NORDVIK

Osloveien 6

1 soverom | 60 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Osloveien 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
143	Kontaktinfo
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.01.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig og meget lekker 2-roms selveierleilighet i nydelig jugendgård. Høy 1. etasje. Takhøyde 3 m. Vedfyring. Bodplass.

Prisantydning	**3 590 000,-**
Omkostninger	**91 130,-**
Totalpris	**3 681 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 010,-**
BRA-i	**60 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1903**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Osloveien 6 - en meget innbydende 2-roms selveierleilighet i klassisk bygård. Leiligheten er oppgradert i nyere tid med blant annet nye gulv, malte overflater, bad fra 2014 og kjøkken fra 2015. Her får du flotte detaljer som dype vindusposter, teglelementer og en imponerende takhøyde på opptil tre meter.

Beliggenheten i Ila, et av Trondheims mest sjarmerende områder, gir deg det beste fra to verdener: Bymarka nesten rett utenfor døren og bare fem minutters sykkeltur til bykjernen.

Kort fortalt:

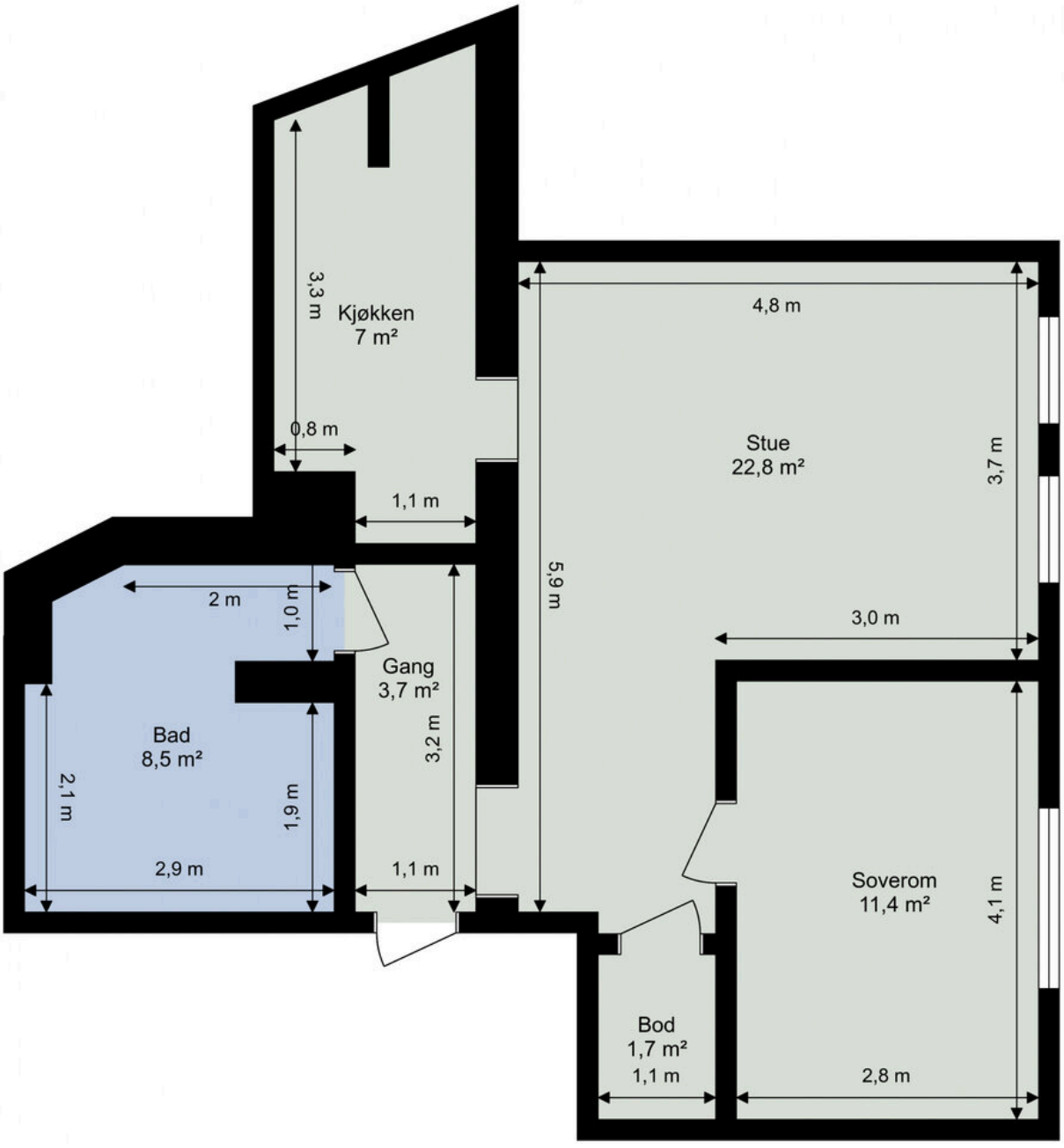
- Fantastisk jugendgård, godt vedlikehold og med bevart særpreg.
- God standard og gjennomtenkt planløsning.
- Lave felleskostnader.
- 10 kvm ekstern bodplass.
- Boligsoneparkering i gaten.
- Frodig bakgård.
- Kort vei til St. Olavs, NTNU og Sintef.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 70 kvm

Osloveien 6

1. Etasje



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
















ThinQ
ThinQ




HILMA AF KLINT













Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0110/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Osloveien 6, 7017 TRONDHEIM
Gnr 421, bnr 315, snr 3 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Selger
Fabian Halvorsen Kollen

Kjøpesum og omkostninger
3 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
89 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
91 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
103 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 681 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 693 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1903

Etasje
1. etasje

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 70 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, bad og soverom samt bod.
BRA-e: 10 kvm. Loftsbod og kjellerbod.
Total BRA: 70 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets første etasje og inneholder følgende: Entré, gang, stue, kjøkken, bad og soverom samt bod.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer / dører: TG 2: TG2 settes på vinduer da de har begynt å oppnå forventet levealder, men dette er sameiets ansvar å bytte og ikke hjemmelshaver.

- Kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. TG2 settes grunnet sprekker i benkeplate.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass. Boligen ligger innenfor sone for boligsoneparkering. Beboere i sonen kan kjøpe et beboerkort/boligsonekort som gir rett til å parkere i sonen. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Som beboer har man tilgang på sykkelparkering i fellesareal.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble totalrenovert etter vannskade fra annen leilighet. Dette skjedde i 2014. Polygon var hovedentreprenør. Oppdragsgiver If forsikring. Arbeid utført av Polygon. Kammen&Sneve, NTE Elektro, Aqva Rørservice. Det ble støpt nytt gulv og lagt membran.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble totalrenovert etter vannskade fra annen leilighet. Dette skjedde i 2014. Polygon var hovedentreprenør. Oppdragsgiver If forsikring. Arbeid utført av Polygon. Kammen&Sneve, NTE Elektro, Aqva Rørservice. Det ble støpt nytt gulv og lagt membran.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid med å reparere piper og møne på bygården ble gjennomført i 2022. Dahle Blikk har totalentreprisen for jobben og de samarbeider med et murerfirma. Vedlikehold på bygårdens tak, piper, terrasser og fasade administreres av styret.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker på firmaets navn. I følge styrets dokumenter/referater ble det engasjert en entreprenør i 2014.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Elektrikerarbeid utført i 2014 av NTE Elektro.
GANG:
-Gammelt ledningsnett ble fjernet og forlagt nytt som skjult anlegg.
-Det ble ryddet opp i uoversiktlig kabelnett forlagt over himling. Gamle sikringskurser som kommer fra sikringsskap i gang og ikke er i bruk lengre ble terminert i bokser og merket. Tilsvarende kurser ble også frakoblet i det gamle sikringsskapet.
-Nytt sikringsskap ble montert i gang. Dette skapet får tilførsel i form av en PFXP 4G10 forlagt delvis i rør og delvis i tak i kjeller.
-Innfelt takarmatur ble fjernet og det ble installert 4 LED downlights. (Se tegning)

BAD:
-Komplett installasjon av bad hovedsakelig utført som skjultanlegg
-Bryterpanel til bad ble flyttet fra gang og inn til bad ved inngangsdør.
-Egne kurser til vaskemaskin og tørketrommel.
-Lyspunkt i tak ble fjernet og erstattet med 9 LED downlights (Se
tegning)

BOD i kjeller:
-Gammelt ledningsnett ble fjernet og det ble lagt nytt åpent elektrisk anlegg til stikkontakt og belysning i tak.
-Lyspunkt i tak ble oppgradert til lysrørarmatur.
-Det ble lagt opp separat kurs til varmtvannsbereder fra nytt sikringsskap, annen installasjon i bod er tilkoblet kurs til gang 1.etg.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? El sjekk i regi av sameiet ble utført i 2019 av Wintervoll/TOBB uten anmerkninger.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt avløp og rør i rørsystem på bad er utført av Aqua Rørservice i 2014. Aqua Rørservice hadde arbeid med sluk og rørsystem på kjøkken 2015. K-Lund installerte Waterguard på kjøkken. Oppvaskmaskin på et senere tidspunkt. Arbeid utført av Aqua Rørservice, K-Lund.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja.
Beskriv: Ja, Flere piper i bygården må repareres og i den forbindelse vil samtlige piper bli undersøkt. Peis i leiligheten ble satt inn før 2014 og pipe godkjent.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja.
Beskriv: Under kraftig regn høst 2021 (?) skal det ha kommet inn vann via kjellerlem. Vannet var hovedsaklig på gulv og gang, men noe kom inn i en bod og noen pappesker skal ha blitt utsatt for fukt. Ikke kjent med

andre feil i underetasje/kjeller

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja.
Beskriv: Det har tidligere vært en liten lekkasje fra møne. Denne ble reparert i sammenheng med reparasjon av pipene.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja.
Beskriv: Ja, Det er en liten sprekk nederst på høyre speil på bad.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstand sjekket av Yggdrasil Takst AS i Desember 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i salgsoppgave fra 2022. Ny oppmåling gjort i Desember 2025.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja.
Beskriv: Det mangler ferdigattest på kjøkken som ble flyttet i 2015 fra soverom til entre. Dette er i utgangspunktet ikke søknadspliktig.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Yggdrasil Takst AS

Byggemåte
Klassisk bygård/jugendgård oppført ca.1905, hvor leiligheten ligger i 1 etasje. Bygningen er på 3 etasjer over kjeller + loftsetasje. Hovedkonstruksjonen er oppført av mur og etasjeskiller av tre. Utvendige fasader har pusset overflater. Taket er tekket med skifer og takrenner og nedløp av metall. Vinduer av 2+ 1-lags glass.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - rød
Energikarakter: F. Oppvarmingskarakter: RØD.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og vedfyring.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. X kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 010,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer diverse drift/vedlikehold, strøm fellesareal, felles bygningsforsikring og elektroniske fellesavtaler (kabel-tv/internett).

Beløpet fordeler seg på følgende måte:

- Felleskostnad driftsdel 1 865,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler 734,-
- Vaktmestertjenester kr. 298,-

Kommunale avgifter
Kr 11 040,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

- Vann- og avløpsgebyr.
- Renovasjon.

- Eiendomsskatt.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året basert på faktura for desember - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kommunale avgifter.
- Strømforbruk ca. kr. X,-

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 864 302,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 457 207,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett fra Telenor er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Osloveien 6, orgnr. 995711532

Forretningsfører
Boligbyggelaget Tobb

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et underskudd på kr 143 244,-. I budsjett for inneværende år er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 179 572,- i underskudd. Revisor uttaler at styret viser budsjettdisiplin og det er små avvik i forhold til enkeltposter på intektssiden. Løpende vedlikehold har vært noe høyere enn forventet og periodiske vedlikehold noe lavere en budsjett. Egenkapitalen har i regnskapsåret blitt noe redusert, men man har bygget et fundament de siste årene for å foreta investeringer.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Sameiere som har husdyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Sameiets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 24036009

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 336 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i finn- og hjem-annonse. Det blir godt skiltet i regi av Nordvik Bolig ved annonsert fellesvisning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i populære Ila, en av de mest sjarmerende bydelene av Trondheim. Et rolig og tilbaketrukket område med nærhet til både sentrum og Bymarka. Samtidig oppleves det som en levende bydel med en sammensatt befolkning i alle aldre. Mye av den eldre bebyggelsen er godt vedlikeholdt og står slik den var originalt. Det gir en pittoresk sjarme til nabolaget.

Ilaparken ligger midt i bydelen Ila. Parken må sies å være noe av det flotteste Trondheim har å by på av parkliv med fontene, scene, ballplass, lekeapparater og store grøntareal. På de fineste sommerdagene yrer det av et herlig folkeliv her. I området finner man også et utvalg av butikker og kaféer, inkludert søndagsåpne butikker. Like ved Ilaparken ligger blant annet Ila Brannstasjon, som var den tidligere brannstasjonen som betjente området vest for Skansen i Trondheim. Like ved Ila ligger også Skansen, en trivelig småbåthavn med mange fine plasser for å sette seg ned og nyte godvær.

Ila passer perfekt for den som vil bo nært både sjø og friluftsliv. Med kun få minutters gange befinner man seg i

foten av Bymarka, som byr på et bredt utvalg av ulike skiløyper og turstinett sommer som vinter. Dersom man ønsker å gjennomføre treningen innendørs, ligger både 3T-Ilsvika og Feel24 treningssenter innen en kilometers radius.

Bor du i Ila er du ikke avhengig av bil i hverdagen, da leiligheten ligger kun ca. 15 min gange fra sentrum med alle fasiliteter. Det urbane livet i Ila gjør at du kan spasere gjennom de koselige brosteinsbelagte smågatene fra Skansen og inn til sentrum.

Bebyggelse
Nærområdet består i hovedsak av blokkbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplassen Skansen ligger kun 300 meter unna leiligheten. Der går der totalt 12 ulike linjer med hyppige avganger i begge retninger. Bussen tar deg inn til sentrum på 5 minutter.

Skoler og barnehager
- Steinerbarnehagen Ila (0-5 år) 0,4 km.
- Ila barnehage (1-5 år) 0,4 km.
- Iladalen barnehage (1-5 år).

-Ila skole (1-7 kl.) 0,3 km.
-Sverresborg skole (8-10 kl.) 1,9 km.

- Skansen videregående skole, 600m.
- Thora Storm avd. Adolf Øien, 1,1 km.
Barneskole: Ila. Ungdomsskole: Sverresborg.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen fra byggeår. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Det er ikke uvanlig at boliger oppført før 1965 mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest og byggverkene kan lovlig brukes og omsettes uten at de foreligger attest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Dagens planløsning er kontrollert opp imot bygningstegninger mottatt fra kommunen. Følgende endringer er funnet: Toalettrom er blitt innlemmet i bad og kjøkken har blitt flyttet til korridor/gang.

Det foreligger ferdigattest for taktekke datert 19.02.2002.

Det foreligger ferdigattest for utbedring/flytting av brenncelleskille datert 12.02.2020.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) er avsatt til bevaring kulturmiljø og fremtidig sentrumsformål. Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen. Denne har planid og navn "r20190001 Planprogram for fornying av Kongensgt og Ilevollen". For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen ligger i ett område som har forbud mot hyblifisering.

Trondheim kommune har vedtatt at plan- og bygningsloven §31.6 c) skal tas inn i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel (KPA). Bestemmelsen er inntatt som §29.2:

"Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Berg og Elgeseter, nærmere avgrenset på kartet i vedlegg 1, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelse om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt i hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene til sitt opprinnelige formål".

Reguleringsbestemmelser med tilhørende kart ligger som vedlegg til salgsoppgaven

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

5001/421/315/3:
09.05.1990 - Dokumentnr: 10283 - Erklæring/avtale
Enring av brøker for seksjon 2 og 3
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.2026 - Dokumentnr: 10335 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

30.04.1981 - Dokumentnr: 6534 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 481/10000

23.10.1985 - Dokumentnr: 27002 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:

Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 689/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 014 SEKSJONER

01.01.2018 - Dokumentnr: 220594 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:421 Bnr:315 Snr:3

22.05.2020 - Dokumentnr: 2491772 - Reseksjonering
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 344/10000

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven. Eiendommen har høy antikvarisk verdi B - Lilla.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik

Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 900,-
Markedspakke inkl. bolighefte kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar alle inkl. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr + infopakke TOBB kr. 10 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 400,-

Samlet skal selger betale kr. 119 600,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
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.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. januar 2026

Ansvarlig megler
Thomas Kvålsvoll, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90656880

Meglerforetaket
Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Midtbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Osloveien 6

Nabolaget Ilevollen/Arildsløkken - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	403 elever, 26 klasser	4 min 🚶 0.3 km
Steinerskolen i Trondheim (1-1...	240 elever, 19 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Birralee International School ...	289 elever, 20 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Nidelven skole (1-10 kl.)	37 elever, 5 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Sverresborg skole (8-10 kl.)	570 elever, 34 klasser	24 min 🚶 1.9 km
Skansen Videregående Steinersk...		6 min 🚶
Thora Storm avd. Adolf Øien	396 elever	13 min 🚶 1.1 km

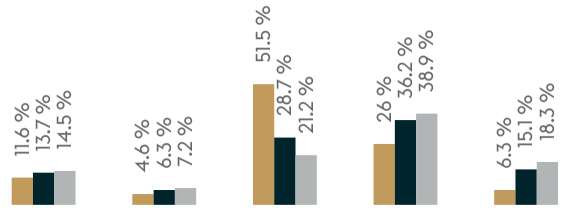
Offentlig transport

Skansen	Totalt 12 ulike linjer	3 min 🚶 0.3 km
Skansen	Linje 9	3 min 🚶 0.3 km
Skansen stasjon	Linje R60, R70	6 min 🚶 0.5 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	5 min 🚗 3 km
Trondheim Værnes		34 min 🚗

Barnehager

Steinerbarnehagen i Ila (0-5 å...	21 barn	4 min 🚶 0.4 km
Ila barnehage (1-5 år)	66 barn	5 min 🚶 0.4 km
Iladalen barnehage (1-5 år)	67 barn	7 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ilevollen/Arildsløkken	581	366
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Buss
- Sykkel
- Gående

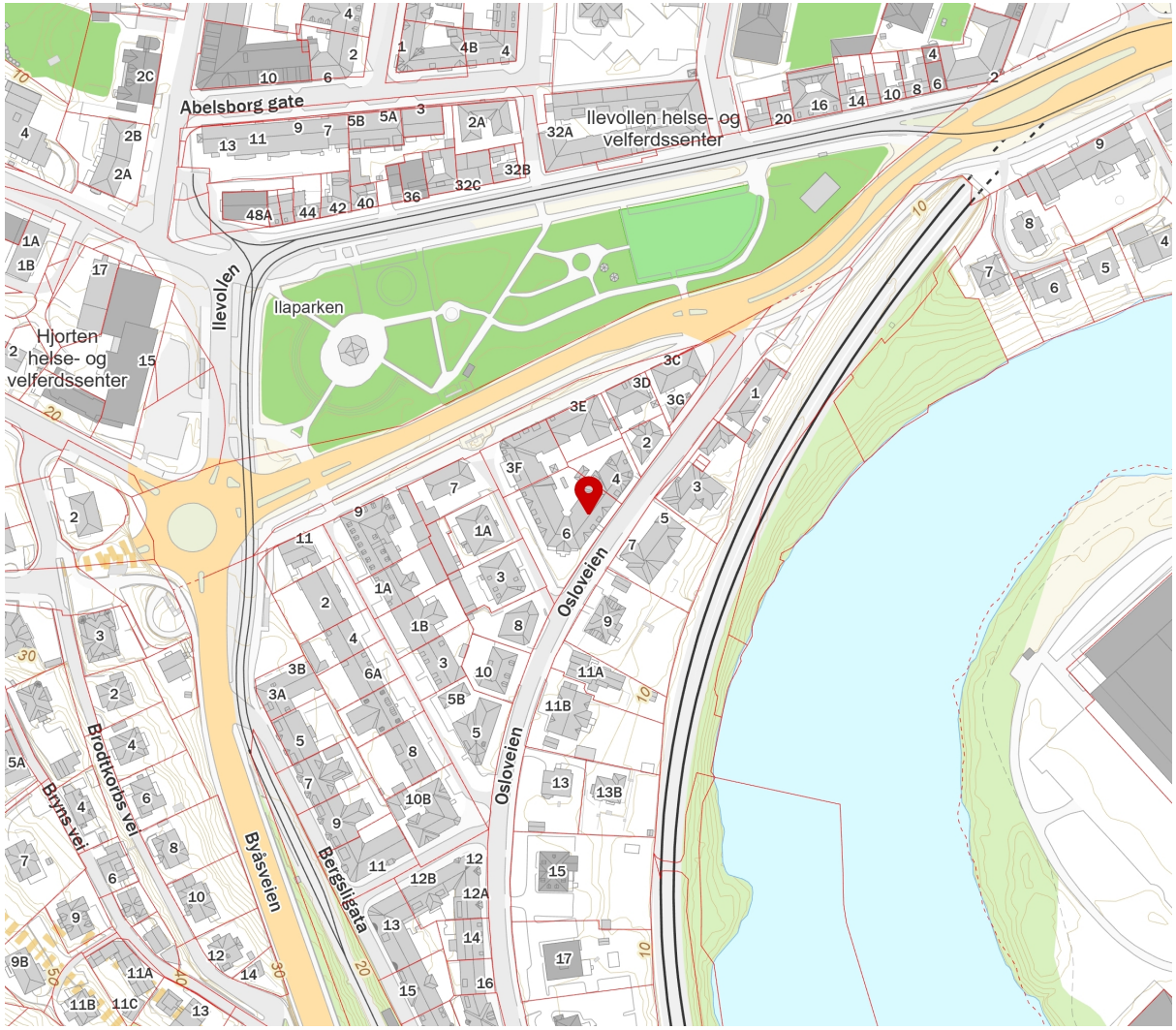
Sport

Ila skole	5 min
Ila Sandvolleyballbane	8 min
Nidarø Treningssenter	7 min
Impuls Treningssenter Leutenha...	11 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100



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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Osloveien 6

7017 TRONDHEIM

5001/421/3/315/0/0

Rapportdato

05.01.2026

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

Befaring utført den 09.12.2025 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 klæbu
+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

OSLOVEIEN 6 - 5001/421/3/315/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

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.

OSLOVEIEN 6 - 5001/421/3/315/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

OSLOVEIEN 6 - 5001/421/3/315/0/0

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

OSLOVEIEN 6 - 5001/421/3/315/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Osloveien 6 , 7017, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/421/3/315/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1904

Tomt: 1 336.30 m^2

Hjemmelshaver(e): Fabian Kollen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Klassisk bygård/jugengård oppført ca.1905, hvor leiligheten ligger i 1 etasje. Bygningen er på 3 etasjer over kjeller + loftsetasje. Hovedkonstruksjonen er oppført av mur og etasjeskiller av tre. Utvendige fasader har pusset overflater. Taket er tekket med skifer og takrenner og nedløp av metall. Vinduer av 2+ 1-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade, drenering og lignende er ikke vurdert da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Kjøkken renovert i 2015 Bad renovert i 2014 Generelt overflate oppusset i 2019, alt ble utført av tidligere eier.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

OSLOVEIEN 6 - 5001/421/3/315/0/0

1 Etasje			
Primærrom 58 m^2	**Sekundærrom** 2 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 60 m^2	**BTA** 64 m^2
Beskrivelse primærrom Entre, gang, bad/vaskerom, stue, soverom og kjøkken		**Beskrivelse sekundærrom** Bod	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

1 Etasje			
BRA-i 60 m^2	**BRA-e** 10 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entre, gang, bad/vaskerom, stue, soverom og kjøkken samt bod.	**Beskrivelse av BRA-e** Loftsbod og kjellerbod.	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 70 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Oppsummert

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

2 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Vinduer / dører: TG 2:TG2 settes på vinduer da de har begynt å oppnå forventet levealder, men dette er sameiets ansvar å bytte og ikke hjemmelshaver.

Kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. TG2 settes grunnet sprekker i benkeplate.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

OSLOVEIEN 6 - 5001/421/3/315/0/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
2025-12-22

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
WC har blitt innlemmet i bad, kjøkken har blitt flyttet fra soverom til korridor/gang.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest for flytting av branncelleskille 03.04.2020
I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

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

OSLOVEIEN 6 - 5001/421/3/315/0/0

3 Vinduer / dører

TG 2

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører av heltre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 1988

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
TG 2:TG2 settes på vinduer da de har begynt å oppnå forventet levealder, men dette er sameiets ansvar å bytte og ikke hjemmelshaver.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

OSLOVEIEN 6 - 5001/421/3/315/0/0

4 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad ble renovert i 2015 av tidligere eier

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Det observeres noen sprekker i lamellen på vask, samt ene speildøren er har sprekk.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:
Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.
TG2 settes på innredning grunnet sprekker, dette anses for å være kosmetisk.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

OSLOVEIEN 6 - 5001/421/3/315/0/0

5 Piper / ildsteder

TG 1

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

Type pipe:
Tegl, Stålinnsats

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Det informeres om at det har blitt utført pipefornying i sameiet.
Ildsted ble ikke funksjonstestet.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

OSLOVEIEN 6 - 5001/421/3/315/0/0

6 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

OSLOVEIEN 6 - 5001/421/3/315/0/0

7 Kjøkken

TG 2

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

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

Kommentar:
Heltre benkeplate har flere sprekker etter fukt men ingen forhøyede verdier målt.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og heltre benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.
TG2 settes grunnet sprekker i benkeplate.

Levetid:

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

OSLOVEIEN 6 - 5001/421/3/315/0/0

8 VVS TG 1

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

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

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad.
Det ble da byttet til rør i rør sydtem.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer på kjøkkenet.
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt på badet. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
TG1 settes ut fra rør i rør systemet på bad, TG2 settes på det originale rør opplegget til kjøkken grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Bytte av rør til kjøkken kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

OSLOVEIEN 6 - 5001/421/3/315/0/0

Levetid:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Bilde



9 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
El anlegget ble oppgradert i 2014.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det ligger samsvarserklæring inne i skapet. Det er ukjent for takstmann hva denne gjelder.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Ikke installert VVB i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

OSLOVEIEN 6 - 5001/421/3/315/0/0

Bilde



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kollen, Fabian Halvorsen	9578-5993-4-3301649	2025-12-22 13:08:08

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. des. 2025

Oppdragsnummer
42-0110/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Osloveien 6, 7017 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Fabian Halvorsen Kollen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 24036009
Forsikret i: Fremtind Forsikring AS

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble totalrenovert etter vannskade fra annen leilighet. Dette skjedde i 2014. Polygon var hovedentreprenør. Oppdragsgiver If forsikring. Arbeid utført av Polygon. Kammen&Sneve, NTE Elektro, Aqva Rørservice. Det ble støpt nytt gulv og lagt membran.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble totalrenovert etter vannskade fra annen leilighet. Dette skjedde i 2014. Polygon var hovedentreprenør. Oppdragsgiver If forsikring. Arbeid utført av Polygon. Kammen&Sneve, NTE Elektro, Aqva Rørservice. Det ble støpt nytt gulv og lagt membran.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid med å reparere piper og møne på bygården ble gjennomført i 2022. Dahle Blikk har totalentreprisen for jobben og de samarbeider med et murerfirma. Vedlikehold på bygårdens tak, piper, terrasser og fasade administreres av styret.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker på firmaets navn. I følge styrets dokumenter/referater ble det engasjert en entreprenør i 2014.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikerarbeid utført i 2014 av NTE Elektro. GANG: -Gammelt ledningsnett ble fjernet og forlagt nytt som skjult anlegg. -Det ble ryddet opp i uoversiktlig kabelnett forlagt over himling. Gamle sikringskurser som kommer fra sikringsskap i gang og ikke er i bruk lengre ble terminert i bokser og merket. Tilsvarende kurser ble også frakoblet i det gamle sikringsskapet. -Nytt sikringsskap ble montert i gang. Dette skapet får tilførsel i form av en PFXP 4G10 forlagt delvis i rør og delvis i tak i kjeller. -Innfelt takarmatur ble fjernet og det ble installert 4 LED downlights. (Se tegning) BAD: -Komplett installasjon av bad hovedsakelig utført som skjultanlegg -Bryterpanel til bad ble flyttet fra gang og inn til bad ved inngangsdør. -Egne kurser til vaskemaskin og tørketrommel. -Lyspunkt i tak ble fjernet og erstattet med 9 LED downlights (Se tegning) BOD i kjeller: -Gammelt ledningsnett ble fjernet og det ble lagt nytt åpent elektrisk anlegg til stikkontakt og belysning i tak. -Lyspunkt i tak ble oppgradert til lysrørarmatur. -Det ble lagt opp separat kurs til varmtvannsbereder fra nytt sikringsskap, annen installasjon i bod er tilkoblet kurs til gang 1.etg.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El sjekk i regi av sameiet ble utført i 2019 av Wintervoll/TOBB uten anmerkninger.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt avløp og rør i rørsystem på bad er utført av Aqua Rørservice i 2014. Aqua Rørservice hadde arbeid med sluk og rørsystem på kjøkken 2015. K-Lund installerte Waterguard på kjøkken. Oppvaskmaskin på et senere tidspunkt. Arbeid utført av Aqua Rørservice, K-Lund

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Ja, Flere piper i bygården må repareres og i den forbindelse vil samtlige piper bli undersøkt. Peis i leiligheten ble satt inn før 2014 og pipe godkjent.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Under kraftig regn høst 2021 (?) skal det ha kommet inn vann via kjellerlem. Vannet var hovedsaklig på gulv og gang, men noe kom inn i en bod og noen pappesker skal ha blitt utsatt for fukt. Ikke kjent med andre feil i underetasje/kjeller

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Det har tidligere vært en liten lekkasje fra møne. Denne ble reparert i sammenheng med reparasjon av pipene.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Ja, Det er en liten sprekk nederst på høyre speil på bad.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstand sjekket av Yggdrasil Takst AS i Desember 2025

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i salgsoppgave fra 2022. Ny oppmåling gjort i Desember 2025.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Ja

Beskriv: Det mangler ferdigattest på kjøkken som ble flyttet i 2015 fra soverom til entre. Dette er i utgangspunktet ikke søknadspliktig

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsprosjekter, men har fokus på at dette ikke skal påvirke felleskostnader.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 42-0110/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kollen, Fabian Halvorsen	**2025-12-22**

Identifikasjon

bankID Kollen, Fabian Halvorsen

Signicat

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Osloveien 6 torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 - Ila Skole - rom 113.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Tone Opdahl Mo

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Mette Bye

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

Vedtak:
Valgt ble: Angelica Andersson Drucker

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 9

Antall fullmakter: 2

Totalt stemmeberettigede: 11

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Overskuddet belastes egenkapitalen.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Det foreslås en økning i styrets honorar til kr 21000 for kommende periode. Styrehonoraret har vært på kr 14000 fra 2017 til i dag. Hvis man hadde fulgt prisstigningen ville honoraret vært på knapt 18000.

Vedtak:
For styrets arbeid vedtas en godtgjørelse på 21000 for kommende periode. Godtgjørelsen fordeles av styreleder.

5. Saker fra styret eller beboerne

5.1 Videoovervåkning i portrom og bakgård

For å forebygge uønsket aktivitet i portrom, trappeoppgang og bakgård ble det etter ekstraordinært årsmøte i juli 2024 satt opp to kameraer. Den uønskede aktiviteten har blitt redusert etter det. Kameraer er en løsning som er strengt regulert i lovverket, og det oppfordres til å finne andre løsninger, som for eksempel fysiske hindringer.

Foreløpig er eventuelle andre tiltak på planleggingsstadiet. Det foreslås derfor at vi viderefører kameraovervåkningen i ett år, til neste årsmøte. I løpet av denne tiden har vi et mål om å ha etablert alternative forebyggende tiltak. Det vil da vurderes om det er behov for ytterligere overvåkning.

Vedtak:
Kameraovervåkning videreføres i ett år, fram til neste årsmøte.

5.2 Fasadeendring: Sette inn port fra portrom inn mot bakgård

Styret og vedlikeholdsgruppa foreslår å sette inn en port fra portrommet inn mot bakgården. Det har vært diskutert flere typer løsninger og kombinasjoner av løsninger, både i gruppen, med Byantikvarens kontor, med Trøndelag Brann- og Redningstjeneste (TBRT) og med saksbehandler i Trondheim kommune. Dette er det forslaget vi ønsker å fremme.

Bakgrunnen for forslaget er flere:

- Det har vært problemer med uønsket aktivitet i bakgården og portrommet samt i trappeoppgangen opp fra portrommet. For å forebygge slik aktivitet ble det etter ekstraordinært årsmøte i juli 2024 satt opp kameraer. Den uønskede aktiviteten har blitt redusert etter det. Kameraer er en løsning som er strengt regulert i lovverket, og det oppfordres til å finne andre løsninger, som for eksempel fysiske hindringer.

- Generelt sett er det tydelig at et åpent portrom inviterer til opphold og aktivitet vi ikke ønsker. Inngangsdørene til leilighetene er svake mht innbrudd. Det kjennes utrygt for dem som bor i oppgangen at det er fritt fram å gå opp i trappeoppgangen. Det er ikke ønskelig for sameiet at en oppgang er dårlig sikret.

- Et annet problem er at når det er kaldt eller ved værskifte om vinteren, så danner det seg is i nederste del av trappen opp fra portrommet. Dette er en risiko som styret har ansvar for å forebygge. Eventuelle andre tiltak som er vurdert, innebærer mer omfattende ombygging (bl.a. tette åpning i taket i portrommet, mm).

- Generelt er det vanlig at slike gårder som vår har låste portrom.

Tiltaket som foreslås innebærer å sette inn port (kopi av eksisterende port ut mot Løkkegata) fra portrommet og inn mot bakgården. Porten vil ha dørpumpe. Det er planlagt at porten slår innover, for å kunne feste døren til veggen med en krok (som porten ut mot Løkkegata) ved for eksempel dugnad eller andre aktiviteter hvor vi trenger at porten står åpen. Gjeldende Teknisk forskrift (TEK 17) som regulerer denne type tiltak (Se kap 11 Sikkerhet ved brann) sier følgende:

Dør i rømningsvei skal prosjekteres og utføres slik at den sikrer rask rømning og slik at det ikke oppstår fare for oppstuving. Følgende skal minst være oppfylt:

1. *a) Døren skal ha tilstrekkelig bredde og høyde, og skal være lett å åpne uten bruk av nøkkel.*
2. *b) Døren skal slå ut i rømningsretningen. Dør i rømningsvei kan likevel slå mot rømningsretningen dersom det ikke er fare for oppstuving ved rømning.*

Det er tre leiligheter som har dette som rømningsvei. I forbindelse med søknad til kommunen vil det bli vurdert om dette anses som risikabelt mht oppstuving ved rømning.

Det vil monteres ny lås på porten ut mot Løkkegata, og porten inn mot bakgården vil også bli låst. Låsen vil ha samme nøkkel som resten av gården. Fra innsiden trengs det ikke nøkkel for å komme ut, da vil det kun være en enkel vrider. Dette gjelder begge utganger. Løsningen vil oppfylle lovkrav til rømningsvei.

Det bør monteres porttelefon ut mot Løkkegata, som betjener leilighetene i trapperommet som går opp fra portrommet.

Vedtak:

Forslag til vedtak: Årsmøtet støtter at det installeres port fra portrommet inn mot bakgården. Porten skal ha lås og tilnærmet samme utseende som eksisterende port mot Løkkegata.

6 av 11 stemte for forslaget, og det falt, ettersom det ikke oppnådde 2/3 flertall.

Vedtak: Styret undersøker muligheten for et stengsel mot trappeoppgangen, og ny lås på porten mot Løkkegata.

5.3 Vedlikeholdsplan for Osloveien 6

Bakgrunn:

På årsmøtet i 2024 ble det besluttet å etablere en vedlikeholdsgruppe for å utarbeide en helhetlig plan for periodisk vedlikehold av Osloveien 6 over en periode på 10-15 år. Gruppen har, basert på tidligere planarbeid og en kartlegging av bygningens vedlikeholdsbehov, utarbeidet en detaljert plan med foreslåtte tiltak og en prioritert rekkefølge.

Vedlikeholdsplanen gir en oversikt over nødvendige vedlikeholdstiltak, kostnadsestimater og alternative finansieringsløsninger. Planen legger vekt på en balansert fordeling av tiltakene over tid for å sikre økonomisk forutsigbarhet for sameiet.

Grunnlaget for forslaget til rekkefølge er vurdert i gruppen. Risiko for personer og/eller bygg og hastegrad mht tilstanden på bygget har fått høyere prioritet enn tiltak som ikke vurderes kritiske. Det er foreslått grupper av tiltak med ulik prioritet. Dette er forslag til rekkefølge, men sier ikke hvor raskt tiltakene vil gjennomføres. Gjennomføringstakten vil avhenge av gårdens økonomi og om det kommer akutte behov for reparasjon mm som har et økonomisk omfang som gjør det nødvendig å forskyve tiltak i planen (for eksempel rør som sprekker, skade på bygg som må repareres e.l).

Planen ble sendt ut til beboerne og diskutert i et felles møte i februar 2025.

For å sikre en systematisk og effektiv gjennomføring av vedlikeholdet er det viktig at styret følger den fastsatte prioriteringsrekkefølgen, slik at de mest nødvendige tiltakene blir gjennomført først. Dette vil bidra til en ansvarlig forvaltning av bygningen og økonomien i sameiet.

Vedtak:

1. Vedlikeholdsplanen vedtas med de suppleringer som ble lagt frem i forbindelse med husmøtet hos Mette 19. februar 2025.

2. Styret forplikter seg til å følge den oppsatte prioriteringsrekkefølgen i vedlikeholdsplanen. Eventuelle avvik fra rekkefølgen avklares med sameiet.

6. Valg

6.1 Styreleder for 1 år, ved særskilt valg

På valg: Tone Sofie Opdahl Mo

Vedtak:

Valgt som styreleder for 1 år ble: Tone Sofie Opdahl Mo

6.2 Styremedlem for 1 år

På valg: Angelica Drucker og Rein Ove Sikveland

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 1 år ble: Rein Ove Sikveland og Fabian Halvorsen Kollen

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg: Fabian Halvorsen Kollen

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Mette Bye

6.4 Valgkomite for 2 år

På valg: Lars Tingelstad

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 2 år ble: Lars Tingelstad

6.5 Valg av revisor

På valg: Reidar Karlsen

Vedtak:
Valgt som revisor ble: Reidar Karlsen

Protokoll for Sameiet Osloveien 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tone Sofie Opdahl Mo (sign.)	05.05.2025
Protokollvitne	Angelica Susanne Andersson Drucker (sign.)	14.05.2025

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Osloveien 6

Tid: Torsdag 03.04.2025 - kl.18:00
Sted: Ila Skole - rom 113

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Det foreslås en økning i styrets honorar til kr 21000 for kommende periode. Styrehonoraret har vært på kr 14000 fra 2017 til i dag. Hvis man hadde fulgt prisstigningen ville honoraret vært på knapt 18000.

Forslag til vedtak: For styrets arbeid vedtas en godtgjørelse på kr 21000 for kommende periode. Godtgjørelsen fordeles av styreleder.

5. Saker fra styret eller beboerne

5.1 Videoovervåkning i portrom og bakgård

For å forebygge uønsket aktivitet i portrom, trappeoppgang og bakgård ble det etter ekstraordinært årsmøte i juli 2024 satt opp to kameraer. Den uønskede aktiviteten har blitt redusert etter det. Kameraer er en løsning som er strengt regulert i lovverket, og det oppfordres til å finne andre løsninger, som for eksempel fysiske hindringer.

Foreløpig er eventuelle andre tiltak på planleggingsstadiet. Det foreslås derfor at vi viderefører kameraovervåkningen i ett år, til neste årsmøte. I løpet av denne tiden har vi et mål om å ha etablert alternative forebyggende tiltak. Det vil da vurderes om det er behov for ytterligere overvåkning.

Forslag til vedtak: Kameraovervåkning videreføres i et år, frem til neste årsmøte (2026)

5.2 Fasadeendring: Sette inn port fra portrom inn mot bakgård

Styret og vedlikeholdsgruppa foreslår å sette inn en port fra portrommet inn mot bakgården. Det har vært diskutert flere typer løsninger og kombinasjoner av løsninger, både i gruppen, med Byantikvarens kontor, med Trøndelag Brann- og Redningstjeneste (TBRT) og med saksbehandler i Trondheim kommune. Dette er det forslaget vi ønsker å fremme.

Bakgrunnen for forslaget er flere:

- Det har vært problemer med uønsket aktivitet i bakgården og portrommet samt i trappeoppgangen opp fra portrommet. For å forebygge slik aktivitet ble det etter ekstraordinært årsmøte i juli 2024 satt opp kameraer. Den uønskede aktiviteten har blitt redusert etter det. Kameraer er en løsning som er strengt regulert i lovverket, og det oppfordres til å finne andre løsninger, som for eksempel fysiske hindringer.

- Generelt sett er det tydelig at et åpent portrom inviterer til opphold og aktivitet vi ikke ønsker. Inngangsdørene til leilighetene er svake mht innbrudd. Det kjennes utrygt for dem som bor i oppgangen at det er fritt fram å gå opp i trappeoppgangen. Det er ikke ønskelig for sameiet at en oppgang er dårlig sikret.

- Et annet problem er at når det er kaldt eller ved værskifte om vinteren, så danner det seg is i nederste del av trappen opp fra portrommet. Dette er en risiko som styret har ansvar for å forebygge. Eventuelle andre tiltak som er vurdert, innebærer mer omfattende ombygging (bl.a. tette åpning i taket i portrommet, mm).

- Generelt er det vanlig at slike gårder som vår har låste portrom.

Tiltaket som foreslås innebærer å sette inn port (kopi av eksisterende port ut mot Løkkegata) fra portrommet og inn mot bakgården. Porten vil ha dørpumpe. Det er planlagt at porten slår innover, for å kunne feste døren til veggen med en krok (som porten ut mot Løkkegata) ved for eksempel dugnad eller andre aktiviteter hvor vi trenger at porten står åpen. Gjeldende Teknisk forskrift (TEK 17) som regulerer denne type tiltak (Se kap 11 Sikkerhet ved brann) sier følgende:

Dør i rømningsvei skal prosjekteres og utføres slik at den sikrer rask rømning og slik at det ikke oppstår fare for oppstuving. Følgende skal minst være oppfylt:

1. *a) Døren skal ha tilstrekkelig bredde og høyde, og skal være lett å åpne uten bruk av nøkkel.*
2. *b) Døren skal slå ut i rømningsretningen. Dør i rømningsvei kan likevel slå mot rømningsretningen dersom det ikke er fare for oppstuving ved rømning.*

Det er tre leiligheter som har dette som rømningsvei. I forbindelse med søknad til kommunen vil det bli vurdert om dette anses som risikabelt mht oppstuving ved rømning.

Det vil monteres ny lås på porten ut mot Løkkegata, og porten inn mot bakgården vil også bli låst. Låsen vil ha samme nøkkel som resten av gården. Fra innsiden trengs det ikke nøkkel for å komme ut, da vil det kun være en enkel vrider. Dette gjelder begge utganger. Løsningen vil oppfylle lovkrav til rømningsvei.

Det bør monteres porttelefon ut mot Løkkegata, som betjener leilighetene i trapperommet som går opp fra portrommet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet støtter at det installeres port fra portrommet inn mot bakgården. Porten skal ha lås og ha tilnærmet samme utseende som eksisterende port mot Løkkegata.

5.3 Vedlikeholdsplan for Osloveien 6

Bakgrunn:

På årsmøtet i 2024 ble det besluttet å etablere en vedlikeholdsgruppe for å utarbeide en helhetlig plan for periodisk vedlikehold av Osloveien 6 over en periode på 10-15 år. Gruppen har, basert på tidligere planarbeid og en kartlegging av bygningens vedlikeholdsbehov, utarbeidet en detaljert plan med foreslåtte tiltak og en prioritert rekkefølge.

Vedlikeholdsplanen gir en oversikt over nødvendige vedlikeholdstiltak, kostnadsestimater og alternative finansieringsløsninger. Planen legger vekt på en balansert fordeling av tiltakene over tid for å sikre økonomisk forutsigbarhet for sameiet.

Grunnlaget for forslaget til rekkefølge er vurdert i gruppen. Risiko for personer og/ eller bygg og hastegrad mht tilstanden på bygget har fått høyere prioritet enn tiltak som ikke vurderes kritiske. Det er foreslått grupper av tiltak med ulik prioritet. Dette er forslag til rekkefølge, men sier ikke hvor raskt tiltakene vil gjennomføres. Gjennomføringstakten vil avhenge av gårdens økonomi og om det kommer akutte behov for reparasjon mm som har et økonomisk omfang som gjør det nødvendig å forskyve tiltak i planen (for eksempel rør som sprekker, skade på bygg som må repareres e.l).

Planen ble sendt ut til beboerne og diskutert i et felles møte i februar 2025.

For å sikre en systematisk og effektiv gjennomføring av vedlikeholdet er det viktig at styret følger den fastsatte prioriteringsrekkefølgen, slik at de mest nødvendige tiltakene blir gjennomført først. Dette vil bidra til en ansvarlig forvaltning av bygningen og økonomien i sameiet.

Forslag til vedtak: 1. Sameiet vedtar vedlikeholdsplanen for Osloveien 6 som hovedplan for fremtidig vedlikeholdsarbeid.

2. Styret forplikter seg til å følge den oppsatte prioriteringsrekkefølgen i vedlikeholdsplanen. Eventuelle avvik fra rekkefølgen i planen avklares med sameiet.

6. Valg

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

6.1 Styreleder for 1 år, ved særskilt valg

På valg: Tone Sofie Opdahl Mo

Forslag til vedtak: Tone Opdahl Mo

6.2 Styremedlem for 1 år

På valg: Angelica Drucker og Rein Ove Sikveland

Forslag til vedtak: Rein Ove Sikveland og Fabian Halvorsen Kollen

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg: Fabian Halvorsen Kollen

Forslag til vedtak: Mette Bye

6.4 Valgkomite for 2 år

På valg: Lars Tingelstad

Forslag til vedtak: Lars Tingelstad

6.5 Valg av revisor

På valg: Reidar Karlsen

Forslag til vedtak: Reidar Karlsen

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

17.03.2025
Sameiet Osloveien 6
styret

Sameiet Osloveien 6 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		627 708	607 196	627 713	650 938
Tillegg elektroniske fellesavtaler		88 032	87 192	88 032	123 300
Andre tillegg	1	50 064	50 064	50 064	50 064
Andre driftsinntekter		0	60 226	0	0
Sum driftsinntekter		**765 804**	**804 678**	**765 809**	**824 302**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-3 948	0	-1 974	-1 974
Styrehonorar		-28 000	0	-14 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-44 087	-42 521	-44 090	-45 550
Eksterne honorar		0	0	-11 700	0
Drifts- og serviceavtaler	3	-15 564	-26 905	-25 500	-27 950
Vaktmestertjenester		-53 950	-53 625	-49 900	-49 800
Løpende vedlikehold	4	-90 433	-71 257	-50 000	-70 000
Periodisk vedlikehold	5	-398 983	-50 225	-500 000	-500 000
Elektroniske fellesavtaler		-146 612	-57 010	-88 032	-123 300
Forsikring		-127 962	-118 903	-129 650	-152 750
Kommunale tjenester og renovasjon		-264	-2 422	-550	-500
Energi, felles		-8 116	-5 112	-5 600	-8 550
Andre driftsutgifter	6	-19 216	-4 109	-4 050	-10 500
Sum driftskostnader		**-937 134**	**-432 088**	**-925 046**	**-1 011 874**
DRIFTSRESULTAT		**-171 330**	**372 590**	**-159 237**	**-187 572**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		28 086	22 941	8 000	8 000
Netto finansposter		**28 086**	**22 941**	**8 000**	**8 000**
Resultat før skattekostnad		**-143 244**	**395 531**	**-151 237**	**-179 572**
Ordinært resultat etter skatt		-143 244	395 531	-151 237	-179 572
ÅRSRESULTAT	**7, 10**	**-143 244**	**395 531**	**-151 237**	**-179 572**
Disponering av totalresultat:		-143 244	395 531	-151 237	-179 572
Overført til annen egenkapital		0	395 531	0	0
Overført fra annen egenkapital		-143 244	0	0	0

Sameiet Osloveien 6 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	8	70 345	98 135
Opptjente renter	8	28 086	22 941
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	777 721	830 047
Sum omløpsmidler		**876 152**	**951 123**
SUM EIENDELER		**876 152**	**951 123**

Sameiet Osloveien 6 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	766 864	910 108
Sum egenkapital		**766 864**	**910 108**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		108 825	40 522
Påløpte kostnader		464	493
Sum kortsiktig gjeld		**109 288**	**41 015**
Sum gjeld		**109 288**	**41 015**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**876 152**	**951 123**

Sted:_____, dato:_____

Tone Sofie Opdahl Mo Leder	Rein Ove Sikveland Styremedlem	Angelica Susanne Andersson Drucker Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet et satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses det at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Tilegg vaktmestertjenester	50 064	50 064
Sum andre tillegg	**50 064**	**50 064**

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	3 948	0
Sum personalkostnader	**3 948**	**0**

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

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	15 564	26 905
Sum drifts- og serviceavtaler	**15 564**	**26 905**

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	51 071	67 876
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	35 276	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	3 246	3 381
Reparasjon og vedlikehold annet	840	0
Sum vedlikehold	**90 433**	**71 257**

Note 5 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	398 983	50 225
Sum periodisk vedlikehold	**398 983**	**50 225**

Periodisk vedlikehold gjelder istandsetting av portrom av Rosenborg Murhåndverk AS samt arbeid gjennomført av Dahle Blikk AS.

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	7 709	0
Bankgebyrer	649	620
Andre gebyrer	7 857	667
Tilskudd bomiljø	3 002	2 821
Sum andre driftsutgifter	**19 216**	**4 109**

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**910 108**	**514 577**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-143 244	395 531
Årets endring i disponible midler	**-143 244**	**395 531**
Disponible midler i periodens slutt	**766 864**	**910 108**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**766 864**	**910 108**

Det anbefales at disponible midler utgjør minimum 15% av totale felleskostnader.

Note 8 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	777 721	830 047
Sum bankinnskudd	**777 721**	**830 047**

Note 10 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**910 108**	**514 577**
Annen egenkapital 01.01	910 108	514 577
Årets resultat	-143 244	395 531
Annen egenkapital 31.12	**766 864**	**910 108**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**766 864**	**910 108**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Osloveien 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Osloveien 6

Styreleder	Tone Sofie Opdahl Mo (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Angelica Susanne Andersson Drucker (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Rein Ove Sikveland (sign.)	10.03.2025

Trondheim, 3.mars 2025

REVISJONSBERETNING FOR SAMEIET OSLOVEIEN 6 FOR REGNSKAPSÅRET 2024

Jeg har gått gjennom fremlagte årsmøteprotokoll, styreprotokoller samt regnskapsrapporter og foretatt kontroller.

Det fremlagte regnskapet er funnet i orden selv om jeg vil kommentere noen områder:

1. Styret viser budsjettdisiplin og det er små avvik i forhold til enkeltposter på inntektssiden.
2. Løpende vedlikehold er høyere enn forventet. Periodisk vedlikehold er lavere enn budsjettert og ut fra styreprotokoller, fremtidig budsjett samt møter for eierne forventes kostnadene å komme senere.
3. Det gjennomføres mange tiltak som har vært nødvendige herunder igangsetting av tiltak for kvalitetsheving.
4. Egenkapital er redusert, men man har bygget et fundament de siste årene for å foreta investeringer.

Det anbefales at årsmøtet fortsetter arbeidet ved hjelp av langtidsplaner og derav budsjett slik at egenkapital fortsatt kan styrkes på langt sikt. En videre nedbygging av egenkapital kan medføre at eierne må tilføre sameiet ekstra kapital.

Reidar Karlsen

Internrevisor Osloveien 6

Årsmelding 2024 for Sameiet Osloveien 6

Regnskapslovens krav om årsberetning for små foretak er opphevet fra og med 2017. Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Osloveien 6 for 2024. Det bemerkes at årsmeldingen ikke er utformet for å tilfredsstille regnskapslovens krav til innhold for årsberetning for øvrige eller store foretak.

Styrets arbeid i siste periode

Styrets sammensetning i siste periode:
Styreleder: Tone Sofie Opdahl Mo
Styremedlem: Rein Ove Sikveland
Styremedlem: Angelica Susanne Andersson
Varamedlem: Fabian Kollen

Styremøter
Styret har i 2024 avholdt 11 styremøter.

Saker styret har arbeidet med

- **Oppussing av portrommet**

Styret gjorde på slutten av 2023 avtale med Rosenborg Murhåndtverk AS om oppussing av portrommet med utgangspunkt i trappegruppens arbeid fra 2021. Budsjettet for portrommet var på kr 327 000. Arbeidet ble gjennomført i to omganger vinter/vår 2024: Første runde innebar å fjerne løsnet puss for å forberede ny puss og maling. Neste runde senere på våren omfattet pussing og maling, som måtte gjøres på en tid av året da det ikke var fare for frost.

Arbeidet ble gjennomført på en god og ryddig måte, og portrommet ble veldig fint. Det ble fullført før sommerferien innenfor det avtalte budsjettet.

- **Vedlikeholdsgruppe**

På årsmøtet i 2024 ble det vedtatt å sette ned en vedlikeholdsgruppe som skulle lage en samlet plan for periodisk vedlikehold i gården i et 10-15-års perspektiv.

Gruppen skulle bygge på arbeidet i trappegruppen og supplere med oppgaver som trappegruppen ikke hadde inkludert.

Det ble etablert en gruppe bestående av tre medlemmer fra styret (Tone Opdahl Mo, Rein Ove Sikveland og Fabian Kollen) og supplert med sameiere Mette Bye og Ari Drucker.

Gruppen har gjennomgått det de vurderte som aktuelle vedlikeholdsoppgaver og innhentet priser på dette fra ulike håndverkerfirmaer. Det ble så satt opp et budsjett og foreslått to modeller for finansiering av vedlikeholdsprosjektene. Vedlikeholdsplanen ble gjennomgått og diskutert i fellesmøte for beboerne 19. februar 2025.

Detaljer om arbeidet finnes i notatet som vedlikeholdsgruppen har laget, og som vil legges frem for vedtak på årsmøtet 2025.

- **HMS-plan for sameiet**

Styret fullførte i 2024 arbeidet med å lage en HMS-plan for sameiet. Det er lovpålagt for borettslag og sameier å ha en plan for HMS og internkontroll, og det er styret som har ansvar for at myndighetenes krav til HMS blir fulgt. Det innebærer at styret er ansvarlige for å kartlegge hva slags ulykker som kan skje, og for å gjennomføre tiltak for å unngå

disse ulykkene. Styret er pliktig til å ha oversikt over alle fellesarealer og felles installasjoner. Det gjelder alt fra brannsikring til utstyret på lekeplassen.

Dette er noe av det viktigste i en HMS-plan:

- Aktuelle lover og forskrifter
- Oppdatert risikovurdering
- Forebyggende aktiviteter, når og hvordan de skal gjennomføres og hvem som har ansvar for det
- Sjekklister
- System for avvikshåndtering
- System for dokumentasjon av utførte tiltak

Styret sendte utkast til HMS-plan til sameiet i november 2024 og etterspurte eventuelle kommentarer eller innspill. Kommentarer ble innarbeidet og dokumentet er lagt ut på Portalen og er også sendt til alle beboere.

- **Arbeid for å forebygge uønsket aktivitet i bakgård og portrom**

I juli 2024 ble det gjennomført et ekstraordinært årsmøte for å behandle en sak om installering av overvåkningskamera i bakgården og i portrommet. Etter gjentatte episoder hvor politiet hadde vært tilkalt ble vi anbefalt å gjøre dette, og det ble vedtatt i Sameiet at vi skulle sette opp kamera. Det ble i saken skrevet at det skulle fremmes ny sak om kameraovervåkning på ordinært årsmøte i 2025, etter å ha vurdert erfaringer og vurdere eventuelle alternative tiltak.

Etter at kameraene kom opp har det vært merkbart roligere i bakgården, selv om det fortsatt har vært noen episoder. Styret har arbeidet med et forslag om å sette inn en port i portrommet for å stoppe uvedkommende fra å gå inn i portrommet og opp i trappeoppgangen.

Dette vil fremmes som egen sak på årsmøtet.

- **Løpende vedlikehold**
- Det ble installert flere røykvarslere på loftet og i kjelleren etter at Vintervoll på fjorårets kontroll påpekte at det var dårlig dekning av varslere i noen av fellesarealene.
- Det ble installert lys i trappeoppgangen (baktrappa) og på loftet, samt i loftsbodene som ikke hadde lys.
- Dahle blikk arbeidet også i 2024 for å tette lekkasje rundt takvinduene til Signe og Simon.
- Det ble gjennomført årlig sjekk av brannvarslingsanlegget ved Vintervoll AS.
- Det ble gjennomført årlig sjekk av brannslukningsapparatene i fellesarealene.

Dugnad:
Det ble i 2024 gjennomført to dugnader i sameiet, i mai og oktober.

- **Sosiale tiltak:**
  Det ble gjennomført en grillfest i august, i nydelig vær og med godt oppmøte. Sameiet arrangerte tenning av julegran med gløgg og pepperkaker 1. søndag i advent.

- **Økonomi:**
  Utkast Økonomien til sameiet er relativt sterk. I 2024 har det vært gjennomført ett større planlagt arbeid (portrommet). Det har ikke vært behov for større akutte reparasjoner.

Trondheim, 14.3.2025
Styret i Sameiet Osloveien 6

Årsmeldingen er godkjent av styret.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET OSLOVEIEN 6

Vedtatt av årsmøtet 27.4.2004

VELKOMMEN TIL SAMEIET !

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av at beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensregler laget.

ANSVAR – OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Hver enkelt sameier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

FELLESANLEGG (GÅRDSROM OG FORHAVE)

Ta godt vare på gården, grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører sameiet – og dermed beboerne – unødige omkostninger.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre seg rene der. Sameiere som har husdyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.
Sykler skal settes ved sykkelstativene. De som ikke er i bruk om vinteren skal settes i kjelleren.

Regler for bruk av forhaven (vedtatt på sameiemøtet 290403)

1. Haven kan brukes av alle beboere i bygget frem til kl. 23.00.
2. Normal lek og soling på plenen er tillatt.
3. Trappen ut fra leilighet skal ikke benyttes av de andre beboerne.
4. Grilling er tillatt dersom det ikke skaper sjenerende røk for noen av beboerne.
5. Alle beboere har lov til å luke i alle blomsterbed, men ta hensyn når folk innenfor er hjemme.
6. Selskapligheter meldes i god tid.

Renhold

Sameierne deler ansvar for renhold av trapp og gang (i sin oppgang og etasje)

KILDESORTERING – AVFALL

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall sorteres og deponeres etter Renholdsverkets instrukser.
Medisiner og sprøyter leveres på apotek.
Gjenbruksstasjoner for store mengder avfall finnes på Hegstadmoen.
Elektriske artikler kan leveres der eller hos forhandlere. Avfall av denne type skal ikke lagres i boder og belastes sameiet ved dugnader.

RO OG ORDEN

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboens vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning eller annen virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiet og naboene har samtykket. Før planlagt støyende fest varsles naboene i god tid.
Lås alltid dørene til loft og kjeller. Inngangsdørene skal være låst.
Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger.
Oppbevar ikke barnevogner, sykler, ski, redskaper og lignende i trapperom eller oppganger. Egne boder kan benyttes. Legg ikke kasserte ting i fellesrommene.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toaletter åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten.
Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstid slik at vann og avløpsrør ikke blir frostskadet.
Ved framleie skal husordensregler utleveres til leietaker og framleieren er ansvarlig for at de overholdes av leietaker.
Sett ikke opp antenner før styret har samtykket.
Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri stearinlys, fyrstikker eller lighter i kjeller eller loftsboder.

TØRKELOFTET

Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasketøy. Eiendeler skal ikke settes på tørkeloftet.

BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER

Seksjonseier er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i skåla. Det fører til at avløpet går tett og at seksjonseieren får utgifter med å stake opp.

VEGGDYRSKONTROLL

Seksjonseieren må straks melde fra til sameiet hvis det merkes veggdyr, kakerlakk e.l. i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet må seksjonseieren for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom seksjonseieren ikke foretar seg det nødvendige har sameiet anledning til å få satt desinfeksjon i verk for seksjonseiers regning.

PLIKTER – MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i – og følge husordensreglene.

Vedtekter for Sameiet Osloveien 6

Vedtatt av årsmøtet 27.04.04. Oppdatert 10.11.17.
Sist endret 02.04.2019. Revidert 30.06.2020. Sist endret 15.03.2022.

§ 1 Formål

Sameiet Osloveien 6 er et boligsameie som skal ivareta seksjonseiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommene. Vedtektene har gyldighet i den grad de ikke strider mot norsk lov, og eierseksjonsloven spesielt.

§2 Eierandeler

Sameiet Osloveien 6, gnr 421 / bnr 315 består av 14 leiligheter (eierseksjoner), fellesarealer og en kjellerbod og en loftsbod per leilighet.

§3 Eierforhold

§3.1
Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

§3.2
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett

§4 Oppløsning eller endring av sameiet

§4.1
Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.

§5 Årsmøte / Sameiermøte

§5.1
Det avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av April måned etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Saksliste skal medfølge innkallingen. Spesielle saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må skriftlig meddeles styret innen fem uker før årsmøtet.
Sameiermøtet avholdes når styret innkaller til dette eller at minst 3 av sameierne skriftlig krever dette og samtidig angir hvilke saker som kreves behandlet i sameiermøtet. Innkalling skal skje innenfor tidsfristene som gjelder for årsmøtet.

§5.2
I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker.
1. Årsrapport fra styret.
2. Regnskap per 31.12 i revidert stand.
3. Styret orienterer om budsjett
4. Saker som styret forelegger.
5. Innkomne forslag.
6. Valg på
a. leder
b. to styremedlemmer (i stedet for de som går ut)
c. ett varamedlem
d. revisor
e. valgkomite bestående av to personer.
Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Valgene under a-d gjelder for ett år av gangen mens valg under e gjelder for to år.

§5.3
Styrets leder, styre og varamedlemmer skal velges mellom sameiere foreslått av valgkomiteen eller fremkommet som benkeforslag på møtet.

§5.4
Alle årsmøter/sameiermøter skal:
• Velge møteleder
• Godkjenne innkalling til møtet
• Godkjenne dagsorden
• Registrere fremmøte
• Velge en sameier til å føre protokoll for møtet
• Behandle andre saker som er nevnt i møteinnkallingen

§6 Styret

§6.1
Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velges et styre bestående av leder, to styremedlemmer og ett varamedlem. Styrets leder velges særskilt mens styret fordeler øvrige verv mellom medlemmene. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til fritak. Den nye leder fungerer frem til neste ordinære årsmøte.

§6.2
Styret tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§6.3
Styrets medlemmer velges for ett år om gangen. Et styremedlem som har tjenestegjort i to år kan frasi seg gjenvalg for en tilsvarende periode. Styrets leder kan frasi seg gjenvalg som leder for ett år etter å ha tjenestegjort i ett år.

§6.4
Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor de vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

§7 Felleskostnader

§7.1
Sameiets fellesutgifter – alle driftsutgiftene skal dekkes av sameierne, og fordeles i.h.t den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysningen av seksjoneringen. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av årsmøtet/sameiermøtet – til dekning av disse utgifter.

§7.2
Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i sameiermøte/årsmøtet, kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp nevnt ovenfor.

§7.3
Unnlatelse av å betale de utlignede utgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§8 Disposisjonsrett

§8.1
Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlig bestemmelser.

§8.2
Sameiermøtet setter opp ordensregler som samtlige må respektere.

§8.3
Næringsdrift tillates bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger til eller fra vedkommende leilighet, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre av sameierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§8.4
Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlig, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.

§8.5
Eierskifte skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuell utleie av boligen, dog ikke for bortleie av enkeltrom.

§8.6
Eierne av leilighet 0102 har eksklusiv bruksrett til veranda og trapp utenfor leiligheten.

§9 Vedlikehold

§9.1
Ved nødvendig utvendig vedlikehold av vinduer bør sameiets styre koordinere arbeidet, spesielt leie og oppsetting av stillas. Den enkelte sameier bekoster vedlikeholdsarbeidet. Verandaer er en del av bygningen og nødvendig vedlikehold bekostes av sameiet. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser som får gyldighet på eiendommen.

§9.2
Piper: En del av pipene er renovert i 2003 med innlegging av stålrør og er deretter godkjent av feiervesenet. Piper som ikke er renovert har fyringsforbud og er ikke lov å bruke før de renoveres og deretter godkjennes av feiervesenet. Det er derfor ikke lov å koble ovner på disse.
Det kan kobles nye ovner på piper som er utbedret dersom det ikke er for mange ovner koblet til den aktuelle pipe fra før (det kan ikke være mer enn tre ovner på et pipeløp). Det må da betales en andel til sameiet av kostnaden ved installasjonen av stålrøret (i 2003 kr. 13.339 + moms.)
Dersom en sameier ønsker å utbedre en pipe som ikke er renovert i 2003 med innlegging av stålrør må dette bekostes av sameieren selv.
Styret har oversikt over hvilke piper som er renovert og hvem av dem som har ledig kapasitet (se vedlegg)
All montering av ovner og installasjon av nye rør må meldes til styret på forhånd.

§9.3
Osloveien 6 er en vernet bygård av høy antikvarisk verdi. All montasje, installasjon og andre endringer som berører fellesareal skal godkjennes av styret og eventuelt antikvariske myndigheter. Fellesarealet skal forstås som hele Osloveien 6 utenom egen seksjon. Skader på fellesareal skal utbedres av seksjonseier som er ansvarlig for at skaden har oppstått. Seksjonseier er også ansvarlig for å utbedre skader påført av håndverkere, transportører el. På oppdrag for seksjonseier. Utbedringer og vedlikehold skal gjøres med riktige teknikker, materialer og farger. Styret kontaktes om dette.

§9.4
Ved skade som dekkes av byggets forsikring, skal den seksjonen som utløser skade betale den til enhver tid gjeldende egenandelen. Intensjonen er at sameiet ikke skal betale egenandeler.

§9.5
Alle sameiere i Osloveien 6 er pliktige til å ha tegnet egen innboforsikring
Vedlegg til §9.2

Vedlegg til §9.2

P I P E O V E R S I K T Sameiet Osloveien 6

Dato	2. juni 04	Revisjon	001	Signaturer
				Styreleder:
				Styremedl:

	SEKSJON NR														
Pipe	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A1-A4														
B1														
B2					X				X				(X)	
B3	X												X	
B4					(X)				X					
C1-C2														
D1														
D2														
D3		X				X								X
D4										X				
D5		X				X								(X)
E1														
E2														
E3		X				X				X				
E4														
F1			X								X			
F2														
F3						X					X			X
F4														
F5														
G5-G8														
H1														
H2							X							
H3														
I1														
I2														
I3				X				X				X		
I4														
I5														

X = rett til å bruke pipeløpet, ildsted påkoplet
(X) = rett til å bruke pipeløpet, ildsted ikke påkoplet.
Bruksretten kan være internt omsettbar.
Pipeløp med færre enn 3 X har ledig kapasitet. Pipeløp uten X er ikke rehabilitert og har fyringsforbud. Disse kan i prinsippet rehabiliteres, men dette må klareres da noen er i bruk som luftekanaler. Åpne ildsteder frarådes.
Ved rehabilitering skal det brukes godkjente fagfolk med ansvarsrett.
Ved påkopling på eksisterende stålrør skal det kun brukes originaldeler til det systemet vi har brukt. Dette er 125 mm NSP fleksible stålrør (AISI 316, syrefast) og NSP Seksjonsrør i rustfritt stål (AISI 304).

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

Siv.ing. Karl Knudsen AS
Elvegata 5B
N-7013 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Mirjana Nikolic	98/19858 oppgis ved alle henv.		19.02.2002

OSLOVEIEN 6, FERDIGATTEST

Byggested: OSLOVEIEN 6 Gnr./bnr.: 421/315
Ansvarlig søker: siv. ing. Karl Knudsen AS
Tiltakshaver: Sameiet Osloveien 6

Vi viser til anmodning om ferdigattest, datert 12.02.2002.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig. På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 1442/98.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Mirjana Nikolic
saksbehandler

Vedlegg:

Kopi: Tiltakshaver, Sameiet Osloveien 6, 7018 Trondheim

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Plan- og bygningsenheten 7004 TRONDHEIM	Holtermanns veg 1	+47 72547150	+47 72546705	NO 942 110 464

e-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

025791/02

Dokumentnr.: BYGG-20/87292-10

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

FIRESAFE AS

Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bernt Lothe Andersen	BYGG-20/87292 oppgis ved alle henvendelser		03.04.2020

Osloveien 6, ferdigattest for utbedring/flytting av branncelleskille

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	421/315/2/0, 421/315/0/0
Bygningsnummer:	, 182160784
Ansvarlig søker:	FIRESAFE AS
Tiltakshaver:	Finn-Birger Lysholm Larsen

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Bernt Lothe Andersen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Finn-Birger Lysholm Larsen

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 31.03.2020.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak Dokumentnr.: BYGG-20/87292-5.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

Sameiet Oslov. 6
v/Randi Øiahals
Oslovegen 6

7000 TRONDHEIM

DERES REF.

VÅR REF.
TC/JG

TRONDHEIM,
12.06.1984

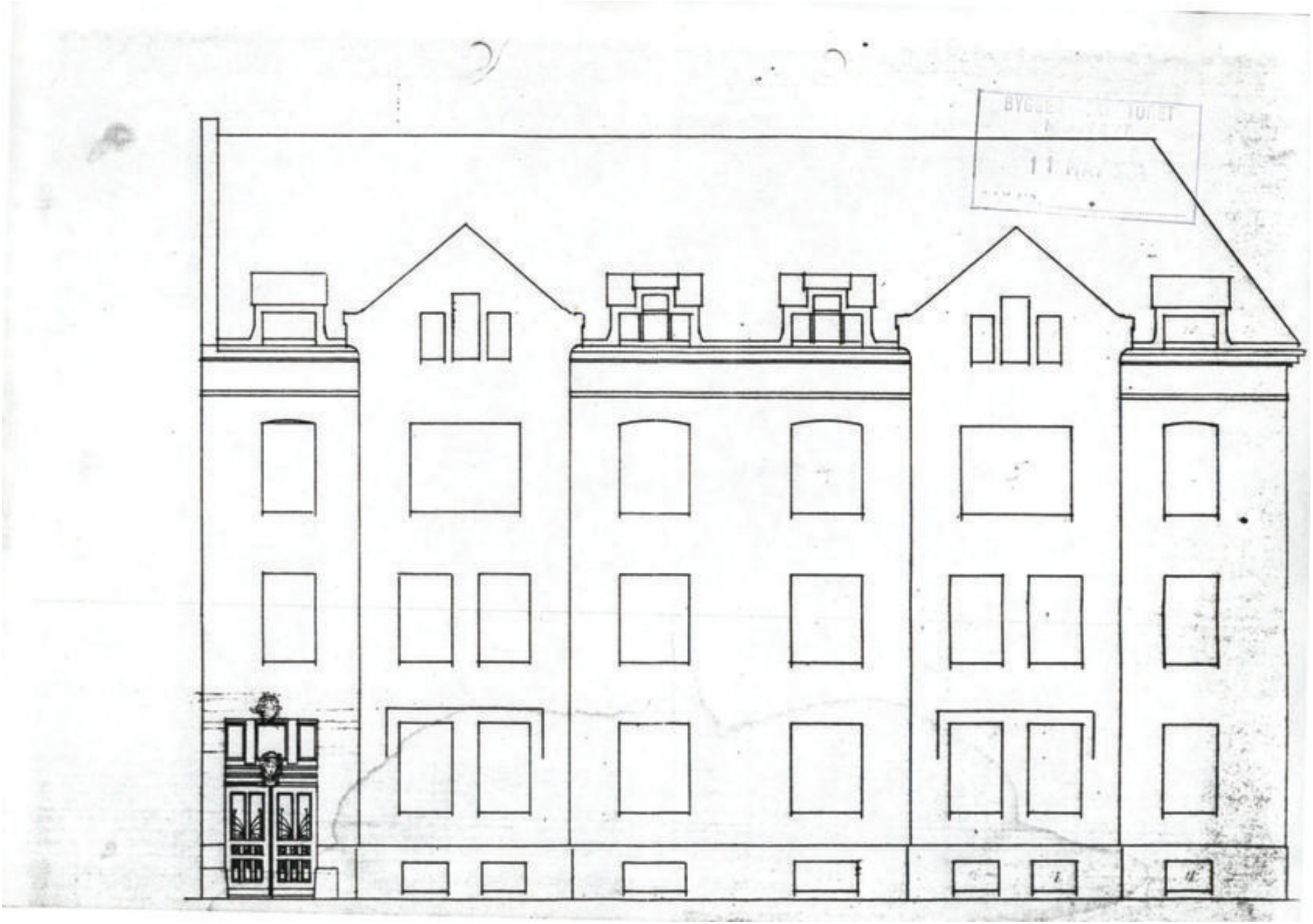
SØKNAD OM VINDUSSKIFTING

Det vises til Deres søknad mottatt 11. mai 1984.

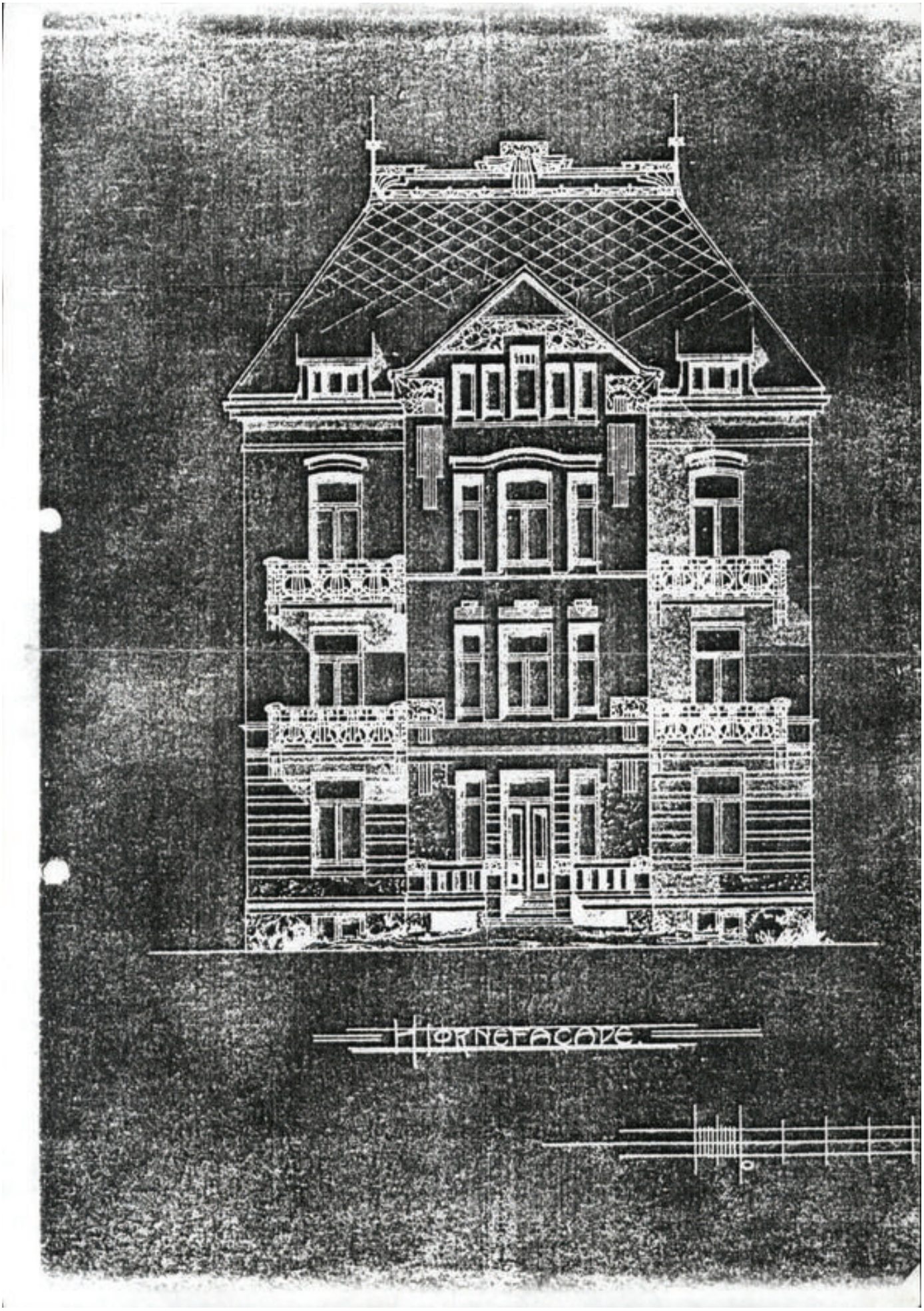
Under forutsetning av at vinduene blir like de eksisterende når det gjelder oppdeling, konstruksjon, hengsling og glassinnsetting kan arbeidene regnes som vedlikeholdsarbeider, og er således ikke meldepliktige.

BYGGESAKSKONTORET

Torfinn Carlsen



Fasade mot Nyveien
20 meter
MOTTATT
11 MAI 1984
SAK NR.



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR MIN 1484/13

Horneberg Bygg AS
Hornebergvegen 9

N-7038 TRONDHEIM

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Bernt Lothe Andersen	13/19293 oppgis ved alle henvendelser		29.04.2013

Osloveien 6, godkjenning av takvindu fasade mot bakgård

Byggested: **Osloveien 6** Gnr./Bnr.: **421/315**
Tiltakshaver: **Horneberg Bygg AS**

Innledning
Deres søknad om mindre tiltak på bebygd eiendom, er mottatt byggesakskontoret 17.04.2013.

Dokumenter og tegninger mottatt byggesakskontoret 17.04.2013 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder takvindu fasade mot bakgård.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som sentrumsformål.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan Ila, K415, godkjent23.11.2000. Området er vist som nåværende boligområde, restriksjonsområde 6 Ila verneområde.

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

Berørte myndigheter
I henhold til kommunedelplanen § 15.4 er tiltaket utformet i samråd med byantikvaren, jf hans uttalelse datert 12.04.2013.

Tiltaket

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

Byggesakskontoret har ingen merknader til det omsøkte tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

SØKNAD OM MINDRE TILTAK PÅ BEBYGD EIENDOM GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Informasjon fra byggesakskontoret

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

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

Ansvar
Som tiltakshaver er du ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

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

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

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	13/19293	29.04.2013

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Bernt Lothe Andersen
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

104419/13

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	13/19293	29.04.2013

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

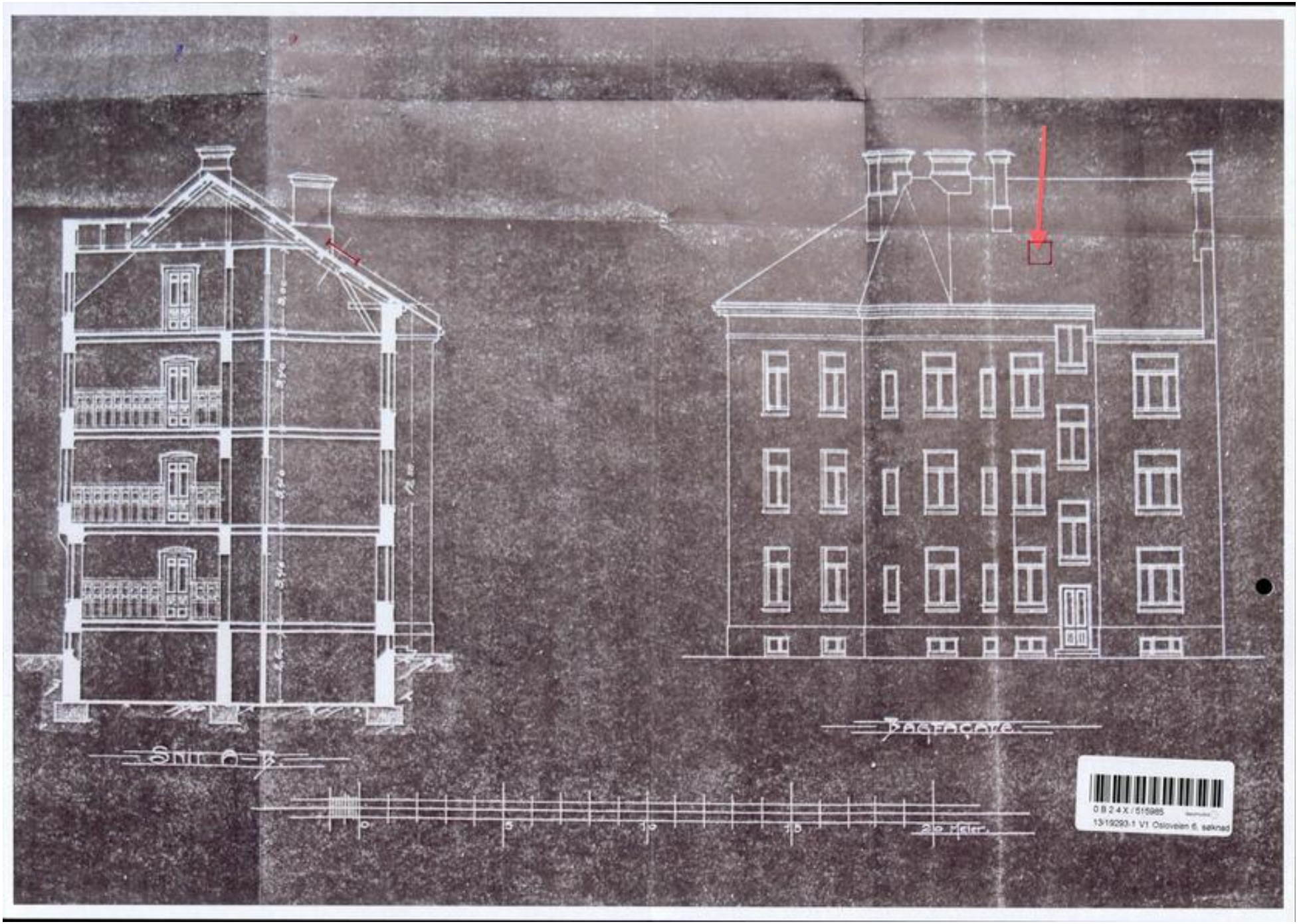
Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer: NO
989 091 565

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


0 5 10 15
0824X/515985
13/19293-1 V1 Osloveien 6, søknad

Tove og Lars Moe
Osloveien 6

7000 TRONDHEIM

TC/JG 09.04.1985

SØKNAD OM ENDRING AV ETASJEPLAN SAMT ENDRING AV SEKSJONERING I OSLOVEGEN 6

Det vises til brev mottatt 19. februar 1985.

./. Vedlagt følger kopi av brev fra byfornyelsesseksjonen i sakens anledning.

Byggesakskontoret har ingen innvendinger mot planene.

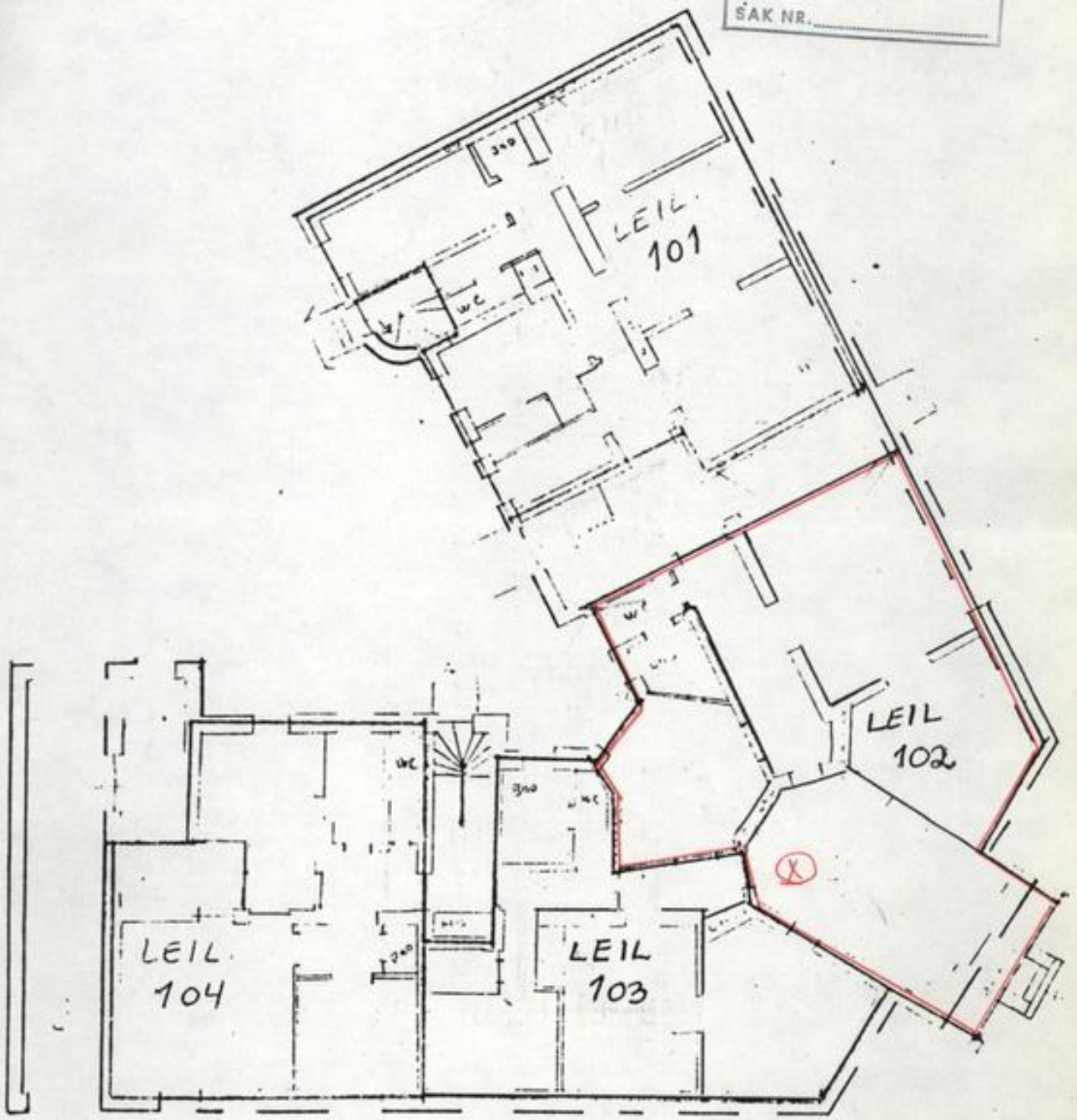
BYGGESAKSKONTORET

Torfinn Carlsen

Vedlegg.

1 ETASJE OSLOVN. 6

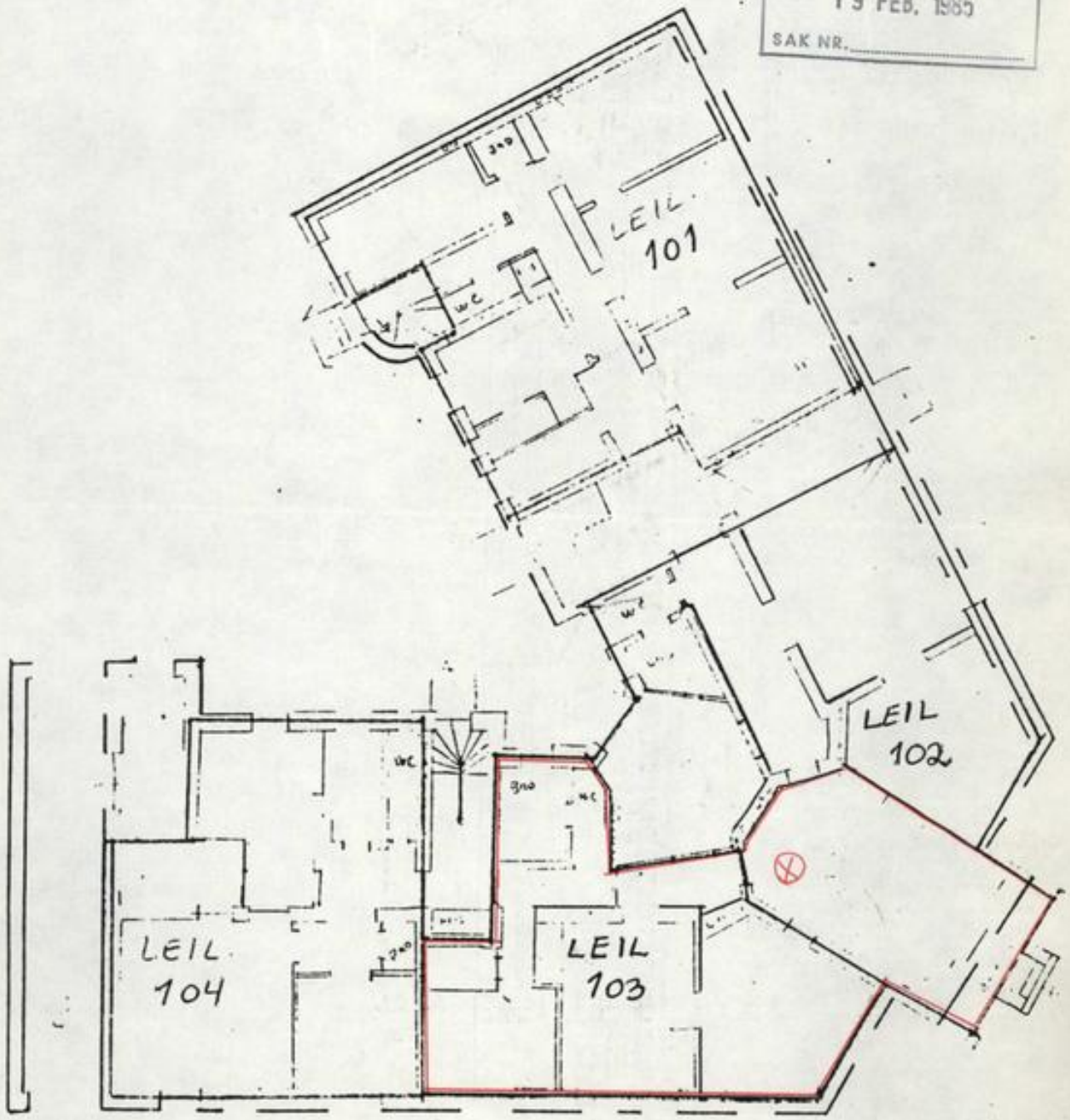
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
19 FEB. 1985
SAK NR.



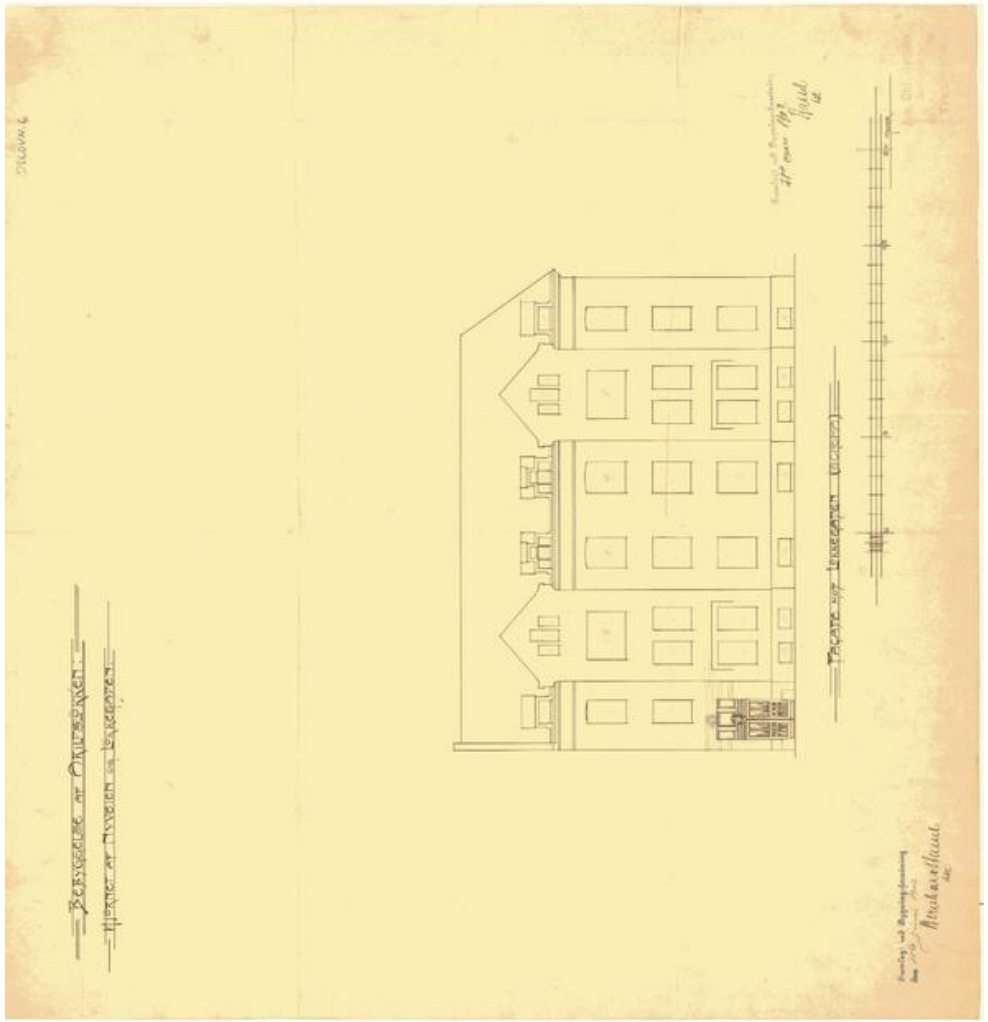
Tegning 1 – Tinglyst i 1981
Rom merket ⊗ er senere overført til leil 103

1 ETASJE OSLOVN. 6

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
19 FEB. 1985
SAK NR.



Tegning 2
Nåværende romfordeling leil. 102 og 103



Arkitekt Joh. Christensen

T. Bygn.kom. J.Nr. 83/1903.

Trondhjem den 16 Marts 1903

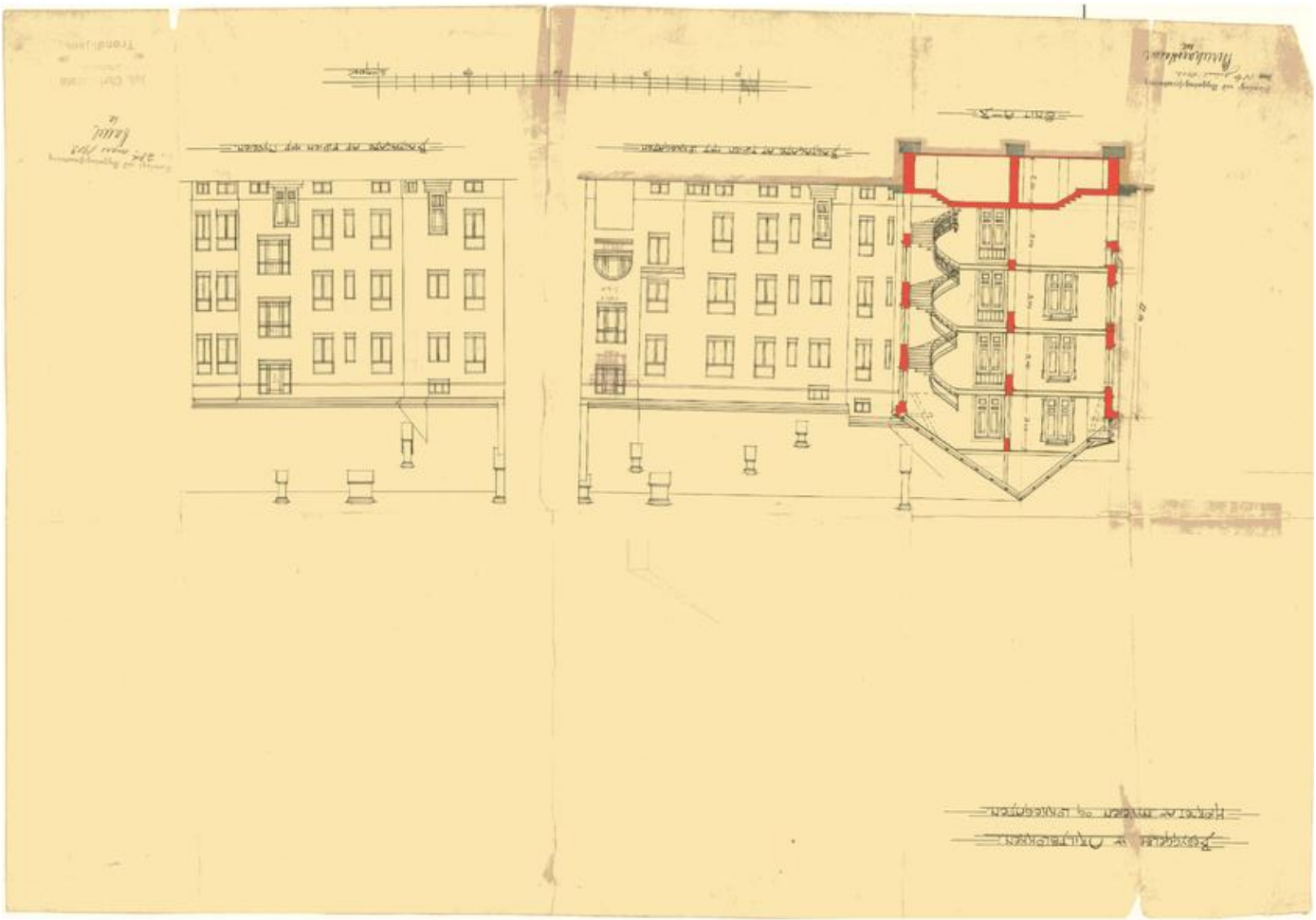
Til Bygningskommissionen i Trondhjem.

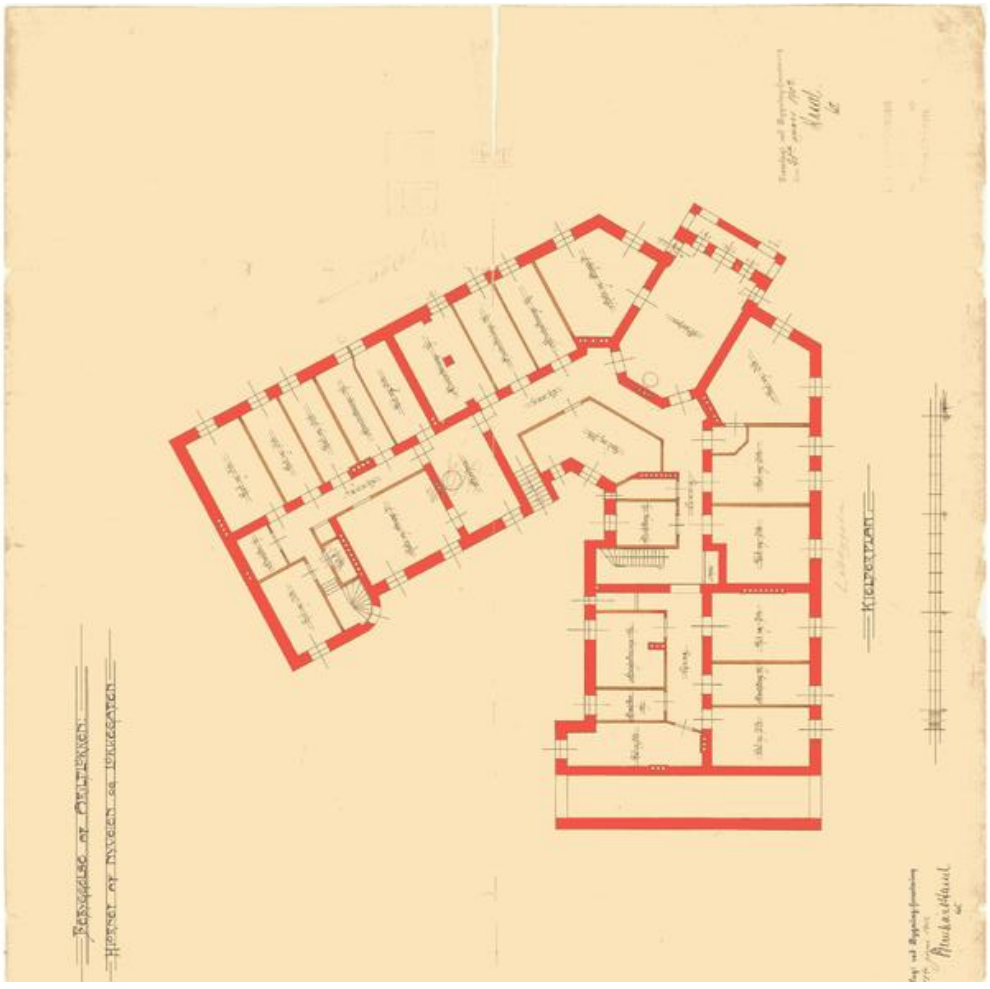
I Henhold til Skrivelse af 5 nov. f. a. fra Stadskonduktøren oversendes herved Tegningerne til Matr 6 Nyveien (Hjørnet af Nyveien og Lokkegaden) til Afholdelse af ny Bygningsforretning.
Det var oprindelig Tanken at Kjælder og Fundamentsmure skulde udføres af Cementbeton. Da Arbeidet nu er ivarksat paa en Aarstid hvor Betonstøbning som Regel ikke udføres, har Bygherren Hr Haugen besluttet sig at udføre ovennævnte Mure af haandbrændt Mursten i cementblandet Kalkmørtel paa et Mindelag af Almlia-Fluehelle i Henhold til vedlagte Tegning.
Byggegrunden er meget god og bestaar af Sand. Forinden ovennævnte Tegning af Fundamenterne med Cementmasonite herved sendes Originalerne idet Kopier af disse forudsættes benyttede hos Stadskonduktøren fra Bygningsforretning af 11 Juni f. a.

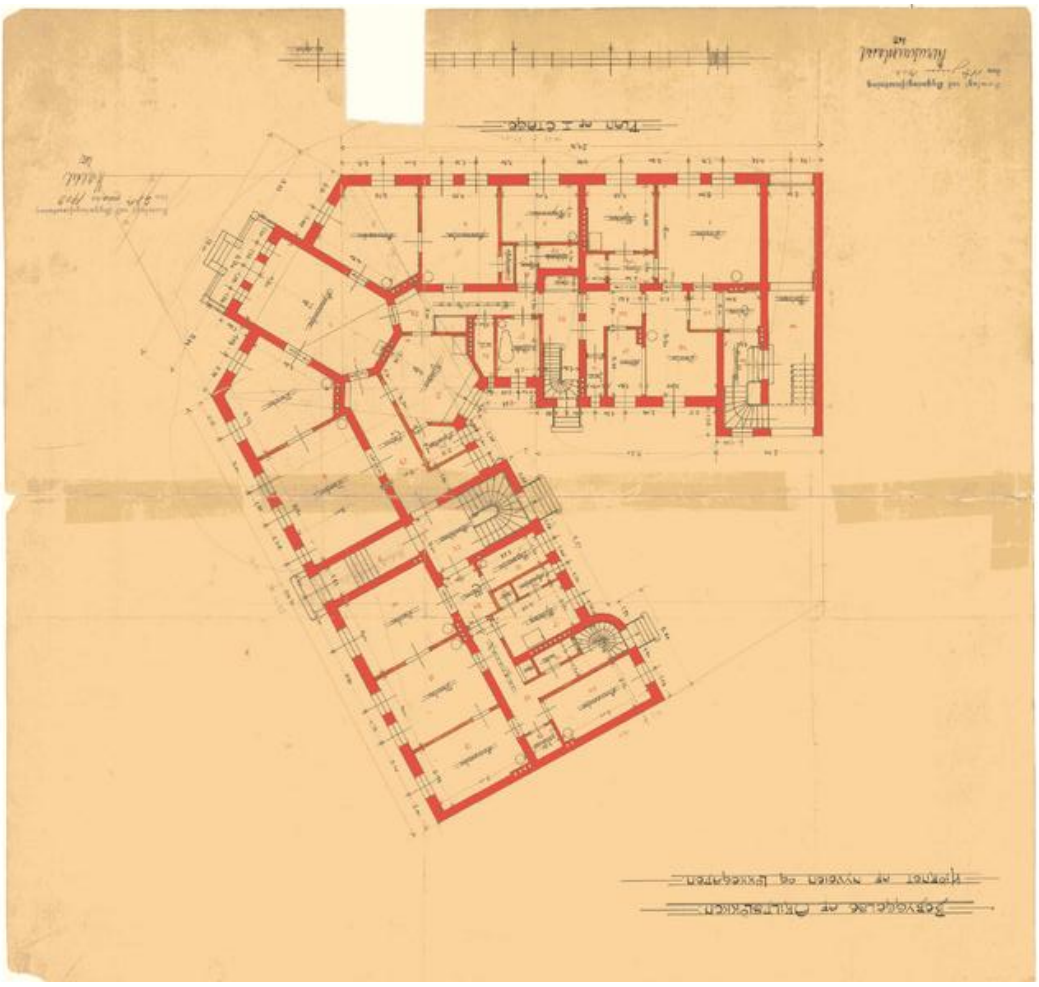
Maximumspaakjending paa Grunden 2 kilo pr cm²

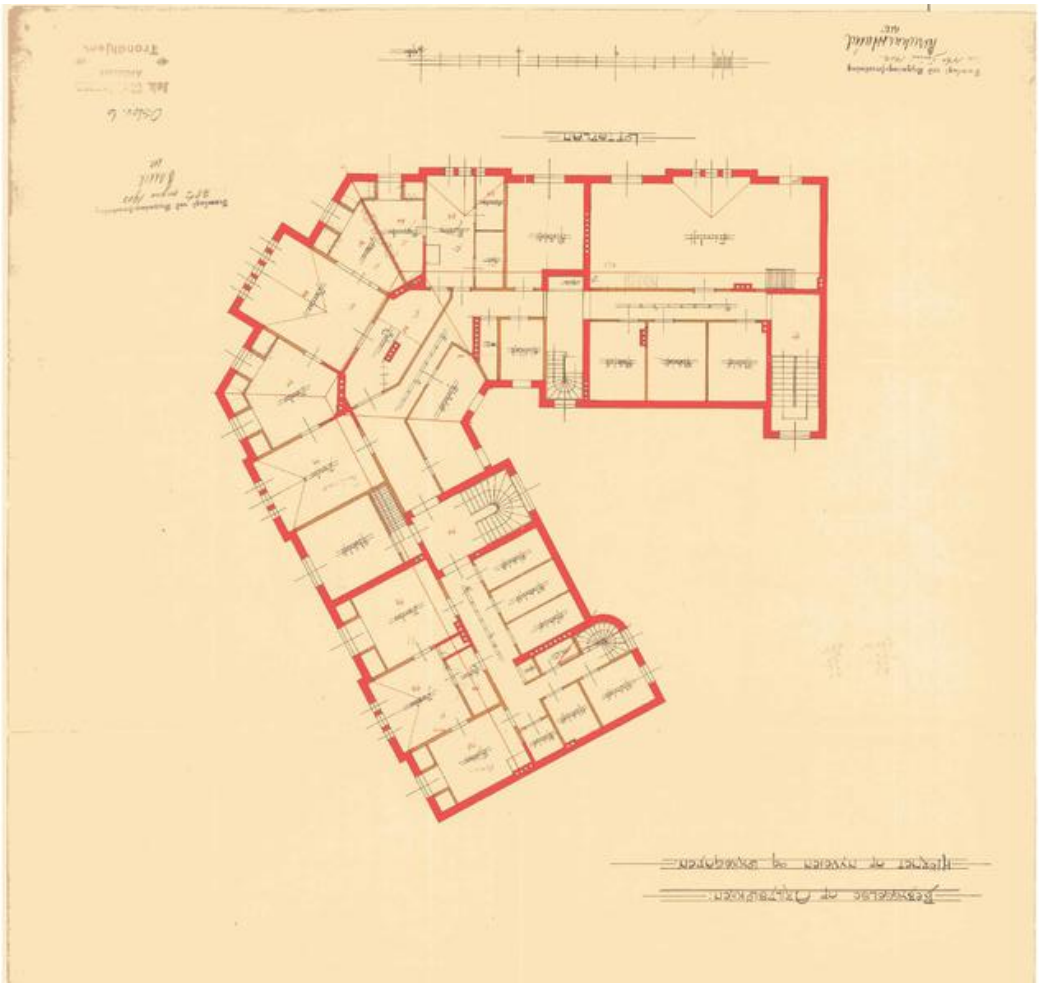
Fremlagt ved Bygningsforretning den 28de mars 1903 Kallel

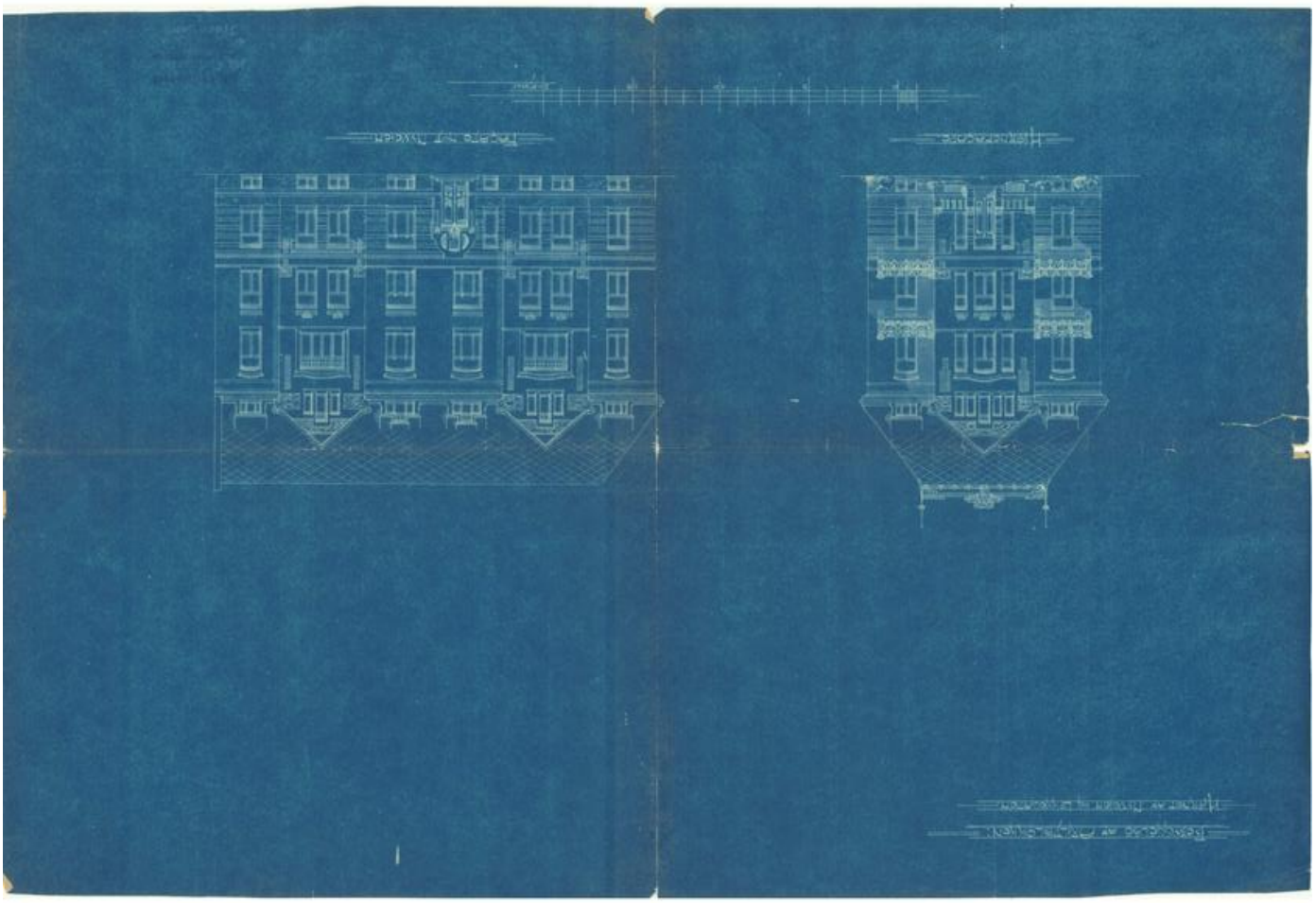
ærbødigst
Joh Christensen

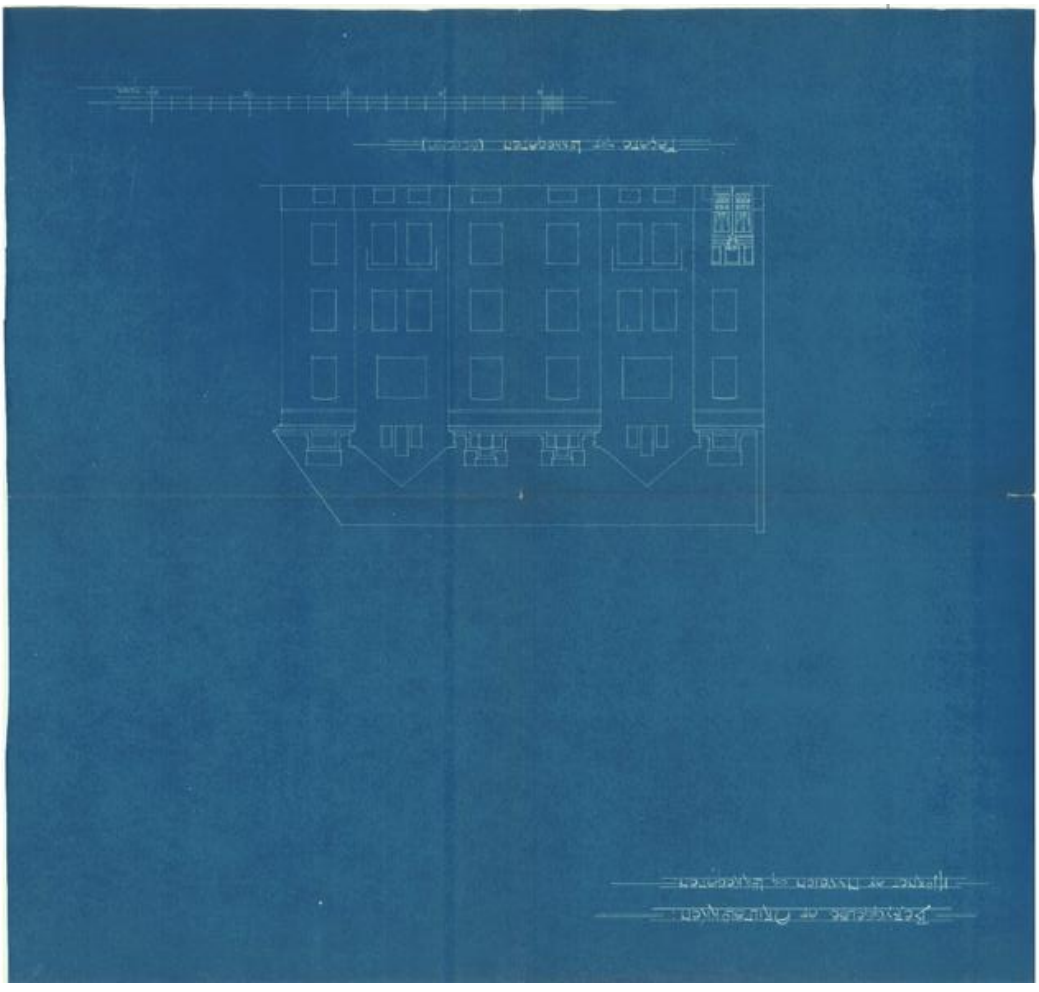


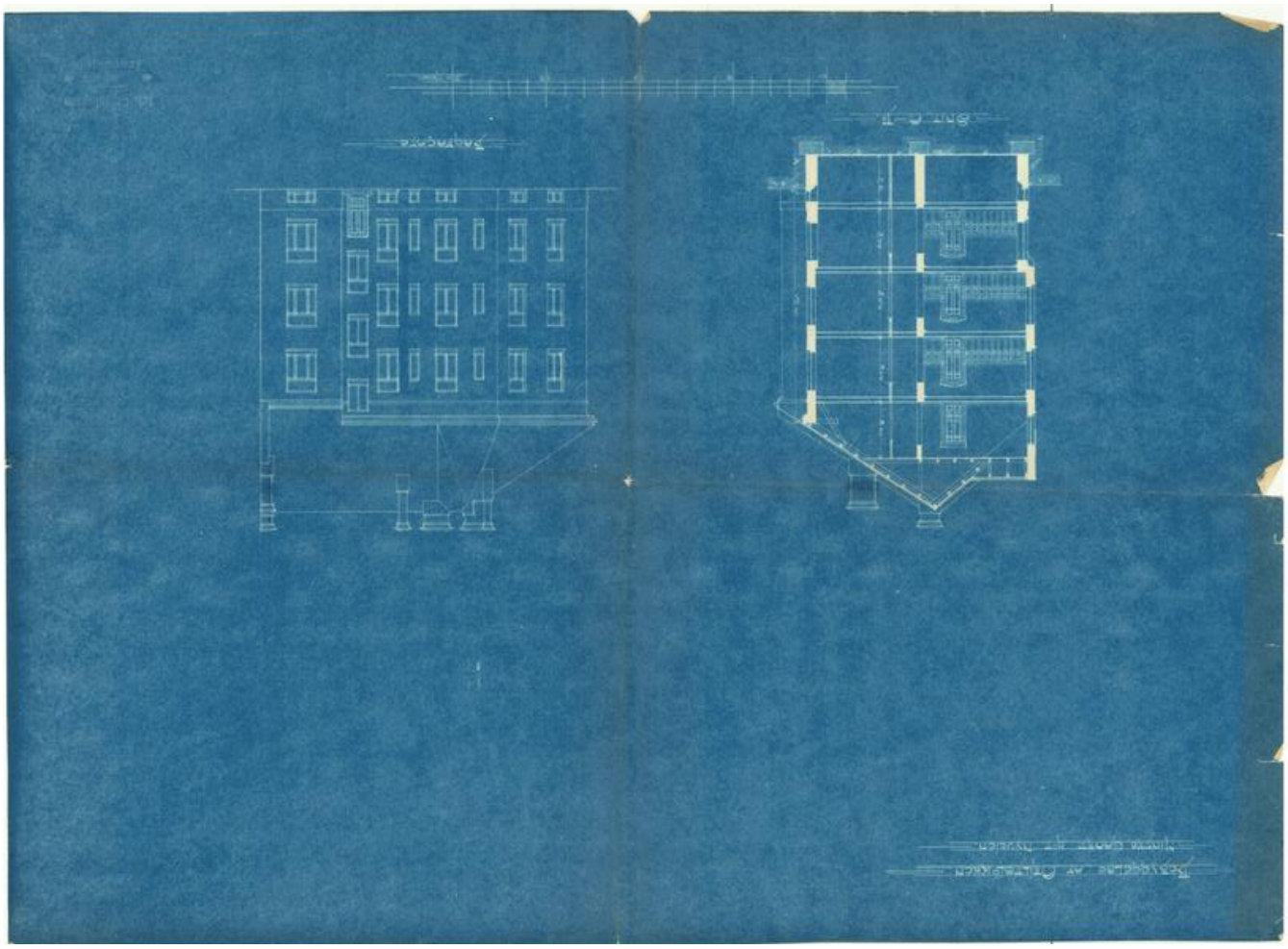














Foregaas med selvlukkende vindfangdøre.
2. Alle bærende jernkonstruktioner indkledes med
et af bygningskommissionen godkjendt Ildfaste-
stoffe.
3. Kokkenens og gavlens tag og sidefloder beklædes
med ildfast materiale.

Hvilket herved meddeles Dem til efterretning under
henvisning til den ovenfor bygningskommissionens
erklæring af 19de Juni dette aar.

De med sagen fulgte tegninger nedlægges.

Trondhjem, 21 Oktober 1902.

Rivstad.

Fremlagt i Byggingskommissionens
Møde den 1ste november 1902.
Kontl
Kst.

T. Bygn.kom. J.Nr. 298/1902

Trondhjems Magistrat

1161/1902.

Til

Trondhjems Bygningskommission.

Stiftamtmanden har under 20de d. m. oversendt mig skrivelse fra departementet for de aftentlige arbeider af 13de s. m. saalydende:

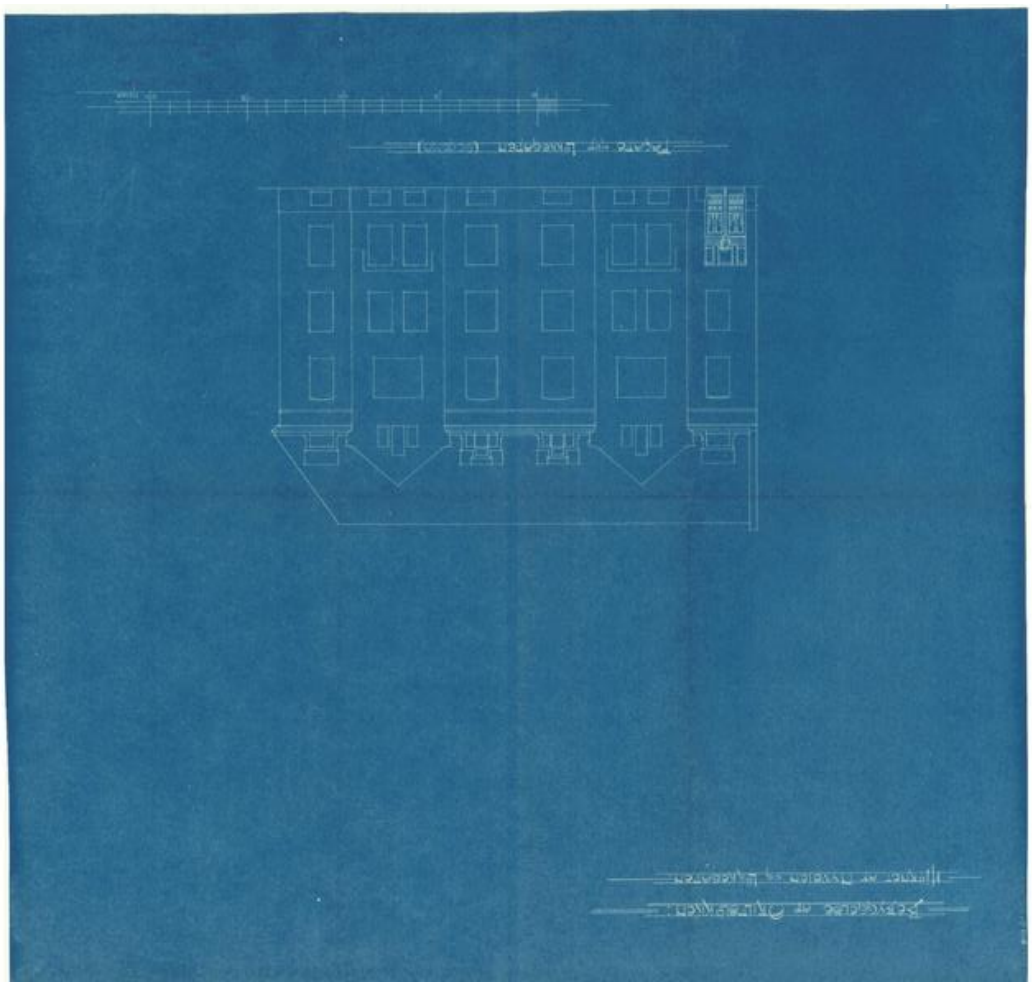
"Ved høieste resolution af 8de Oktober sidstleden er det bestemt:

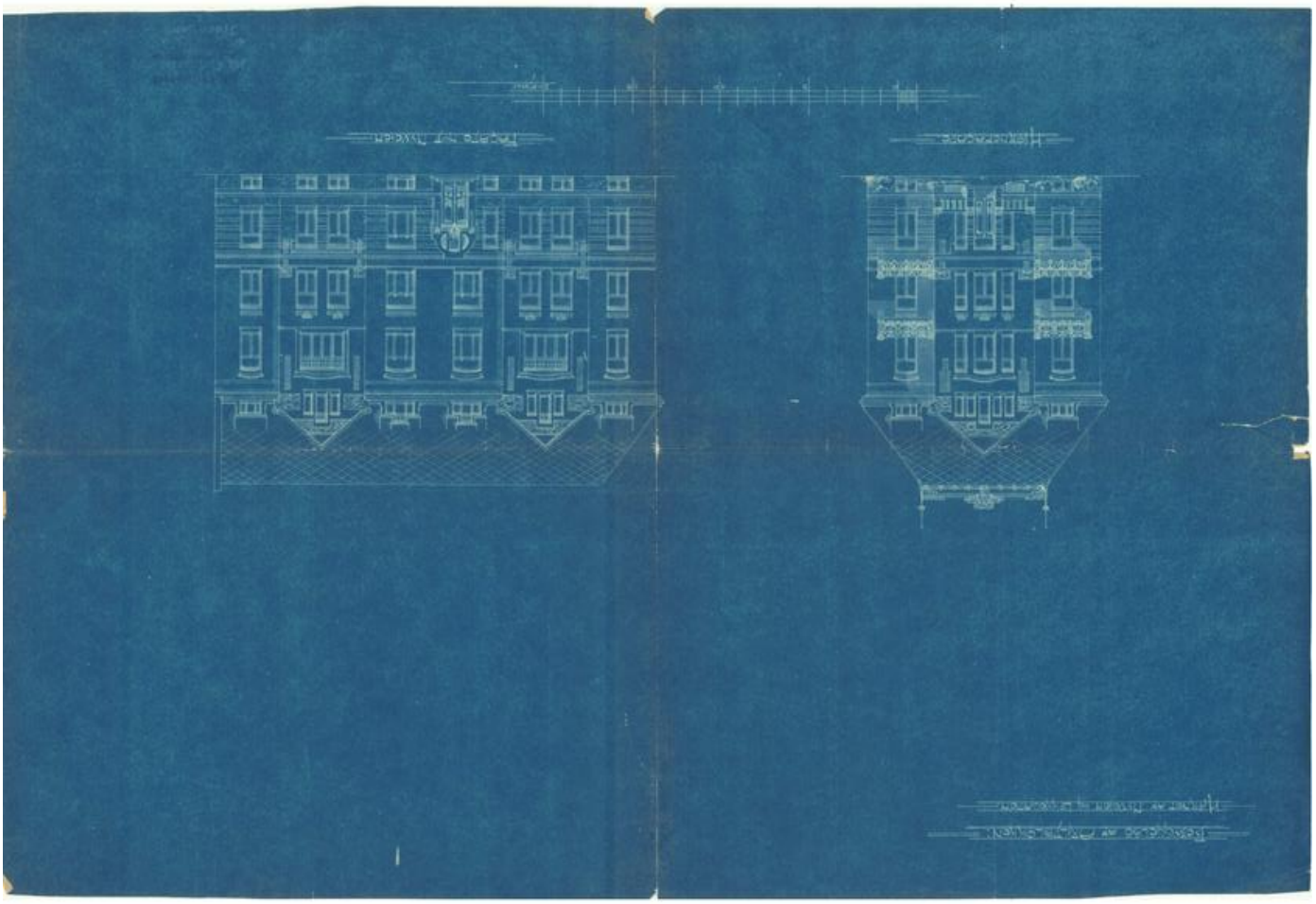
"at det i henhold til § 68 i lov om bygningsvæsenet i Trondhjem af 12te Juni 1869 — sammenholdt med §§ 21, 24, 25 og 31 — tilkommer Halvor Jensen og Erik Bye overensstemmende med nedlagte tegninger paa matr. nr. 4 og 6 ved Nytorv at sammenbygge et apotek en mur-bygning paa de af Trondhjems kommunestyre i møde den 15de September 1902 approberede betingelser.

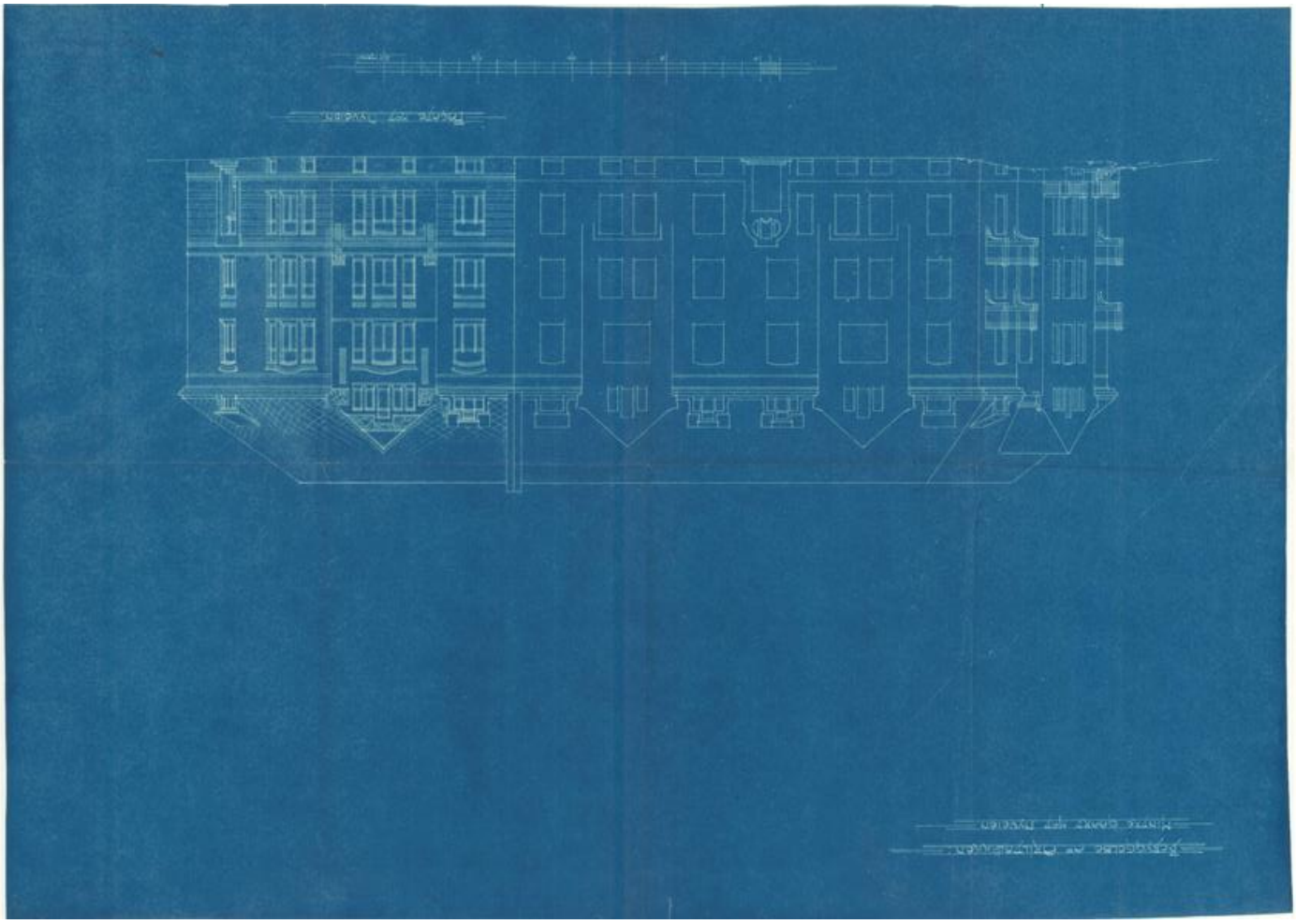
De af kommunestyret i nævnte møde approberede betingelser er saalydende:

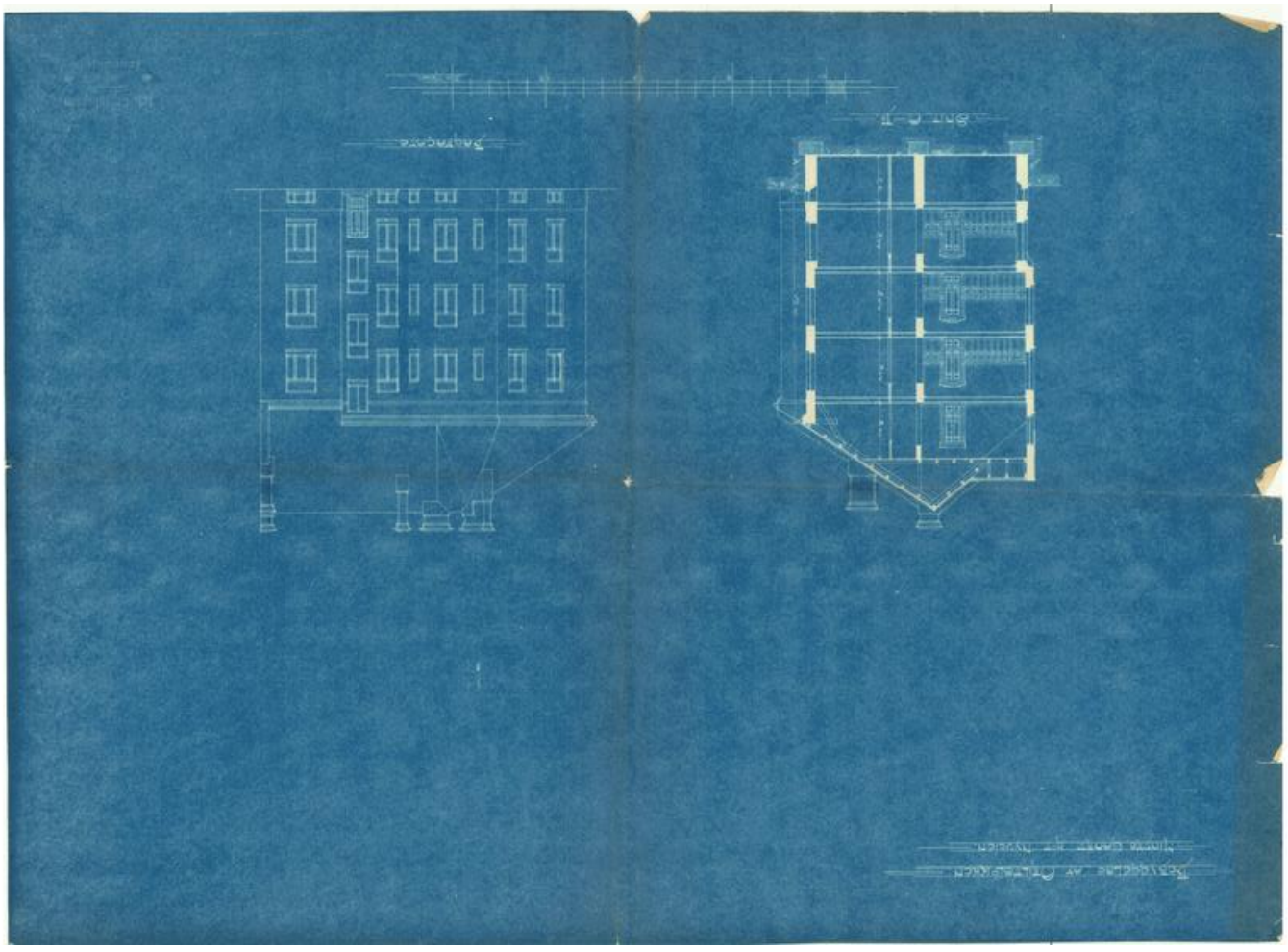
"1. Hovedtrappene med afsatser utføres af ildfast materiale. De hovedtrapperummene omgivende vægge forbindes neden med hoved-paa murbeklædt eller fjerns, hvis overbygning lettelt, mindst 25 cm. op over tagfladen. De øvrige trapper indkledes paa loftet og

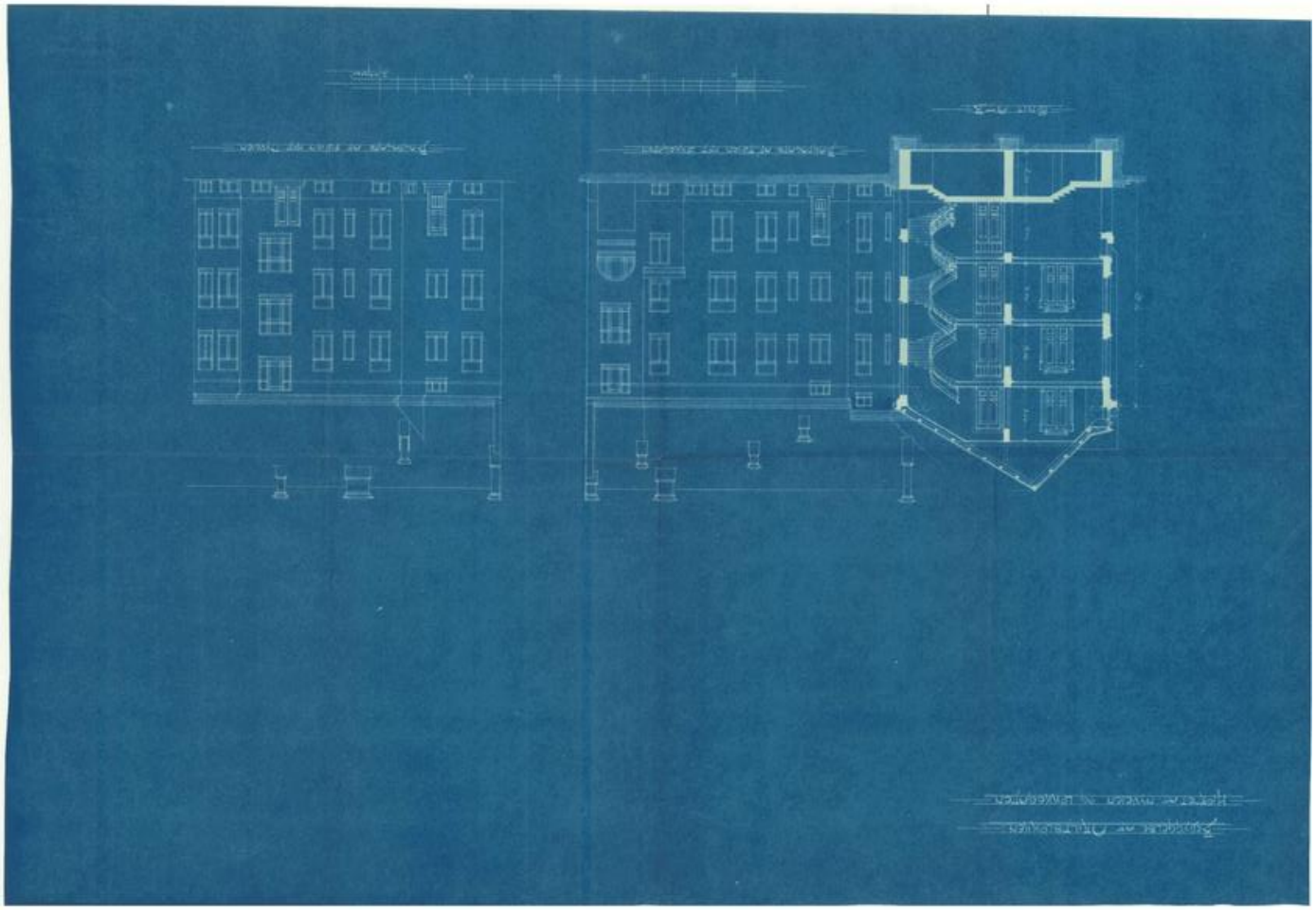
/.

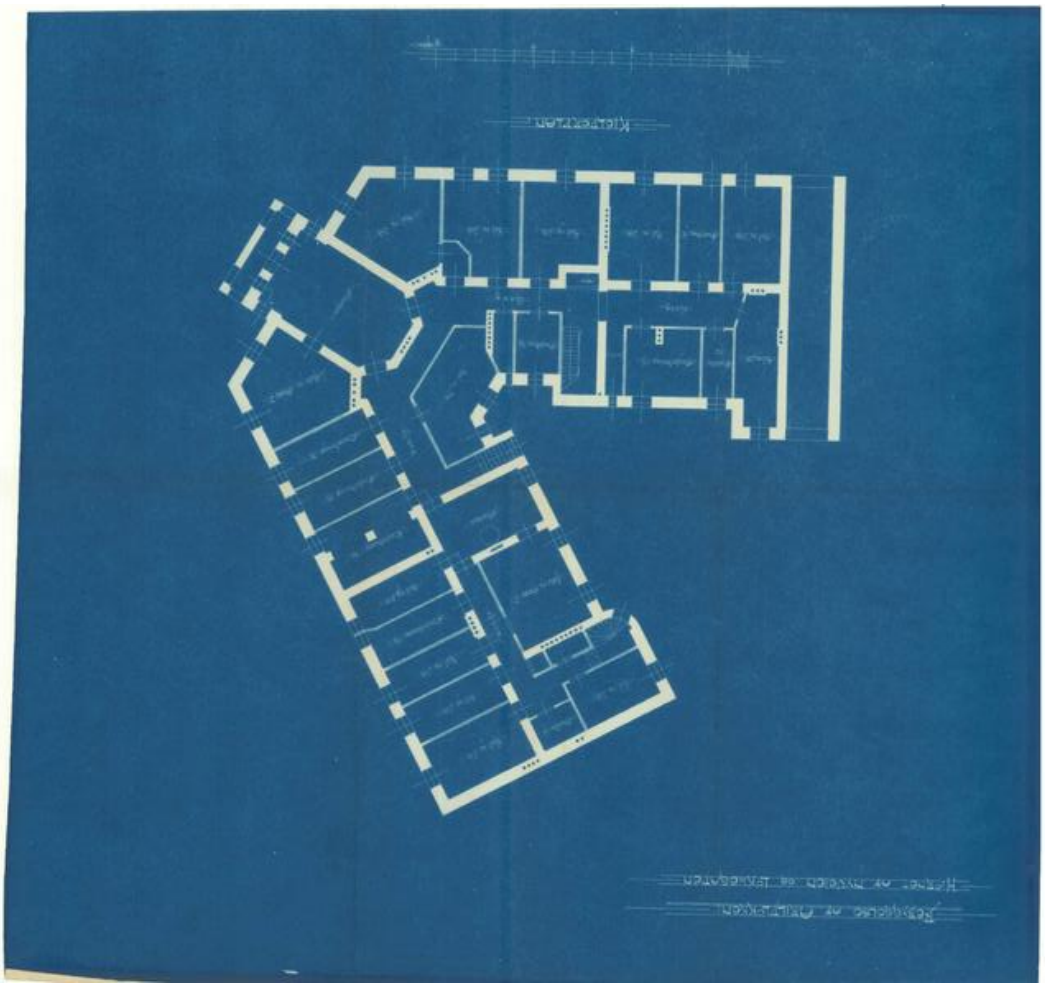


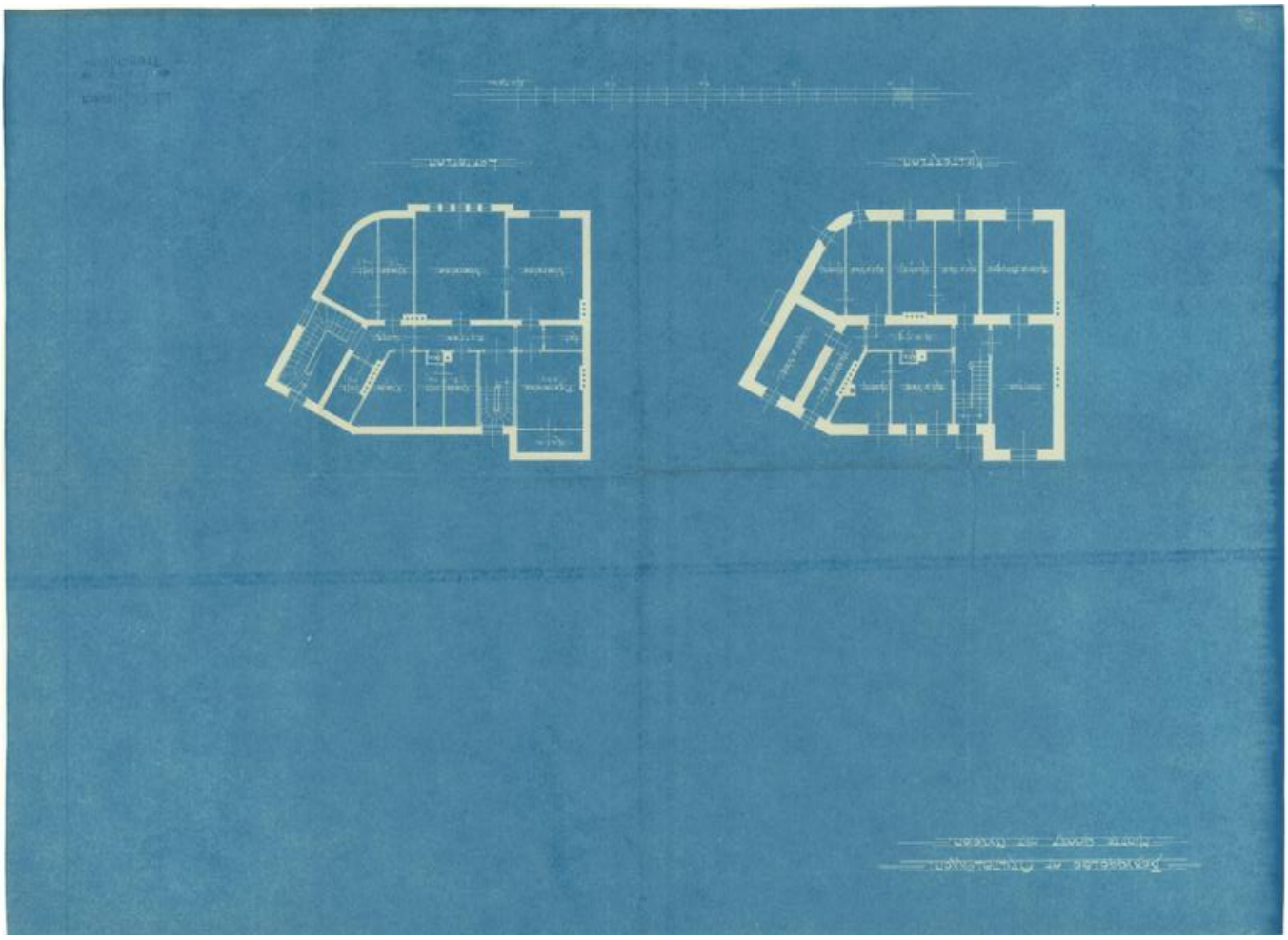


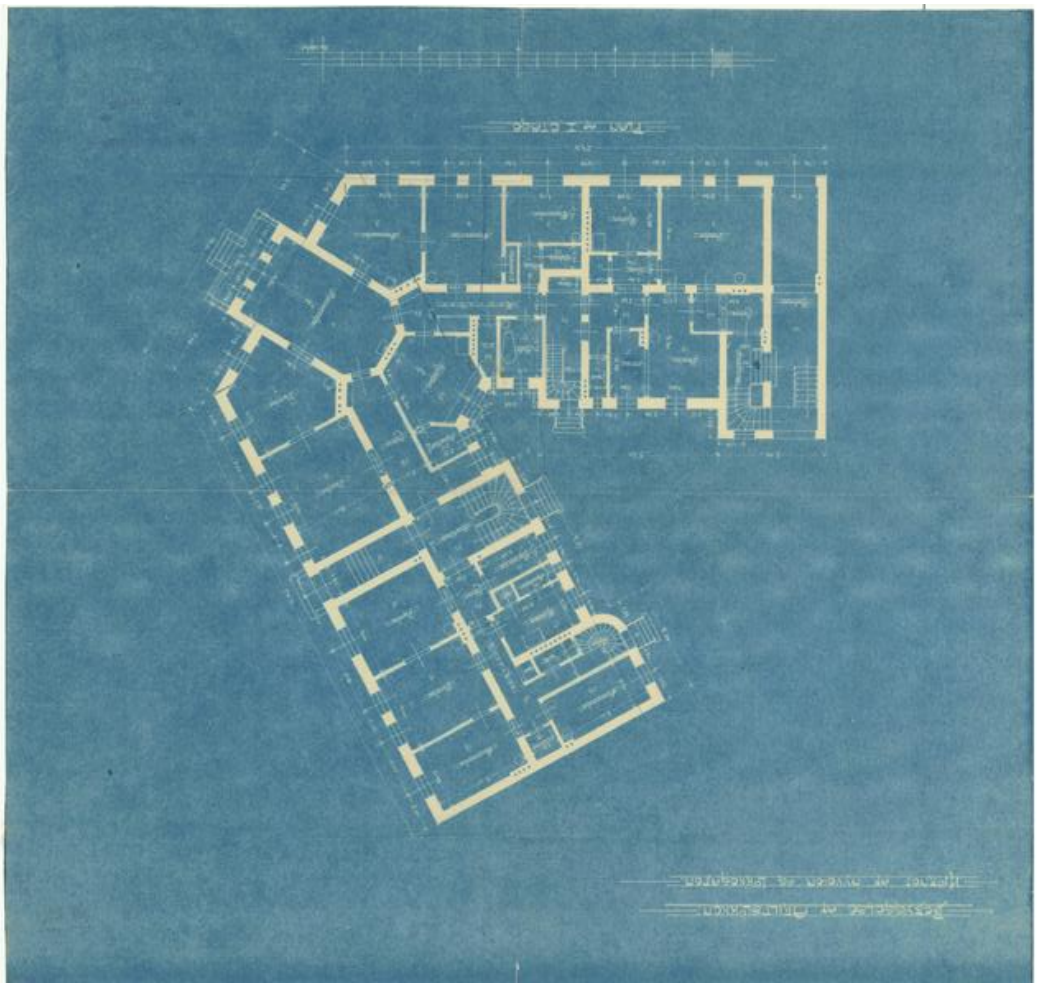


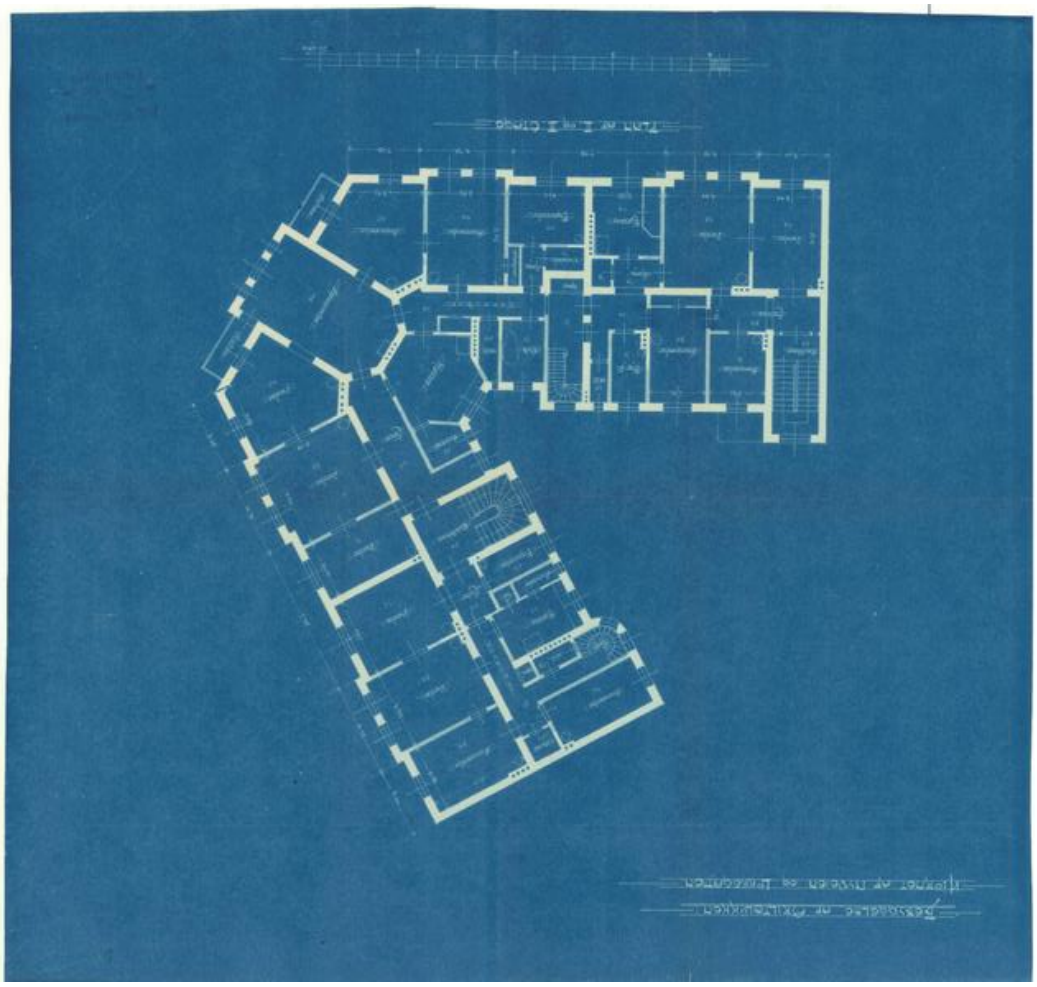


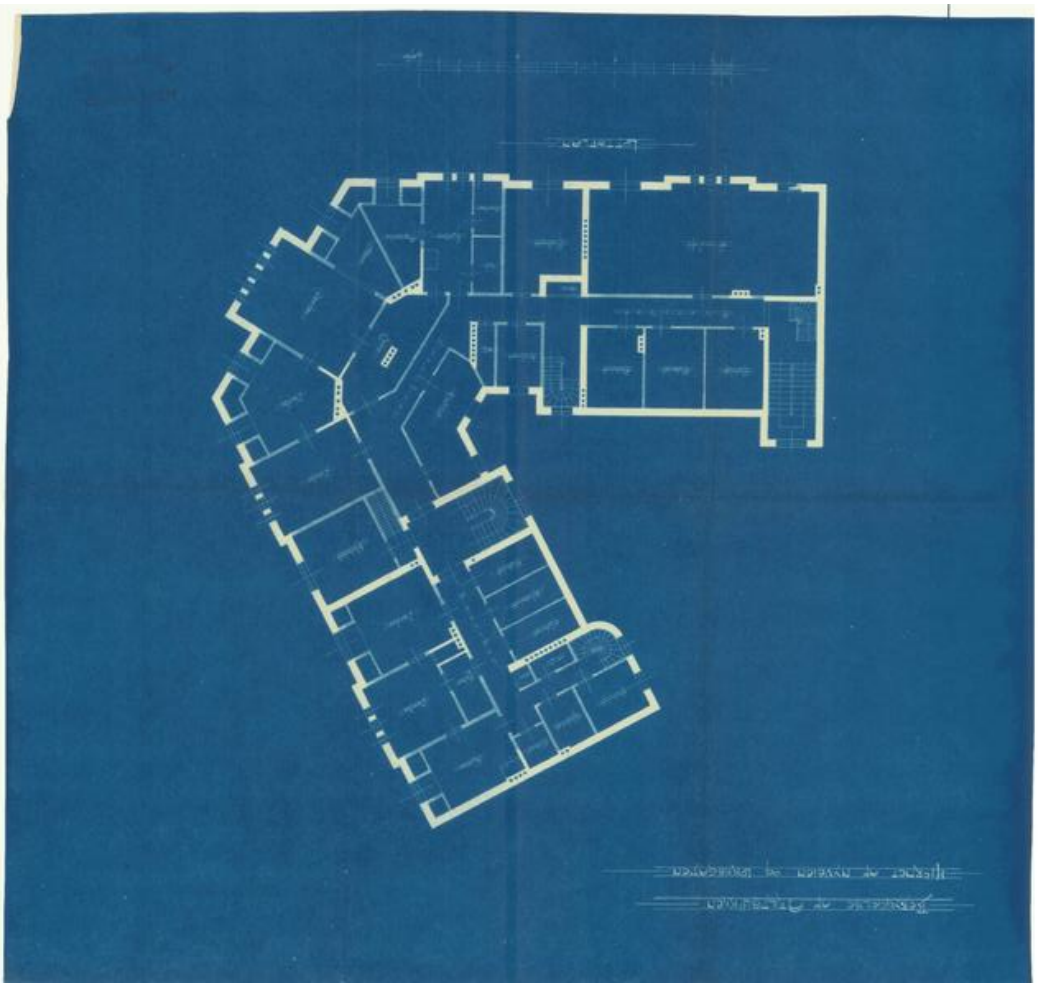












Thj. Mag.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Enhet: Feieavdelingen
Saksansvarlig: Nina Indergård
Telefon: +4741667000
Dato: 18.12.2025

Ambita AS
Infoland

OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET

Eiendom

Navn	Adresse	GnrBnr	Kommune
Kollen Fabian Halvorsen	Osloveien 6	5001.421.315.0.3	Trondheim kommune

Merknader til bolignr i adresse: Det første tallet beskriver etasje, det andre beskriver leilighet fra venstre. (U=Underetasje, H=Hovedetasje, L=Loft. Eks. H0102, Hovedetasje, første etasje, leil nr 2 fra venstre.)

Opplysninger om eiendommen
Opplysningene om eiendommen finnes i tabellen under. Er tabellen tom, betyr det at vi ikke har registret fyringsanlegget og dermed ikke har noe informasjon.

Tilsyn	Bolignr	Status	Dato
Siste tilsyn utført	H0103	Utført	14.02.2002
Siste varslet tilsyn	H0103	Ikke utført	16.01.2018

Feiing	Pipe Nr	Status	Dato
Siste varslet feiing	54709	Ikke utført	20.09.2023
Siste feiing utført	54709	Utført	14.12.2022

Avvik på eiendommen
Under finner du en beskrivelse av åpne og lukkede avvik på eiendommen. Om noen felt er tomme, betyr det at det ikke har vært avvik. Avvik som er eldre enn åtte år følger ikke med i rapporten.

Avvik/Beskrivelse	Boenhet/Pipe	Merknad	Dato
Anm: Ny avtale inngått, dato:	54709	**28.09**	**20.09.2023**

Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg
Informasjon om gebyrer finnes her: www.tbrt.no/feiing/fakturering/

Feieavdeling gjør oppmerksom på følgende
Våre tilsyn utføres visuelt. Vi gjør derfor oppmerksom på at det kan være skjulte feil og mangler om det er rom/steder i boligen vi ikke har fått tilgang til. **Eventuelle avvik som ikke er avdekket, er eiers ansvar.**

Er det behov for en utvidet vurdering, kan vi gjøre videokontroll, tetthetsmåling eller røykprøve. Dette er tjenester som kan bestilles hos oss.

Med hilsen

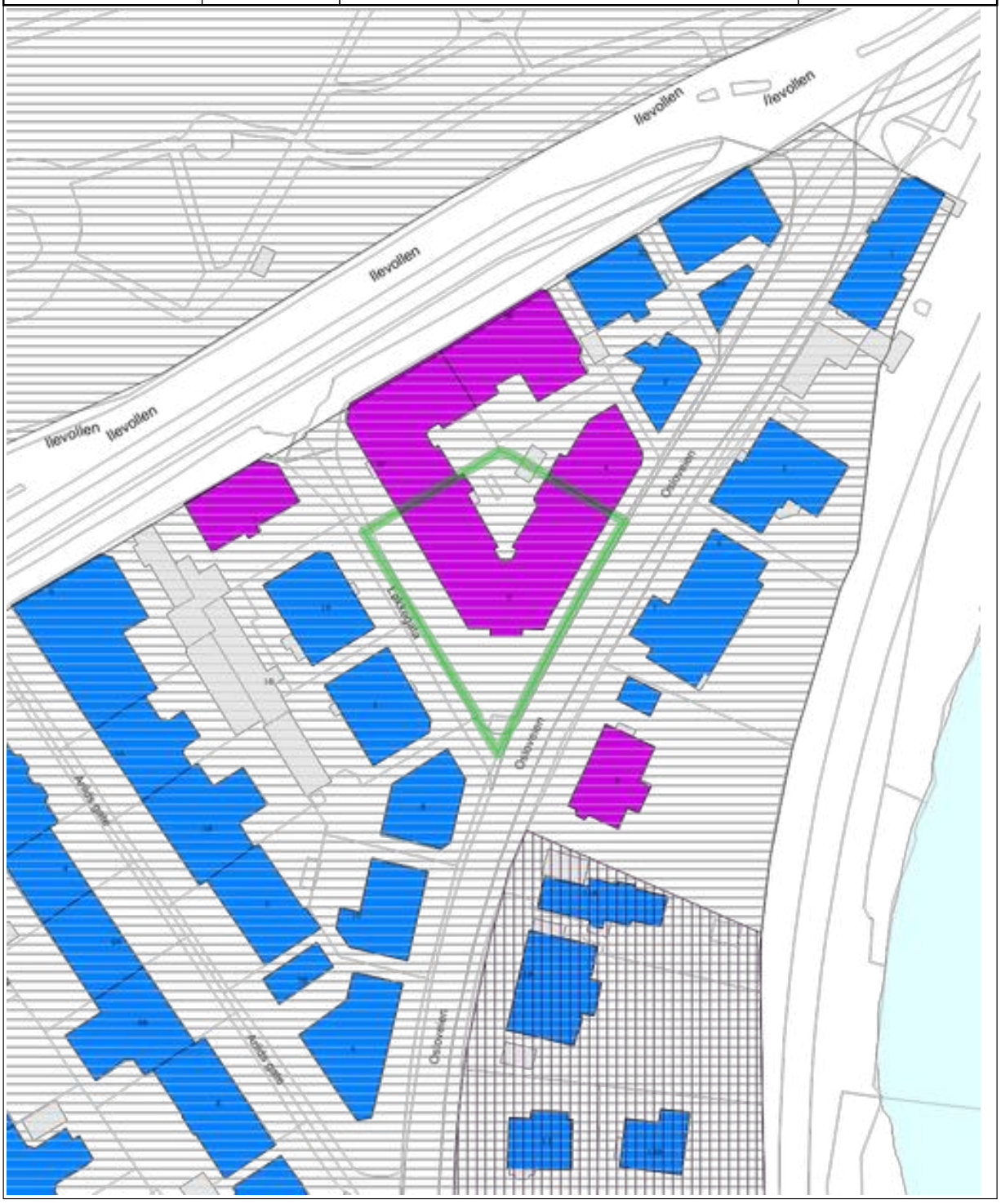
Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, feieavdeling

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 421	Bnr: 315	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Osloveien 6 7017 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Bevaringsområde i Reguleringsplan
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- C: Antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Udefinert bygning
- Bygning
- Jernbane
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Havflate
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

Vedtak:
Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:
Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset på vedlagt kart som viser virkeområdet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

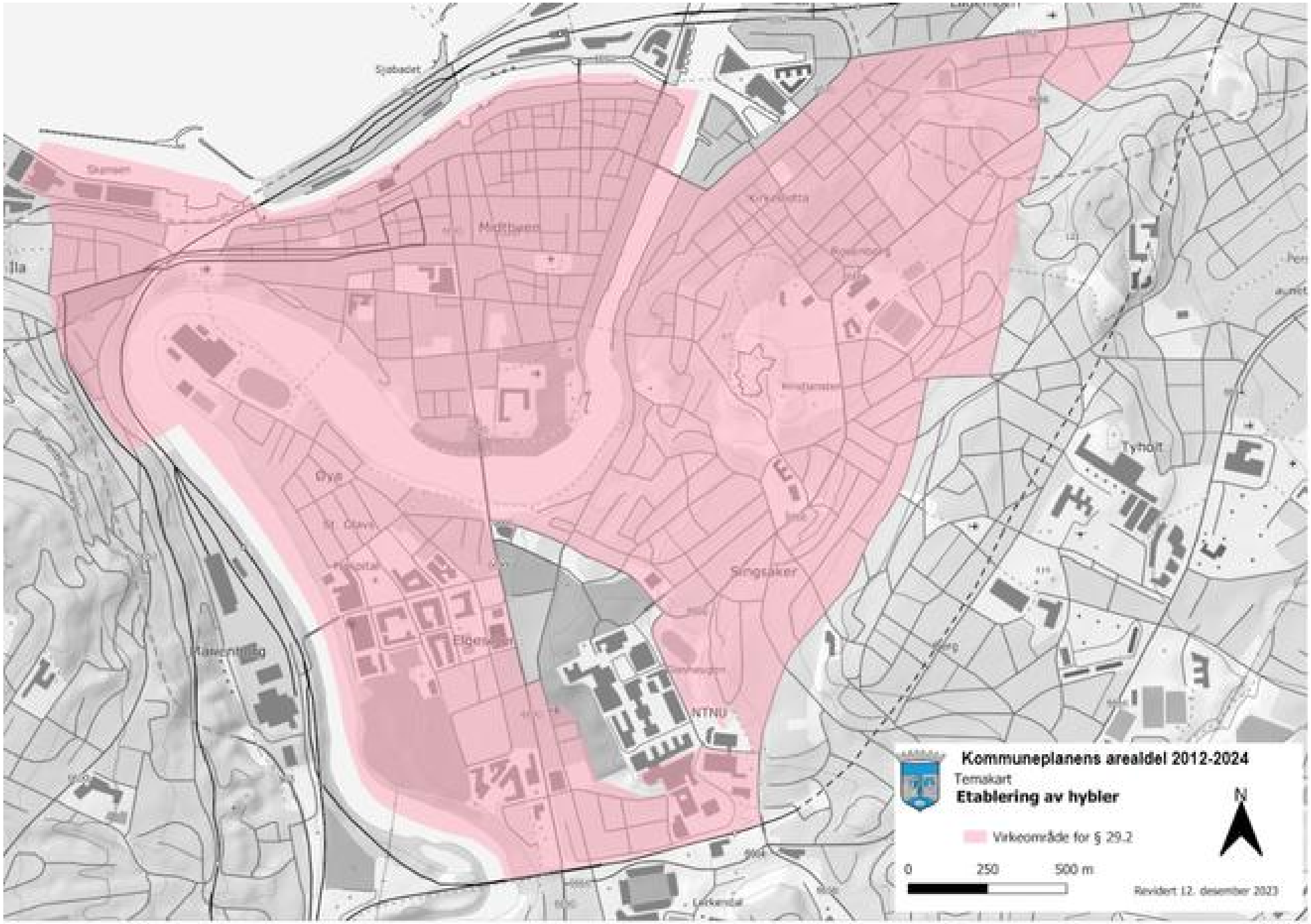
Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

Behandling:
Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":
Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":
Bystyret ber kommunedirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.

Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternatinve forslag "Opphev bestemmelsen":
Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Votering:
Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).
Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.
Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.


Kommuneplanens arealdel 2012-2024
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområde for § 29.2
N
0
250
500 m
Revidert 12. desember 2023
Sjøbasen
Gjøvik
Moltbyen
Tyholt
Øye
Singsaker
NTNU
Elgeseter
Lerkendal

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 421	Bnr: 315	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Osloveien 6 7017 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring


KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Eiendomsgrense generert

Eiendomsgrense fiktiv


Veg


Hensyn bevaring naturmiljø


Hensyn bevaring kulturmiljø


Turveg / turdrag

Framtidig turveg / turdrag


Jernbane - på bakken


Sporveg


Kollektivtrase


Fjernveg tunnel


Fjernveg


Hovedveg


Hovedvegnett sykkel


Byggesone 1


Byggesone 2


Byggesone 3


Offentlig eller privat tjenesteyting


Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting


Idrettsanlegg


Bane


Havn


Blå/grønnstruktur

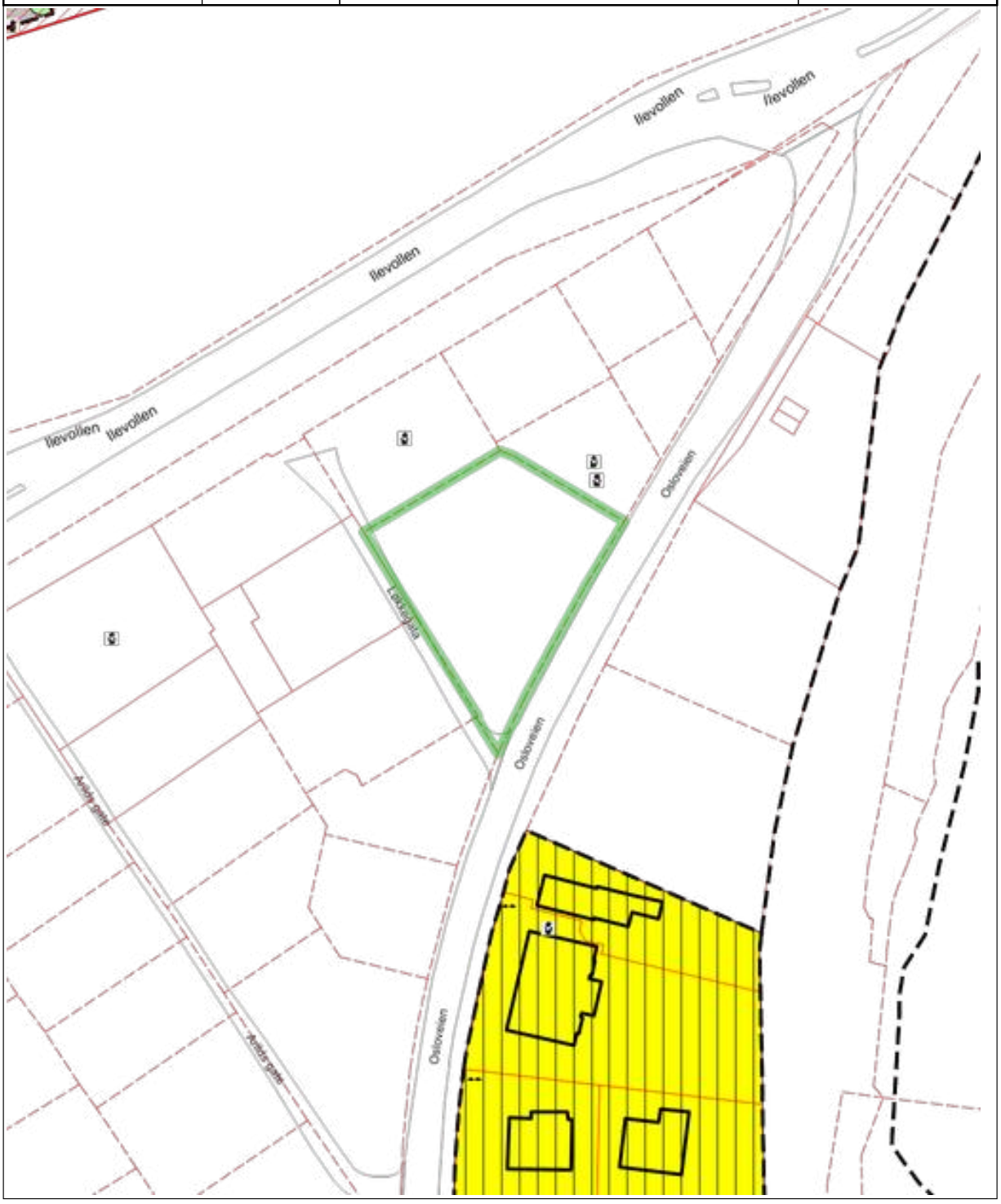

Bruk og vern av sjø og vassdrag mm


Ferdsel


Småbåthavn


Friluftsområde i sjø

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 421	Bnr: 315	Fnr: 0	Snr: 3
	Adresse:	Osloveien 6 7017 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring


RpOmråde igangsatt


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet

Eiendomsgrense fiktiv


Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


RpFormålGrense


RpGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Bygg, kulturminner, mm som skal bevares


Bevaring av bygninger


Bolig


Gang-/sykkelveg


Park

Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	**421**	**315**	**0**	**3**	Osloveien 6, 7017 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	1336.33m^2
Sentrumsformål - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	1336.33m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Ja

5001 r20190001	Planprogram for fornying av Kongensgt og Ilevollen

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Trondheim

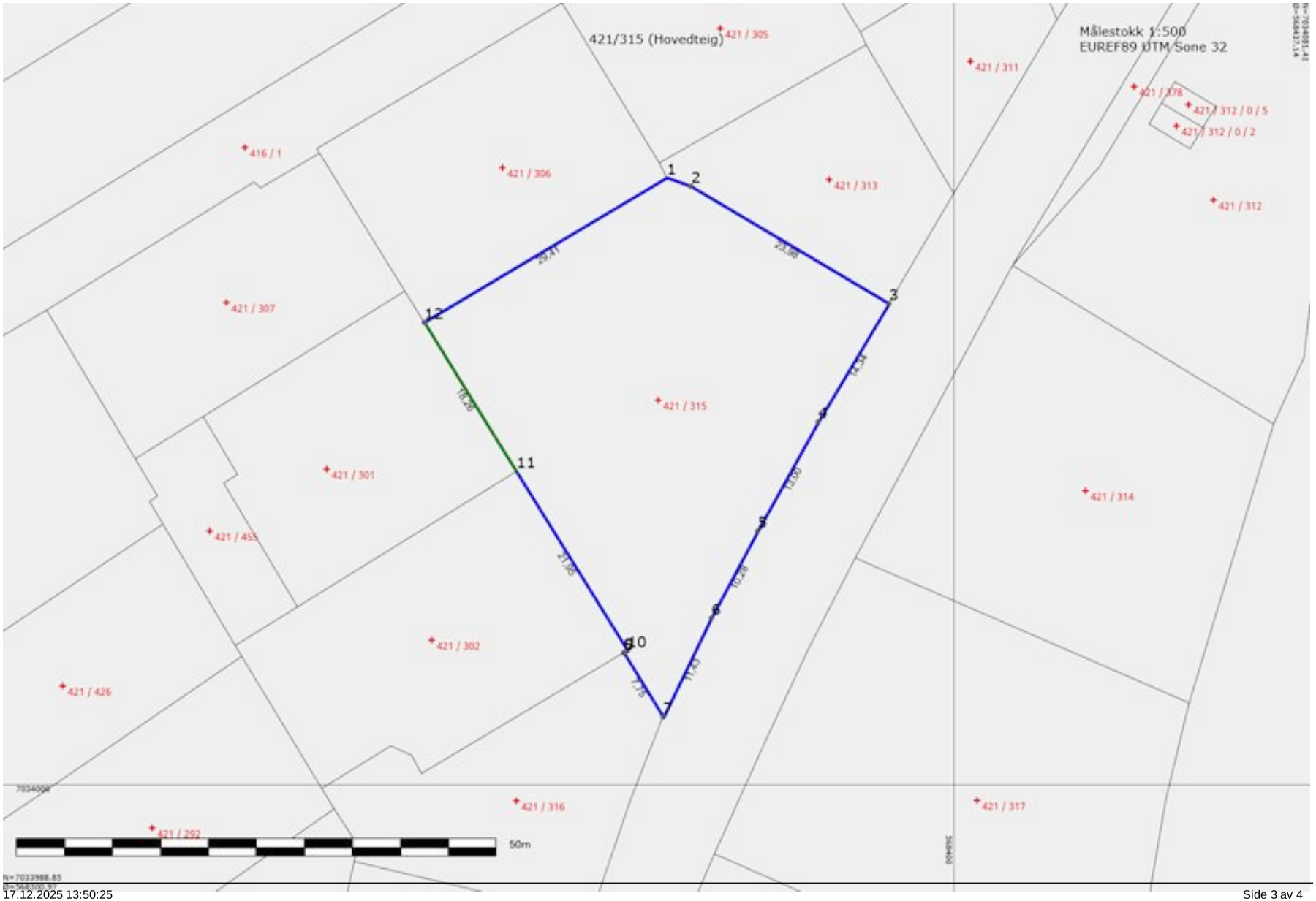
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**421**	**315**	**0**	**3**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 421/315
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
421 / 315
421 / 314
421 / 317
421 / 409
421 / 408
421 / 404
421 / 312
421 / 312 / 0 / 5
421 / 311
421 / 310
421 / 313
421 / 306
421 / 309
421 / 304
421 / 303
421 / 369
421 / 368
421 / 307
421 / 308
421 / 301
421 / 455
421 / 302
421 / 426
421 / 316
421 / 318
421 / 433
421 / 319
421 / 293
421 / 292
421 / 295
421 / 294
421 / 297
421 / 284
421 / 285
421 / 296
100m


421/315 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
421 / 305
421 / 311
421 / 378
421 / 312 / 0 / 5
421 / 312 / 0 / 2
421 / 312
416 / 1
421 / 306
421 / 313
421 / 307
421 / 315
421 / 301
421 / 455
421 / 314
421 / 302
421 / 426
421 / 316
421 / 317
421 / 292
50m
1
2
3
12
11
10
29.41
23.68
18.26
14.34
13.50
10.26
11.43
7.75
21.95

Areal og koordinater

Areal: 1336,30 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034040,03 Øst: 568369,22

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034063,19	568370,11	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			2,68	Ikke hjelpelinje		50	
2	7034062,32	568372,64	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			23,98	Ikke hjelpelinje		50	
3	7034050,08	568393,26	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			14,34	Ikke hjelpelinje		50	
4	7034037,78	568385,88	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			13,00	Ikke hjelpelinje		50	
5	7034026,41	568379,58	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			10,28	Ikke hjelpelinje		50	
6	7034017,33	568374,75	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			11,43	Ikke hjelpelinje		50	
7	7034007,07	568369,72	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			7,75	Ikke hjelpelinje		50	
8	7034013,68	568365,67	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	50	
			0,06	Ikke hjelpelinje		50	
9	7034013,73	568365,64	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			0,43	Ikke hjelpelinje		50	
10	7034013,95	568366,01	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	50	
			21,95	Ikke hjelpelinje		50	
11	7034032,61	568354,45	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			18,26	Ikke hjelpelinje		10	
12	7034048,14	568344,84	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			29,41	Ikke hjelpelinje		50	

Trondheim

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**421**	**315**	**0**	**3**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	182160784	0	Tatt i bruk	Bolig	2015	0	0	2015

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7034037 Øst: 568374 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk	01.01.1903	15.02.2006	
EB-Endre bygningsdata	23.08.2022	23.08.2022	
EB-Endre bygningsdata	16.11.2022	16.11.2022	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0103	Bolig	60	1	Kjøkken	1	1	Osloveien 6	421	315	0	3

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	4	385	0	385
2	Hovedetasje	0	0	4	410	0	410
3	Hovedetasje	0	0	4	410	0	410
4	Hovedetasje	0	0	2	400	0	400

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	410	0	410

Sefrakminne 1601 1107 10	
Tilknyttet bygning	182160784
23. Etasjetall	3 - Hus i 3 etasjer
24. Hovedmål, lengde	0
24. Hovedmål, bredde	0
25. Skorsteiner, antall	0
12. Opprinnelig funksjon	200 - Hus for fast bosetning uten tilknytning til næringsdrift
12. Opprinnelig funksjon	216 - Flerfamiliebolig (leiegård/blokk)
12. Opprinnelig funksjon, merknad	Murgård, del av jugendkvartal. Hjørnebygning
13. Nåværende funksjon	200 - Hus for fast bosetning uten tilknytning til næringsdrift
13. Nåværende funksjon	216 - Flerfamiliebolig (leiegård/blokk)
17. Konstruksjon underbygning	10 - Grunnmur (ringmur med sammenhengende bæring)
19. Utnyttelse yttervegg	20 - Murkonstruksjon (massiv)
20. Fasadekledning	50 - Kledning av sementvarematerialer
20. Fasadekledning, merknad	Pusset, umalt. Grov og finpuss
21. Takform	10 - Saltak
22. Taktekkingsmaterialer	30 - Tekning av naturstein
22. Taktekkingsmaterialer	32 - Hoggen skifer
28. Tidfesting/byggeår	192 - 1925-1949
28. Tidfesting/byggeår, merknad	1902
49. Registrering/ajourføring av	STFK Dato: 13.09.2012
Felt registrert dato	06.07.2012
2. Fotohenvisninger	Filmnr: 36 Bildenr fra: 1 Bildenr til: 43
Fotohenvisninger, merknad	Jugendstilregistrering J-00036_1-43
42. Byggmester/arkitekt, merknad	Arkitekt Johan Osness
43. Andre opplysninger, merknad	Jugendstilregistrering J-00036

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2491772/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-18 10:26

Melding til tinglysing

Retur: Trondheim kommune
Kart - og oppmålingskontoret
TK-org.nr: 525000
Org.nr: 942 110 464

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613146918
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
989091646	KART- OG OPPMÅLINGSKONTORET	Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
020258	NIELSEN GURI LIE	H0102	OSLOVEIEN 6, 7017 TRONDHEIM

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
5001	421	315

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 2491772 Tinglyst: 22.05.2020
STATENS KARTVERK

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
8/5-20

28.04.2020 13.59

Side 1 av 1

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
TRONDHEIM	Ppstboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM	Indset / Dahlen-Kvalvaag

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Guri Lie Nielsen	020258[redacted]	995711532	41697323
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Osloveien 6	7017	Trondheim	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	421	315	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Elektronisk arkivdel
21 APR 2020
Sak: Utgått fra

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn		Dagens eierandel (oppgis som brøk)
2	020258[redacted]	Guri Lie Nielsen (eier 50%)	1/2	
2	210748[redacted]	Finn-Birger Lysholm Larsen (eier 50%)	1/2	
3	221181[redacted]	Daniel Kvam	1/1	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
2	B	911	
3	B	344	
		Nevner = 10000	

Dokid: 200000187531 (20/35249-4)
Offl. § 13 jf. fvl. § 13 første ledd nr. 1
Osloveien 6, søknad om reseksjonering

Dato: 16/4-2020 | Innsenderens underskrift: Guri Lie Nielsen

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
23/4-20

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Del av seksjon 3 overføres til seksjon 2. Verdiforskyvningen/endringen tilsvarer kr. 650000
Som det svares dokumentavgift for.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

Nye tegninger over seksjon 2 og 3 som også viser nye eierbrøker for de to seksjonene.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
16/4-2020	Ellen Lise Nielsen

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
2	16/4-2020 Trondheim	Guri Lie Nielsen	GURI LIE NIELSEN
2	16/4-2020 Trondheim	Finn-Birger L. Larsen	FINN-BIRGER L. LARSEN
3	16/4-2020 TRONDHEIM	Daniel Kvam	DANIEL KVAM

Dato	Innsenderens underskrift
16/4-2020	Guri Lie Nielsen

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
28/4-20

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☐ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
5001		421	315		2 og 3

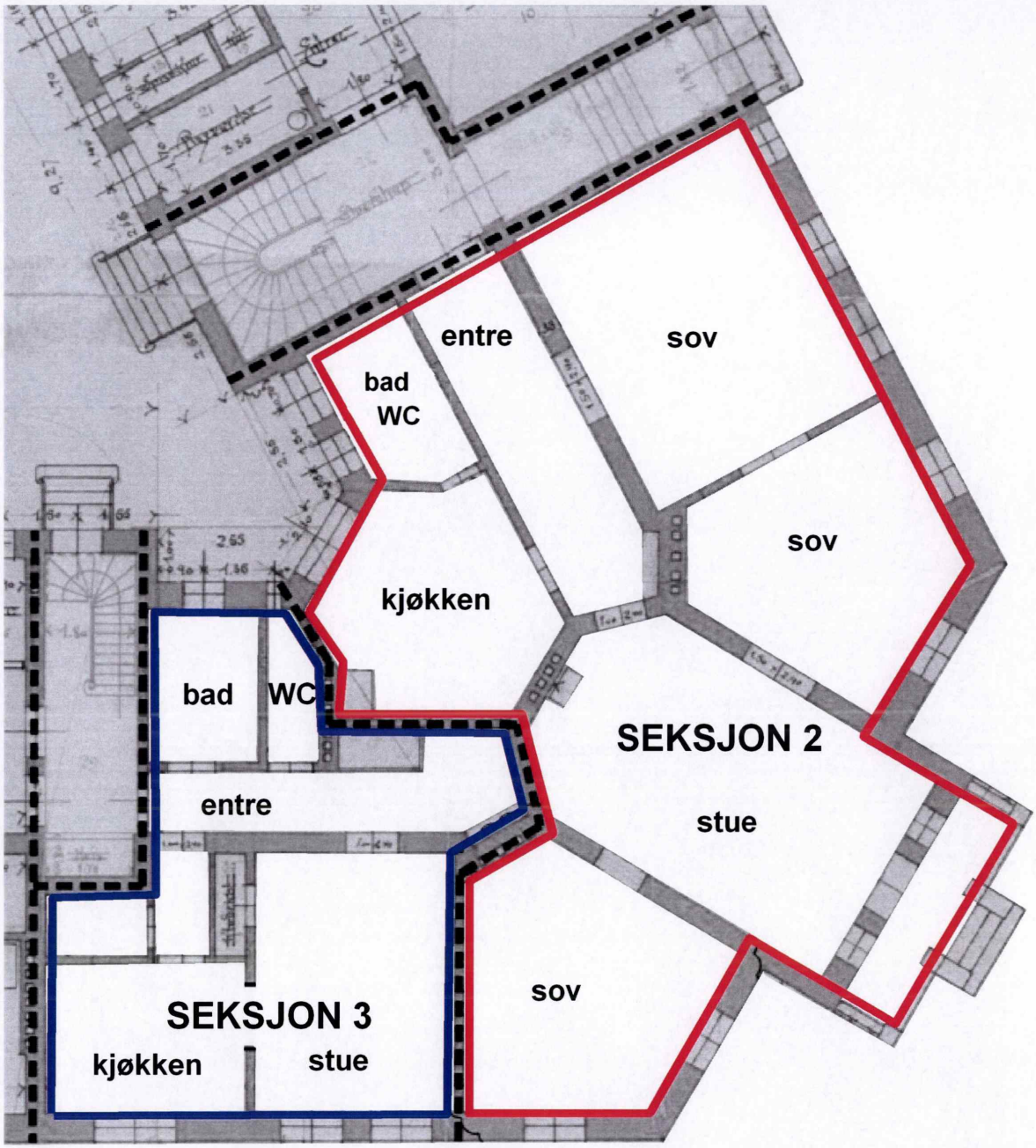
Dato	Underskrift	Stempel
29/4-20	Trond Indset	TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 Trondheim

Dato	Innsenderens underskrift
16/4 2020	Ann Kristin Nielsen

STYRELEDER : [signature]

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 5



Reseksjonering

Gnr: 421 Bnr: 315 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202035249

Dato: 27.03.2020 Side 1/1

Tillatelse til reseksjonering gir ikke godkjenning etter plan- og bygningsloven av bygningsmessige endringer.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Osloveien 6
Postnr	7017
Sted	TRONDHEIM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	421
Bnr.	315
Seksjonsnr.	3
Festenr.	0
Bygn. nr.	182160784
Bolignr.	H0103
Merkenr.	e75ff481-0f29-4e27-b0dd-bedfd6afc22c
Dato.	07 Oct 2022



Innmeldt av	**********

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

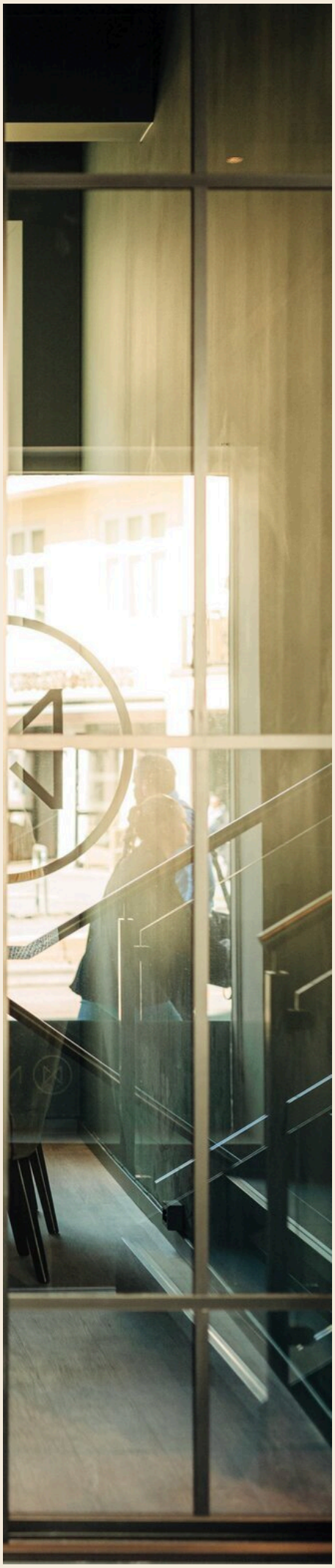
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

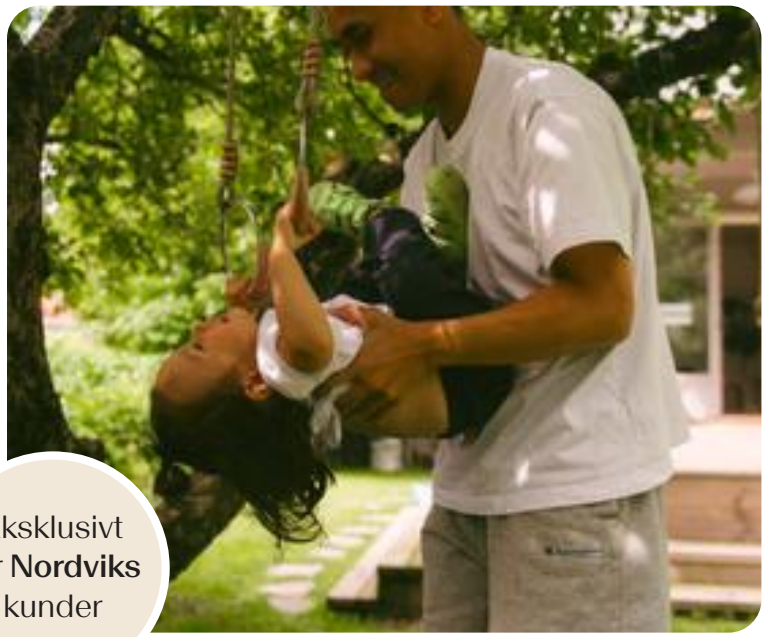


Kjøpmannsgata 50, 7010 TRONDHEIM
trondheim@nordvikbolig.no
906 56 880

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 42-0110/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Osloveien 6 7017 TRONDHEIM
Matrikkel: Gnr 421, bnr 315, snr 3 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Thomas Kvålsvoll

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Trondheim
t.kvaalsvoll@nordvikbolig.no
906 56 880