Redusert konfliktnivå
- Bedre dokumentasjon for fremtidige situasjoner

Tydelige prosesser vil beskytte både borettslaget og andelseiere ved senere salg, forsikringsforhold og fremtidige rehabiliteringer.

## SAK 2

### Formell avklaring av ansvar og ferdigstillelse knyttet til rørføring og innkassing i leilighet 0202

#### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret skal:

1. Sørgе for ferdigstillelse av arbeidet i leilighet 0202 i henhold til god håndverksmessig standard.
2. Utstede en skriftlig ansvarserklæring som klargjør at den etablerte rørføringen og permanente innkassingen er del av borettslagets felles anlegg, og at borettslaget påtar seg ansvar for:
  - teknisk funksjon
  - tetthet og våtromsrelaterte forhold
  - fremtidige følgeskader
  - dokumenterte merkostnader ved senere rehabilitering som direkte følge av valgt løsning
  - dokumentert og konkret verdireduksjon som direkte kan knyttes til løsningen
1. Bekrefte at slik dokumentasjon skal kunne fremlegges ved salg eller forsikringssak.

Når ovennevnte er gjennomført, anses forholdet som avsluttet mellom partene.

#### Begrunnelse

I forbindelse med arbeid på grenrør og avløpssystem er det etablert ny rørføring og permanent innkassing i leilighet 0202.

For å sikre ryddighet, forutsigbarhet og korrekt ansvars plassering, bør dette formaliseres skriftlig. En slik avklaring vil redusere risiko for fremtidige konflikter og sikre at saken kan avsluttes på en ordnet måte.

Vedlegg:

- Vedlegg 1 – Forslag til minnelig løsning
- Vedlegg 2 – Forslag til ansvarserklæring
- Vedlegg 3 – Grenrør og ny rørføring bak innkassing bad 0202
- Vedlegg 4 – Innkasset område bad 0202

Vedlagte fotografier viser den etablerte rørføringen, grenrør og konstruksjonsmessig innkassing i badet i leilighet 0202. Bildene legges ved som dokumentasjon av utført løsning og tilhørende bygningsmessig inngrep.

Jeg ber om skriftlig bekreftelse på at forslagene er mottatt innen fristen og vil bli behandlet på generalforsamlingen.

Vennlig hilsen,  
Charlotte Aschim  
Leilighet 0202

## ANSVARSERKLÆRING

Mellom  
Blusuvold Borettslag (org.nr. ...)  
og  
Charlotte Aschim, andelseier i leilighet 0202

### 1. Bakgrunn

Borettslaget har i forbindelse med arbeid på grenrør og avløpssystem etablert ny rørføring og permanent innkassing i våtrommet i leilighet 0202.

### 2. Ansvar for konstruksjonen

Borettslaget erkjenner at den etablerte rørføringen og innkassingen er del av borettslagets felles røranlegg og påtar seg fullt ansvar for konstruksjonen, herunder:

- a. teknisk funksjon
- b. tetthet og tilknyttet våtromsproblematikk
- c. eventuelle fremtidige følgeskader
- d. eventuelle skader som kan knyttes til løsningens utforming

### 3. Fremtidige merkostnader

Borettslaget forplikter seg til å dekke dokumenterte merkostnader som andelseier påføres ved fremtidig rehabilitering av bad eller kjøkken som følge av dagens løsning, herunder ekstra arbeid med demontering, tilpasning eller ombygging.

### 4. Verdiforringelse

Dersom løsningen ved et eventuelt salg dokumenteres å medføre konkret og målbar verdireduksjon, skal borettslaget dekke dokumentert tap.

### 5. Dokumentasjon ved salg

Borettslaget skal ved forespørsel utstede skriftlig bekreftelse på ansvar og teknisk løsning som kan fremlegges ved salg.

### 6. Ferdigstillelse

standard.

Arbeidet ferdigstilles av borettslagets entreprenør i henhold til god håndverksmessig Denne erklæring er bindende for borettslaget og dets retts etterfølgere.

Dato:

For Blusuvold Borettslag

Signatur:

Navn:

### Forslag til minnelig løsning – ferdigstillelse av bad SJ25B

For å unngå ytterligere konflikt og sikre en effektiv og forsvarlig ferdigstillelse av badet, foreslår jeg følgende minnelige løsning:

1. Borettslaget ferdigstiller arbeidet i henhold til god håndverksmessig standard.
  2. Borettslaget signerer vedlagte ansvarserklæring som regulerer fremtidig ansvar knyttet til rørføring og innkassing.
  3. Partene anser deretter saken som avsluttet uten ytterligere krav fra noen av sidene.
- Jeg presiserer at dette forslaget fremmes for å sikre fremdrift og forutsigbarhet, og uten at jeg gir avkall på rettslige innsigelser dersom en løsning ikke oppnås.  
Jeg håper vi kan løse saken på denne måten til beste for begge parter.  
Vennlig hilsen  
Charlotte Aschim

#### Styrets kommentar til Aschims 2 forslag:

I et borettslag har felleskapet ansvar for bygningenes tak, fasader, grunnmur, rør, ledninger, elektriske anlegg til leilighetene og arealer til felles bruk for andelseierne. Dette følger direkte av borettslagsloven.

Etter borettslagsloven § 5-17 har borettslaget en plikt til å sørge for nødvendig og påkrevd vedlikehold, f.eks. også av grenrør til badet og kjøkken. I og med at borettslagsloven er klar og tydelig på fordeling av ansvar for bygningsmasse vedlikehold og drift, er det unødvendig å bringe dette inn som sak til årsmøtet og med krav om egne erklæringer om ansvar og dokumentasjon på nødvendigheten av en påkrevd utbedring.

Styret foreslår forslagene avvist.

## 2.

#### Forslag fra Kristoffer Smedshammer, Lillebergvegen 12 E:

##### Forslag

Det fremlegges forslag om fjerning av benker med skjermvegg mellom Lillebergvegen 12 og garasjer. Forslaget om fjerning fremlegges med bakgrunn i at benken med tilhørende skjermvegg blir nå fast benyttet til oppholdssted for utagerende barn/tenåringer som spiller musikk, røyker hasj og kaster søppel rundt seg.

Slik det er nå er benkene til ulempe for beboere og evt. vaktmester som må rydde søppel flere dager i uken på sommerstid.

Med hilsen

Kristoffer Smedshammer (andelseier Lillebergvegen 12E)

#### Styrets kommentar til Smedshammer forslag:

Styret er enig i beskrivelsen av sakens faktum, men vil påpeke at dette er en sak som ligger under et styres ansvar og som det er unødvendig å fremme i en generalforsamling.

Styret foreslår at saken behandles og avgjøres av styret og ikke i generalforsamling.

### **Sak 7:**

#### **Godtgjørelse til styret, jfr. BrL § 8-4**

Styret ber generalforsamlingen opprettholde styrets honorar som budsjettert, og slik det ble satt i 2025 med slik begrunnelse:

Honoraret skal gjenspeile styrets ansvar, arbeidsoppgaver og arbeidsbelastning innenfor ordinær drift av borettslaget.

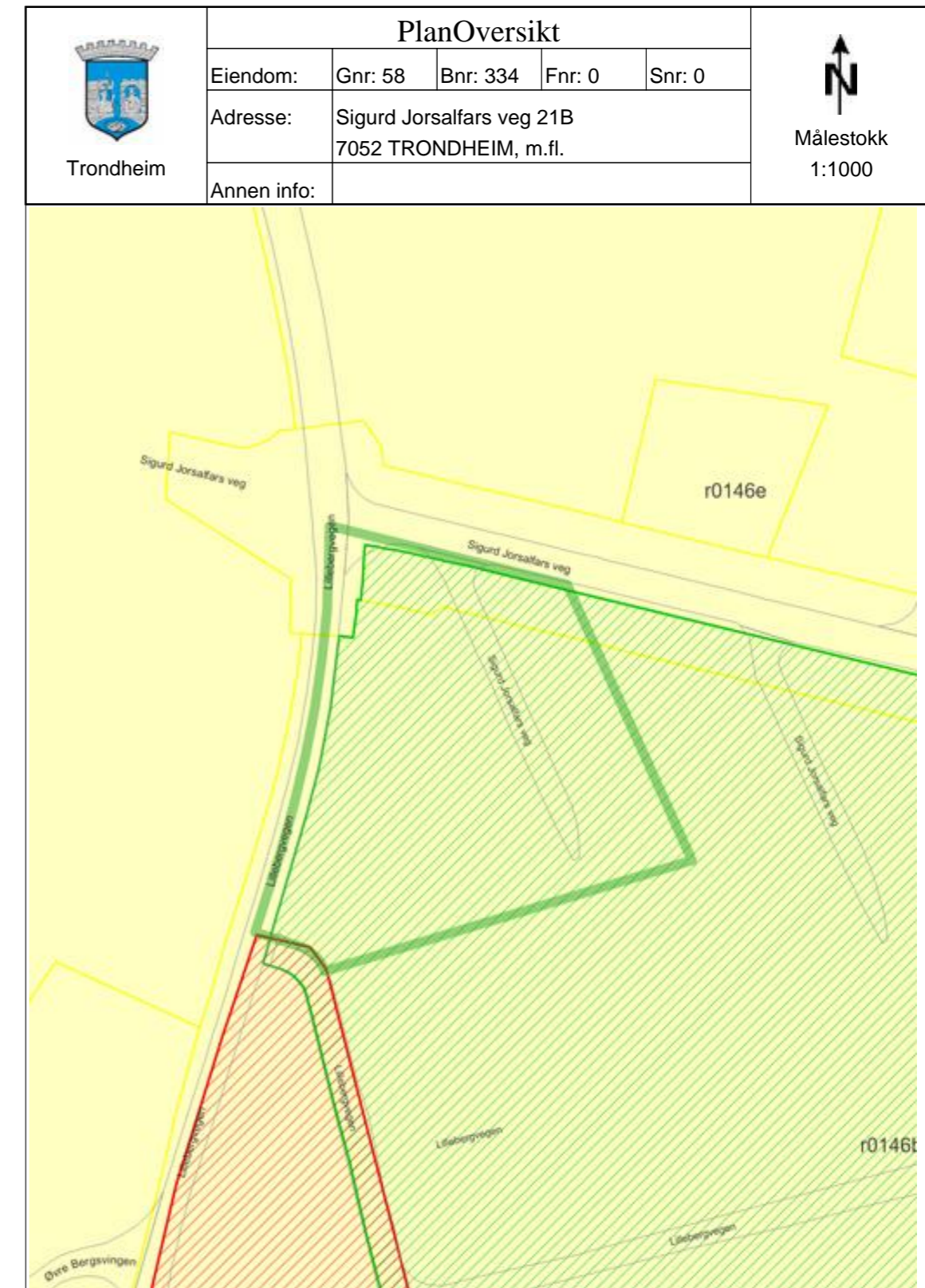
Forslag til vedtak: Styrets honorar opprettholdes som budsjettert med kr. 320 000,-

## 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
<b>Sum inntekter</b>	<b>11 898 547</b>	<b>11 748 120</b>	<b>8 043 876</b>	<b>10 864 401</b>
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
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>10 683 197</b>	<b>10 395 471</b>	<b>6 307 584</b>	<b>7 610 098</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 215 350</b>	<b>1 352 649</b>	<b>1 736 292</b>	<b>3 254 303</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>				
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
<b>Finansresultat</b>	<b>-755 350</b>	<b>-783 000</b>	<b>-358 468</b>	<b>-324 725</b>
<b>Resultat</b>	<b>460 000</b>	<b>569 649</b>	<b>1 377 825</b>	<b>2 929 578</b>
<b>Overføringer</b>				
Avsatt til annen egenkapital	0	0	0	2 929 578
<b>Sum overføringer</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 929 578</b>







Orgnr: 963954735 - Utarbeidet den 20.10.2025 av Kjeldsberg Boligforvaltning AS



18.05.2026 11:10:17 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

## Tegnforklaring

 Veg	 Kommunalveg gatenavn .	 Privatveg gatenavn .
 RpOmråde igangsatt	 RpOmråde forslag	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

## 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 foretting 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 trafiksikkerhet 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 Blussuvold Borettslag. I tillegg berøres eiendommer gnr/bnr 58/371, 58/339 og 58/440.

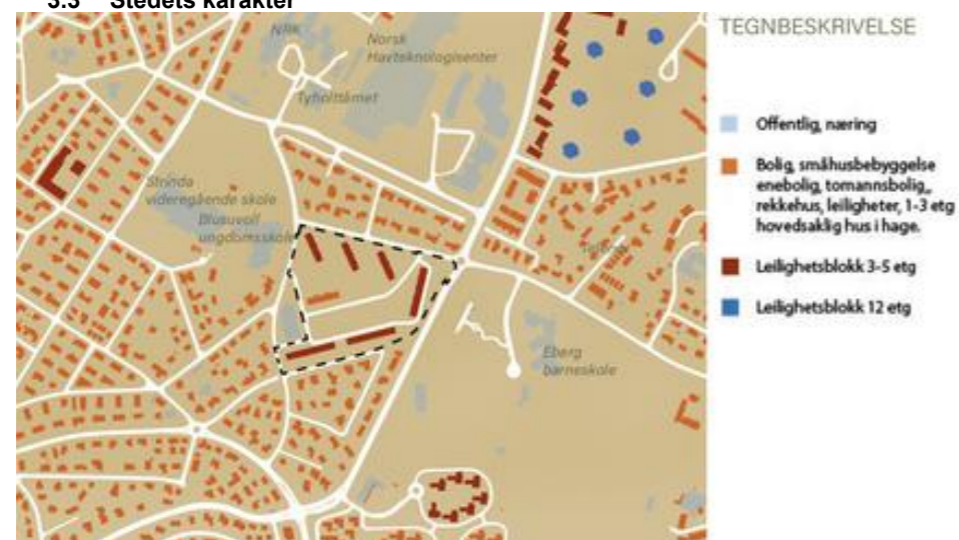
### 3.2 Beliggenhet, og arealbruk.

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

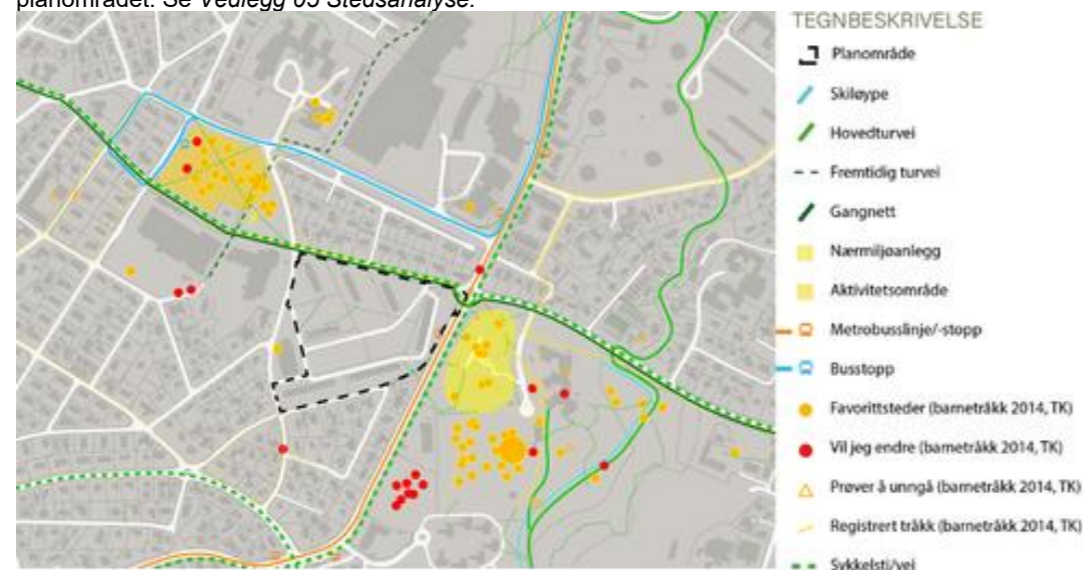
Det er lite luftforurensning i Trondheim kommune (jf Luftkvalitet i Norge). Grensen for Retningslinje T-1520 gul sone for PM10 overstiges på veibanen av Kong Øysteins veg. Øvrige deler av området har god luftkvalitet. Se Vedlegg 11: Vurdering av luftkvalitet.

### 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

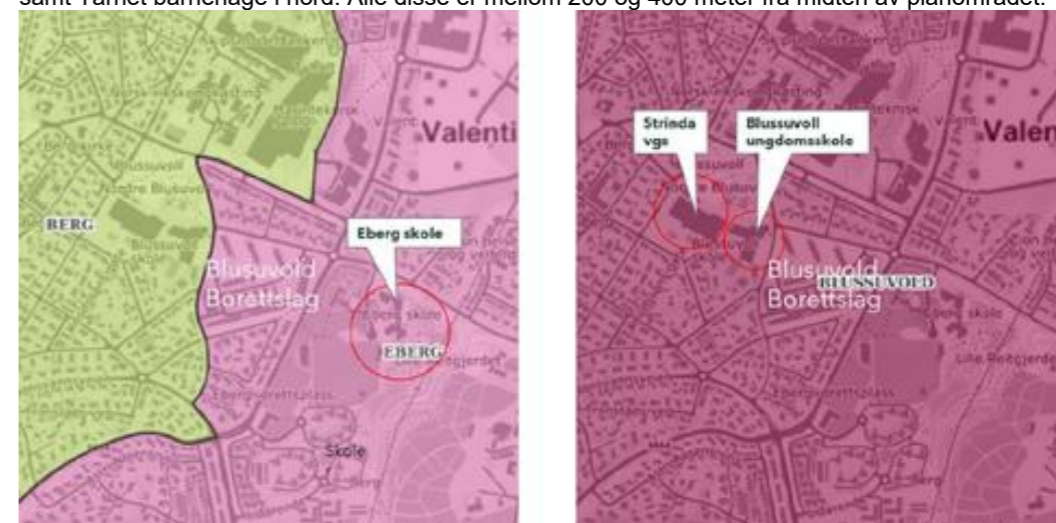
På området til Blusuvold Borettslag er det to små lekeplasser i dag. En mellom Lillebergvegen 12 og 14, sør for garasjebyggene. Den andre er øst på området, ved Sigurd Jorsalfars veg 27. Se eksisterende situasjon på tegningen under, med dagens lekeplasser merket med gul sirkel.



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

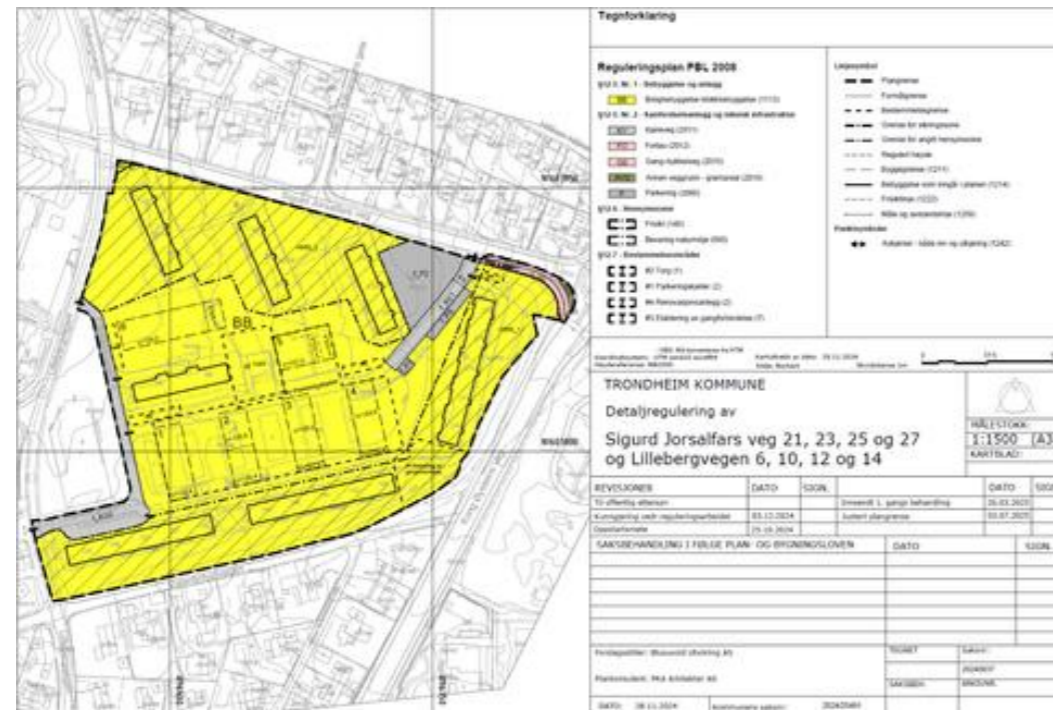
Det foreslås å detaljregulere området til boligbebyggelse, med formål for tilhørende infrastruktur, torg, parkering, kjøreveg og fortau.

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

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

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



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 utnyttning**

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

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 utnyttning med nybygg og eksisterende boligbebyggelse på området blir totalt 72% BRA.

Grad av utnyttning 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 100m<sup>2</sup>.



Tegningen over viser grønt areal som ikke er bygg eller kjøreareal i ny situasjon, innenfor tiltaksområdet, på ca. 12 500m<sup>2</sup>.

### 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.

### Uteromsregnskap



Figur 4-2 Uteromsregnskap

	I prosjekt	Krav	Avvik
Tilgjengelig totalt uteareal	17180 m <sup>2</sup>	14492 m <sup>2</sup>	2688 m <sup>2</sup>
Tilgjengelig total felles uteareal	14644 m <sup>2</sup>	7246 m <sup>2</sup>	2688 m <sup>2</sup>
Felles uteareal på bakkeplan	14644 m <sup>2</sup>	3623 m <sup>2</sup>	11021 m <sup>2</sup>
Privat uteareal	2536 m <sup>2</sup>		

\*beregninger for utgangspunkt i 40m<sup>2</sup> pr 100 m<sup>2</sup> BRA bolig (eksisterende: 19675m<sup>2</sup> + ny 16555m<sup>2</sup>= 36230m<sup>2</sup>)

Uteromsregnskapet følger krav i ny KPA, og er med i bestemmelser §4.4 Uterom. Uterom medregnet i regnskapet er utenfor både gul og rød støvsone, 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 m<sup>2</sup> BRA. I tillegg skal det avsettes plass til minimum 0,1 p-plass pr boenhet/100 m<sup>2</sup> 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 100m<sup>2</sup> BRA. Totalt sett for nye og eksisterende boliger er dekningsgraden på ca. 0,7 plasser per 100m<sup>2</sup> 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 støvsone 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 100m<sup>2</sup> 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 nyttetraffikk 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 Illustrasjon fra støyutredning

En liten del av uteområdet sørøst på tomten mot Kong Øysteins veg vil være i gul støyzone. Det vurderes som at det totale uteoppholdsareal på bakkeplan i gul støyzone 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 tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

Bygge- og anleggsstøy:

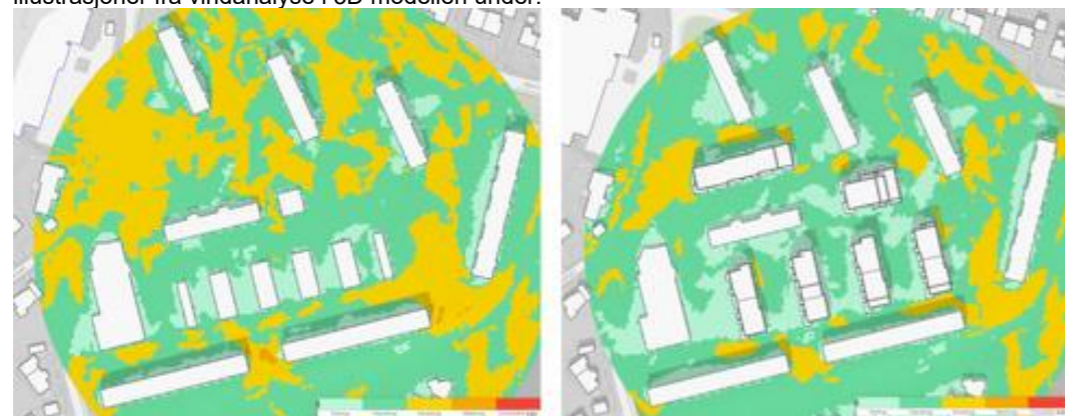
Det skal gjøres vurderinger av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i Retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges.

#### 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 Blusuvoll skole til Brøsetvegen, og fellesledningen kommer mest sannsynlig til å bli separert. 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 avløpsfellesystem. 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 fordrøyningsvolumer. Trinn 2 skal dimensjoneres til å håndtere kraftige regnskyl, 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

Omlagging 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 omlagging ved å koble deler fra sørvest i planområdet via nye traséer i feltet slik at omlagging 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 siktlinjene 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 trafikksikre.

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 nær etablerte kollektivknutepunkt og etablert infrastruktur.

Forslagsstiller har vedtatt en klima- og miljøpolicy med egne ambisjoner knyttet til energieffektive boliger, bærekraftige materialvalg og reduksjon i CO<sub>2</sub>-utslipp. Overordnet har prosjektet en ambisjon om å redusere CO<sub>2</sub>-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 byveksttalen (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 støy, 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.

Side 24 av 24

Sigurd Jorsalfars veg 21 m.fl. PlanID 20240037

**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

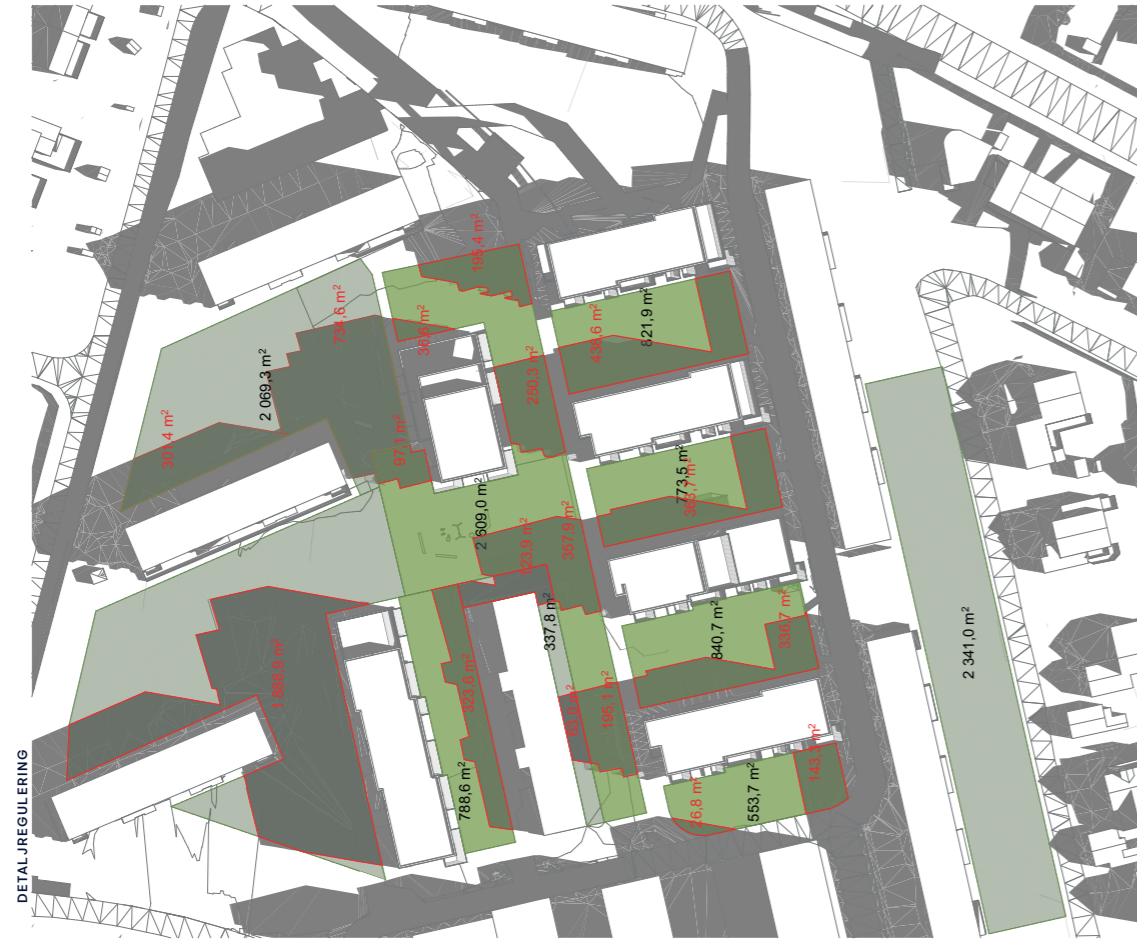
## Vedlegg 13: Klimagass, Fredensborg Bolig

## Vedlegg 14: Kraftforsyning, Norconsult

## Vedlegg 15: Blågrønn faktor, Bjørbekk &amp; Lindheim

## Vedlegg 16: Trær på området, Bjørbekk &amp; Lindheim



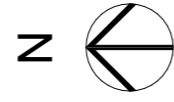


SIGURD JORSALFARS VEG 21 M. FL.

MUA	Area
Felles Uteareal (Eksisterende)	8 257,03
Felles Uteareal (ny)	6 387,34
	<b>14 644,37 m<sup>2</sup></b>

Uteareal kun nye:  
 Krav - 6622 m<sup>2</sup>  
 Min felles - 3311 m<sup>2</sup>  
 Krav til soifyt MUA: **1656m<sup>2</sup>**  
 Oppnådd soifyt areal på bakken:  
 6387m<sup>2</sup>-2765m<sup>2</sup>= **3622 m<sup>2</sup>**

Uteareal kun eksisterende:  
 Krav -7870m<sup>2</sup>  
 Min felles - 3935 m<sup>2</sup>  
 Krav til soifyt MUA: **1968m<sup>2</sup>**  
 Oppnådd soifyt areal på bakken:  
 8316 m<sup>2</sup>-3109,8m<sup>2</sup>= **5206,2 m<sup>2</sup>**

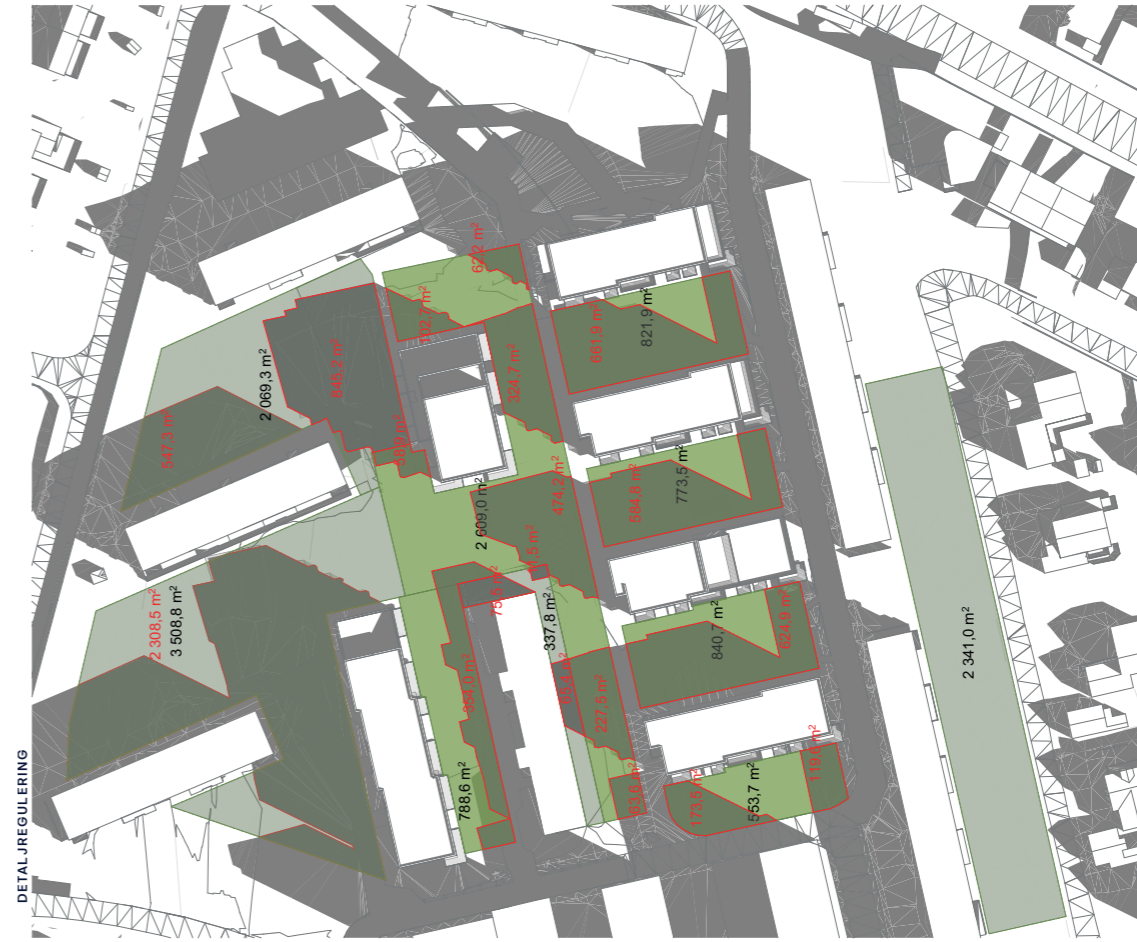


PKA ARKITEKTER

21. mars kl. 13.00

JUNI 2025

52

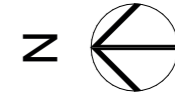


SIGURD JORSALFARS VEG 21 M. FL.

MUA	Area
Felles Uteareal (Eksisterende)	8 257,03
Felles Uteareal (ny)	6 387,34
	<b>14 644,37 m<sup>2</sup></b>

Uteareal kun nye:  
 Krav - 6622 m<sup>2</sup>  
 Min felles - 3311 m<sup>2</sup>  
 Krav til soifyt MUA: **1656m<sup>2</sup>**  
 Oppnådd soifyt areal på bakken:  
 6387m<sup>2</sup>-3832m<sup>2</sup>= **2555 m<sup>2</sup>**

Uteareal kun eksisterende:  
 Krav -7870m<sup>2</sup>  
 Min felles - 3935 m<sup>2</sup>  
 Krav til soifyt MUA: **1968m<sup>2</sup>**  
 Oppnådd soifyt areal på bakken:  
 8316 m<sup>2</sup>-3852,9m<sup>2</sup>= **4463,1 m<sup>2</sup>**



PKA ARKITEKTER

21. mars kl. 14.00

JUNI 2025

53



PKA ARKITEKTER

21. mars kl. 15.00

JUNI 2025

54

MUA		Area
Felles Uteareal (Eksisterende)		8 257,03
Felles Uteareal (ny)		6 387,34
		<b>14 644,37 m<sup>2</sup></b>

Uteareal kun nye:

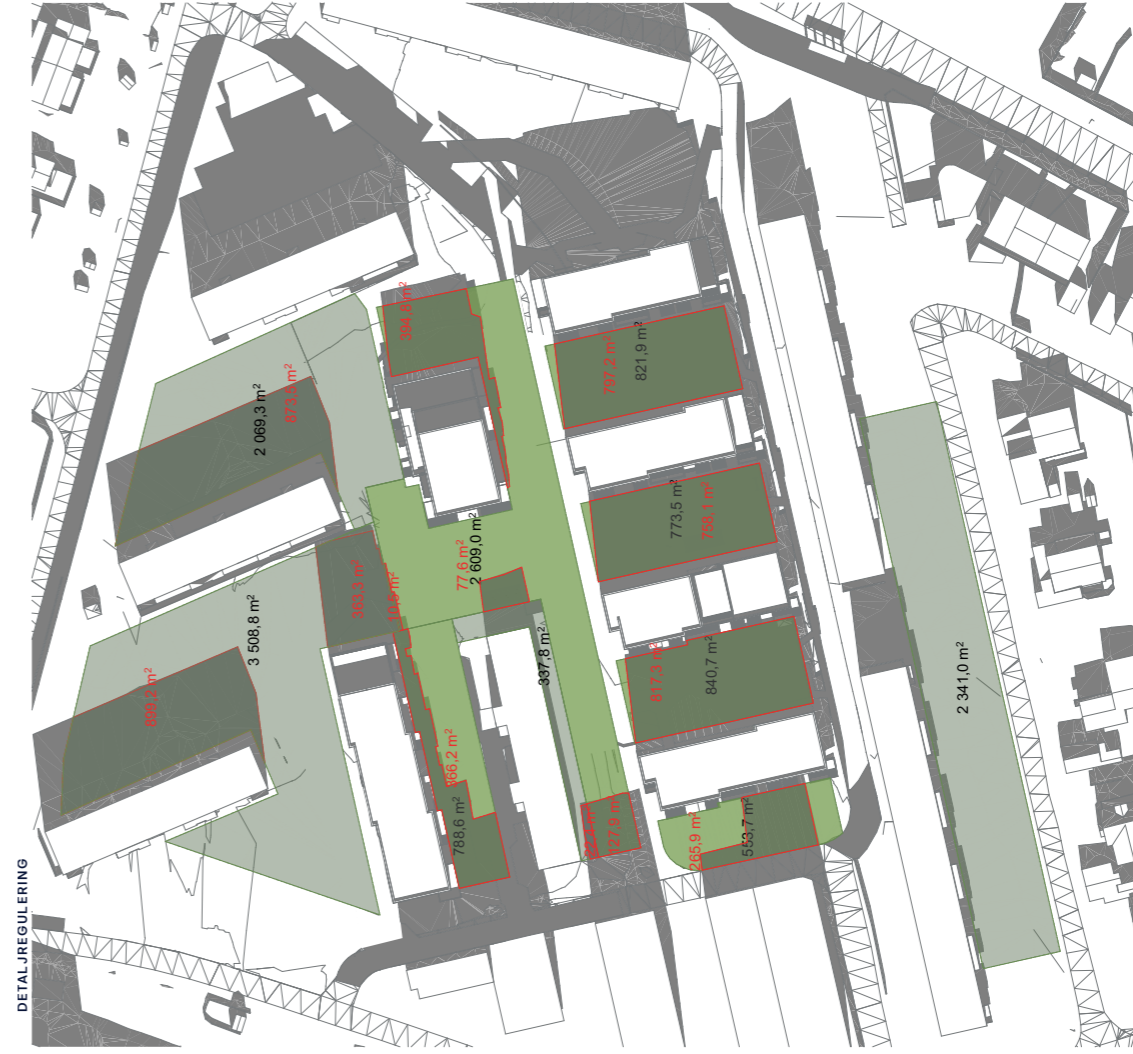
Krav - 6622 m<sup>2</sup>  
Min felles - 3311 m<sup>2</sup>  
Krav til soifyt MUA: **1656m<sup>2</sup>**

Oppnådd soifyt areal på bakken:  
6387m<sup>2</sup>-4420m<sup>2</sup>= **1967 m<sup>2</sup>**

Uteareal kun eksisterende:

Krav -7870m<sup>2</sup>  
Min felles - 3935 m<sup>2</sup>  
Krav til soifyt MUA: **1968m<sup>2</sup>**

Oppnådd soifyt areal på bakken:  
8316 m<sup>2</sup>-4385 m<sup>2</sup>= **3931 m<sup>2</sup>**



PKA ARKITEKTER

23. juni kl. 18.00

JUNI 2025

55

MUA		Area
Felles Uteareal (Eksisterende)		8 257,03
Felles Uteareal (ny)		6 387,34
		<b>14 644,37 m<sup>2</sup></b>

Uteareal kun nye:

Krav - 6622 m<sup>2</sup>  
Min felles - 3311 m<sup>2</sup>  
Krav til soifyt MUA: **1656m<sup>2</sup>**

Oppnådd soifyt areal på bakken:  
6387m<sup>2</sup>-3615m<sup>2</sup>= **2772 m<sup>2</sup>**

Uteareal kun eksisterende:

Krav -7870m<sup>2</sup>  
Min felles - 3935 m<sup>2</sup>  
Krav til soifyt MUA: **1968m<sup>2</sup>**

Oppnådd soifyt areal på bakken:  
8316 m<sup>2</sup>-2158,4m<sup>2</sup>= **6157,4 m<sup>2</sup>**



# 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 boligjakt 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 forsikringssselskapet 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 Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

# 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](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://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 budgivningsplattform, 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 nettannonse, 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:

Sigurd Jorsalfars veg 21B, 7052 TRONDHEIM. Gnr. 58, bnr. 334, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1310260158  
Megler: Christer A. Pedersen, mobil: 91006616, e-post: cap@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

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, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver 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



**Christer A. Pedersen**  
Eiendomsmegler MNEF /  
Partner / Salgsleder  
910 06 616  
cap@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Trondheim Øst**

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