

Sigurd Jorsalfars veg 21A

Innhold

5

Velkommen til Sigurd Jorsalfars veg 21A

6

Nøkkelinformasjon

16

Eiendommen

26

Tekniske dokumenter



Velkommen til Sigurd Jorsalfars vei 21 A - en delikat 3-roms på 75m2 BRA-i med moderne preg og gode løsninger!

Velkommen til

Sigurd Jorsalfars veg 21A



Flott hovedsoverom på ca 12m2 med god garderobeplass.

Sigurd Jorsalfars veg 21A

Prisantydning	3 690 000
Fellesgjeld	41 859
Omkostninger	9 071
Totalpris	3 740 930
Fellesutgifter	4 600.19 pr. mnd.
Bruksareal	82 m ²
BRA-i	73 m ²
BRA-e	9 m ²
TBA	18 m ²
Soverom	2
Etasje	1
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Tomteareal	2 426 m ²
Byggeår	1962





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



Kristian Kattem-Olsen

Avdelingsleder/Eiendomsmegler

91661581

kko@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Det minste soverommet er også av god størrelse, ca 8m².



I tillegg til garderobeskap er det en praktisk krok for enten oppbevaring eller kanskje en kontorplass på soverommet.



God garderobeplass i PAX-garderobe.



Pent bad fra ca 2012, med fin innredning, og plassbesparende, innfellbare dusjdører.



Badet er ca 4m2, og har også godt med oppbevaring i skuffer og skap.



Integrerte hvitevarer av god kvalitet - i høyskapene er det integrert kjøleskap. God plass til oppbevaring i de øvrige skapene.



For deg som er ivrig på kjøkkenet, så er det god boltreplass her. Praktisk detaljer som god belysning, og godt med stikkontakter.



Glassplate, satt opp bak kokesone, for enkel rengjøring.



Kjøkkenet er hele 16,5m² med god plass til spisebord.



I 2019 ble det satt inn et meget pent kjøkken med svært god oppbevarings- og arbeidsplass.



Gulvene i leiligheten ble skiftet i 2019/21.



Leiligheten har god planløsning, og alle rom oppleves å være av god størrelse.



Hyggelig lesestue ved vedovnen.



Innbydende stue på ca 24m² som varmes effektivt opp av vedovn, samt gulvvarme.



Skjermet balkong på ca 8,5m² med tak over.



I tillegg en markterrasse på ca 9,5m² med god plass til sittegruppe.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 82,0 m²

- BRA-i: 73,0 m²
- BRA-e: 9,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 18,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beliggenhet

Blusuvold Borettslag ligger i et attraktivt og sentralt boområde like ved Tyholtårnet i Trondheim. Det er kort vei til nærmeste dagligvarebutikk og til Valentinlyst kjøpesenter med et større utvalg butikker som apotek, legekontorer, bokhandel og treningssenter. Området har et meget godt kollektivtilbud. Nærmeste bussholdeplass er "Sigurd Jorsalfars veg", knappe 250 meter unna.

Borettslaget består av 7 blokker på borettslagets 32 mål store område. Mellom blokkene er det pent opparbeidede og barnevennlige grøntområder med gangveger mot borettslagets garasjeanlegg og parkeringsområde.

Innhold

Etasje: Gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Borettslaget har 100 garasjer til utleie for andelseierne og 45 utendørs p-plasser (inkl. 21 ladeplasser for el-bil).

Trondheim Parkering har ansvaret for håndhevingen av parkeringsreglene på området, og beboere som ikke leier garasjer, skal ha eget elektronisk parkeringsoblat i SmartOblat-registret.

Diverse

Borettslaget har eget festlokale i kjelleren i Lillebergvegen 6. Festlokalet kan etter søknad leies ut til andelseiere. Styret har egen kontaktperson for utleie av festlokalet. Borettslagets fellesvaskeri er i sokkeletasjen i Lillebergvegen 6. Vaskemaskinene og tørketromlene er tilkoblet myntautomater. Det er ikke tillatt å holde hund, katt eller større husdyr uten godkjenning fra styret i hvert enkelt tilfelle. Før eventuell godkjenning av styret må søker innhente underskrifter (med eventuelle merknader) fra alle beboere i oppgangen.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Liten kosmetisk skade i en silikonfuge i dusj.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Harald Myhre, Bad & Håndverk AS og Olimb Rørfornyng, Fullstendig renovering av bad utført i 2012. Rørfornyng for hele borettslaget utført i 2020.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
Det var forrige eier som utførte denne renoveringen ved hjelp av fagfolk. Det antas at dette ble gjort etter faglig norm.

Er arbeidet byggemeldt?
Det var forrige eier som utførte denne renoveringen ved hjelp av fagfolk. Det antas at dette ble gjort etter faglig norm.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Det har blitt lagt terrassebord både på veranda og markterasse. Dette ble gjort på egeninnsats.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Elpartner, Oppgradering av kurser og etablering av nye kurser ifbm. oppussing av kjøkken i 2019.
Dokumentasjon i boligmappa.

Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
Elpartner 2019. Elektriker så over sikringsskap ifbm. med etablering av nye kurser for kjøkken i 2019.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Leiebasert gjennom Aneo. Det er mulig å leie en fast parkeringsplass utendørs med ladeboks. Ser for meg

at det er mulig å ta over plassen vår for neste eier.

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

Kommunen har planer om å etablere bedre forhold for syklistene i Sigurd Jorsalfars, samt at denne gaten skal gjøres om til en enveisjørt gate. Dette vil mest sannsynlig føre til mindre trafikk i nærmiljøet. Det er også vedtatt utbygging av nye blokker på borettslagets tomt for å finansiere rehabilitering. Se senere punkt. Samt rehabilitering av andelen som vil gi ca 5kvm større stue, ny veranda, etterisolert bolig, nye vinduer og bedre ventilasjon.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Det er vedtatt en kombinasjon av rehabilitering og utbygning av nye blokker på borettslagets tomt for å dekke kostnadene ved rehabilitering.

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

Det er vedtatt en kombinasjon av rehabilitering og utbygning av nye blokker på borettslagets tomt for å dekke kostnadene ved rehabilitering.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 0

TG 1: 3

TG 2: 12

TG 3: 0

TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Vinduer og dører: Leilighetens vinduer og balkongdører er av eldre dato og bærer preg av aldringsmessig slitasje. Blant annet er pakninger blitt noe harde og vil derfor ha redusert tettefunksjon. Selger opplyser at det er vedtatt en rehabilitering av borettslaget og vinduer/balkongdører skal skiftes. Dette er ikke videre undersøkt med borettslaget.

Etasjeskille og gulv på grunn: Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av

konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes noe skjevheter/ujevnheter.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Erfaringsmessig har slike eldre piper behov for en rehabilitering, noe det ikke er fremlagt opplysning om at er utført.

Kjøkken: Det er ikke etablert noen form for avtrekk over stekesonen og rommet ventileres kun med naturlig avtrekk via en ventil på vegg. Dette vurderes å ikke være en tilfredsstillende løsning. Selger opplyser at det er vedtatt en rehabilitering av borettslaget og at det skal etableres mekanisk avtrekk fra leilighetene. Dette er ikke videre undersøkt med borettslaget.

Avløpsrør: Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Vannledninger: Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder vurderes å ha oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Varmtvannsbereder har ikke tilfredsstillende lekkasjesikring.

Våtrom: Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater. Fallforhold tilfredsstillende ikke forskrifskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist svakt fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Baderommets tettesjikt vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha en usikker restlevetid. Det er ikke påvist symptomer på svikt, men det er påvist feil utførelse ved rørgjennomføringer under servant ved at det synes å ikke være brukt mansjetter. Ved en kontroll av sluk er det påvist bruk av mansjett(ukjent type).

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Våtrom: Det er ikke foretatt hulltaking på grunn av murvegger.

Arealmålingene måles etter bransjestandarden ""Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger"". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter.

Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P- ROM) og sekundære rom (S - ROM), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no
Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av støpt betong. Utvendige fasader fremstår med fasadeplater. Vinduer og balkongdør fremstår med 2 - lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antas utvendig tekket med papp eller lignende.

Tomt

Denne tomten er eiet.
2426,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Hvor midlertidigbrukstillatelse ikke er innhentet for tiltak før 01.01.1998, eller ferdigattest ikke er innhentet for saker etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Offentlig myndighet kan i disse tilfeller vurdere ulovlighetsoppfølging, for å få brakt byggetiltakene i samsvar med godkjent søknad/lovens krav.

Dette vil kunne medføre ...(tilbakeføring/endret bruk/ny søknadsprosess ...)

Adgang til utleie

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§5-5 og 5-6. Eiendommen kan i sin helhet leies ut iht. bestemmelser i vedtektene. Iht. borettslagsloven kap. 5 kan man etter godkjenning fra styret leie ut hele bostaden i inntil 3 år dersom eier selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to år. Styret kan kun nekte å godkjenne utleieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til å nekte eller dersom leietaker selv ikke ville blitt godkjent som andelseier/kjøper.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med vedfyring, og elektrisk i form av varme i gulv og panelovner.

Energikarakter: G - Rød

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 690 000,-
Andel fellesgjeld kr 41 859,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

545,00,- (Tinglysing hjemmelsdokument)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

7 981,00,- (Forkjøpsrettsgebyr)

6 900,00,- (HELP boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr
3 750 630,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 41 859, - andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 4 600,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Avdrag felleslån kr 136,35.

Felleskostnader kr 4 248,15.

Renter felleslån kr 215,69.

I felleskostnadenene inngår bl.a. forsikring av bygningsmasse, TV/bredbånd, vaktmestertjenester, kommunale avgifter m.m.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 41 859,- pr. 08.04.2024.

Selskapets totale gjeld er kr.
8 802 420,- pr.
08.04.2024.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. ,- pr. .

Lånevilkår fellesgjeld

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

Eiendomsskatt

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 865 768,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 463 071,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Borettslaget

BLUSUVOLD BORETTSLAG, Orgnr: 963 954 735
Forretningsfører: KJeldsberg.

Hentet fra borettslagets hjemmeside:

"Om oss

Blusuvold Borettslag ligger i et attraktivt og sentralt boområde like ved Tyholtårnet i Trondheim. Det er kort vei til nærmeste dagligvarebutikk og til Valentinlyst kjøpesenter med et større utvalg butikker som apotek, legekontorer, bokhandel og treningssenter.

Borettslaget består av 7 blokker på borettslagets 32 mål store område. Mellom blokkene er det pent opparbeidede og barnevennlige grøntområder med gangveger mot borettslagets garasjeanlegg og parkeringsområde. Det er to lekeplasser for barn, henholdsvis mellom Lillebergveien 12 og 14 og ved Sigurd Jorsalfarsvei 27.

Blusuvold Borettslag ble bygget i årene 1962-63 og består av 212 andeler. Borettslagets nåværende vedtekter ble vedtatt i ordinær generalforsamling 21. april 2021. Det praktiseres forkjøpsrett for andelseierne.

Det er flere typer leiligheter i borettslaget, 4-roms, 3-roms, 2-roms. I Lillebergveien 6. finnes det også 1-roms leiligheter. Leilighetene er meget attraktive og omsettes hurtig i boligmarkedet. Borettslaget er veldrevet, har lave felleskostnader og lav fellesgjeld. Kabel-tv og internett inngår i felleskostnaden.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Forkjøpsretten er under forhåndsprøving. Kontakt megler.

I følge vedtektene er det krav om styregodkjennelse av ny eier. Styret kan kun nekte godkjenning på saklig grunnlag.

Dersom kjøper ikke blir godkjent, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, må boligen/andelen/aksjene videreselges for kjøpers regning.

Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i med polisenr. .

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024 per spet) viser:

Driftsinntekter kr.8 132 804 , -

Driftskostnader kr. 5 823 084,-

Årsresultat kr. 1 935 894,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider

Borettslagets bygningsmasse har behov for rehabilitering/vedlikehold. Det ble i ekstraordinær generalforsamling i november 2023 vedtatt en utvidelse av leilighetene og rehabilitering av bygningsmassen. Det er signert kontrakt med utbygger Fredensborg Bolig, er ferdigstilt. Man vil starte prosess med å utarbeide søknad til

kommunen, hvor utbygger har hovedansvar, med innspill fra styret. Borettslagets involvering i hele prosessen fra start til ferdigstilte bygg, er bestemt i kontrakt med utbygger. Dette betyr at utbygger ikke har mulighet til å gjøre store endringer i planene uten styrets godkjenning, noe som sikrer at andelseiere blir minst mulig berørt av utbyggingen. For flere opplysninger henvises til referater fra generalforsamlinger og styrets årsmelding, se også borettslagets hjemmeside www.blusuvold.no under "dokumenter" og "rehabilitering" for utfyllende info. Det er forventet at rehabiliteringsprosessen i borettslaget vil pågå i ca 1,5- 2 år fra oppstart.

Her er hovedpunkter fra generalforsamling avholdt november 23:

- Man ønsker rehabilitering fremfor vedlikehold. Kostnadsramme ca. kr. 240 000 000,-. Foreslått finansiert med utvidelse av borettslaget.
- Styret fikk fullmakt til å inngå nødvendig avtaler og iverksette nødvendige tiltak for å oppnå avtale med f.eks. byggherre, entreprenør og andre rådgivere for å realisere generalforsamlingens vedtak om rehabilitering.
- Styret fikk fullmakt til å forvalte prosjektet knyttet til rehabilitering med inntil 10% økning av samlede kostnader.
- Styret fikk diverse fullmakter som skal til for å realisere utvidelse av borettslaget.
- Vedtatt innkjøpsavtale som gir styret fullmakt til erverv av inntil 80 parkeringsplasser for kr. 330 000,- pr. stk. Erverv av p-plasser må lånefinansieres fullt ut, og vil medføre en leie for den enkelte p-plass på mellom kr. 1500,- og 1700,- pr.mnd.
- Styret har forhandlet seg frem til en pris på kr. 22 500,- pr. SBRA fra Fredensborg Bolig AS. Det betyr at dersom borettslaget bygger ut for en utnyttelsesgrad på 10 000 kvm, så betyr det en utbetaling på kr. 225 millioner.
- Styret foreslår at det settes en maks grense for utbygging på 11 000 kvm (evt. kr. 247,5 millioner). Det vil si at det etter planen skal gå ca. i null med utvidelse av borettslaget (nye bygg), og rehabilitering/vedlikehold av eksisterende bygg.
- Som man ser i vedlegget til salgsoppgaven vil felleskostnadene kun øke i takt med antatt KPI. Ved årets slutt i år 2027, ser man at fellesgjelden vil være høy. Denne vil bli redusert, da oppgjør fra Fredensborg Bolig er forventet samme år.

Vedlikehold som er planlagt;

- Ny drenering og isolering grunnmurer
- Utlekking, ny isolasjon og kledning, nye fasader
- Skifte av alle vinduer og balkongdør
- Vedlikeholde balkonger
- Vedlikeholde tørkebalkonger
- Nytt lovpålagt renovasjonssystem
- Vinduer m/spalteventil og gjenåpning av ventiler

Rehabilitering som er planlagt;

- Større balkong og utvidelse av stue (dette fjerner kuldebro)
- Nye inngangspartier gir bedre isolasjon og hindrer varmetap mot innganger/oppganger.
- Nye balkonger i Lillebergveien 6
- Ventilasjonssystem i leilighetene, f.eks. balansert ventilasjon eller Lunos/Flexit romventilasjon.

Det er også allerede utført en del vedlikeholdsarbeid de siste årene;

Følgende vedlikeholdsarbeider og tiltak er utført i 2023:

- Vedlikehold/reparasjoner på trapper ved inngangsdører.
- Vedlikehold av tørkebalkonger.
- Vedlikehold av garasjer og garasjeporter.
- Kontroll av verandagulv.
- Maling av vinduer.
- Utskiftning av låsekasser i dører.
- Maling av kjellerrom, vaskeri og oppganger.
- Innkjøp av brannslukningsapparater.

Vedlikehold og tiltak som vil bli iverksatt eller fortsette i 2024:

- Prosjektering og planlegging av rehabilitering og utbygging.
- Kontroll av verandagulv.
- Kontroll av tørkebalkonger.
- Maling av kjellergulv, vaskeri og oppganger.
- Fortsette utskiftning av låsekasser i dører.
- Kontroll av lekeområder og lekeapparatert.
- Få oversikt over og stanse utleie (fremleie) av leiligheter i strid med lov vedtekter.
- Skringsarbeid på garasjer fortsetter.
- Oppgradering til fiber i alle leiligheter

I 2021 ble det også bl.a. utført rørfornyng i alle blokker.

Det opplyses om at andeler med terrasse på bakkeplan er ansvarlig for å få disse fjernet før arbeid med drenering kan påbegynnes. Dersom terrasse ikke er fjernet før renovering påbegynner vil den enkelte andelseier bli ansvarlig for å dekke eventuell ekstra kostnad.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde hund, katt eller større husdyr uten godkjenning fra styret. Før eventuell godkjenning av styret må søker innhente underskrifter (med eventuelle merknader) fra alle beboere i oppgangen.

Hundehold og annet husdyrhold skal skje på forsvarlig måte, og ikke være til fare sjenanse eller hinder for andre beboere.

Hunder skal alltid være i bånd på borettslagets

område.

Avføring etter hund skal umiddelbart fjernes.

Borettslagets søknadsskjema om dyrehold (se hjemmeside), skal benyttes.

Regulering

Området er regulert til boligformål ihht R0146b og r20210019. Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Offentlige planer

Det eksisterer planforslag som berører eiendommen. Dette gjelder 5001 r20210011 Sigurd Jorsalfars veg 37, gnr/bnr 59/4, 59/477, 59/478 m.fl. (På den andre siden av Kong Øysteins veg) Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av en idrettshall, en fotballhall og utvidelse av Eberg skole, med skolegård, fra 300 elever til 700 elever. Det skal også tilrettelegges for egenorganisert aktivitet og opphold innen området, trafikk sikre løsninger for gående, syklende og kollektivreisende, og sikring av grønnsstrukturen i planområdet.

Sigurd Jorsalfars veg, strekningen Lillebergvegen - Brøsetvegen, detaljregulering, r20210019:

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtagelse, så gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtagelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg

å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Kristian Kattem-Olsen per e-post kko@nylanderpartners.no eller sms: +47 91 66 15 81. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som

velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om borettslag (borettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettsshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre

andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Trygve Leithaug og Ann-Elén Oterhals Leithaug.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Sigurd Jorsalfars veg 21A. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 58, bnr. 334, andelsnr. 189 i BLUSUVOLD BORETTSLAG i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1250018.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,800 % av salgssummen inkl. mva (minimum 30 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 890,00
Digitale oppdragstjenester: 2 190,00
Markedspakke Standard: 17 900,00
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00
Utleggsgebyr pr. stk: 850,00
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00
Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00

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

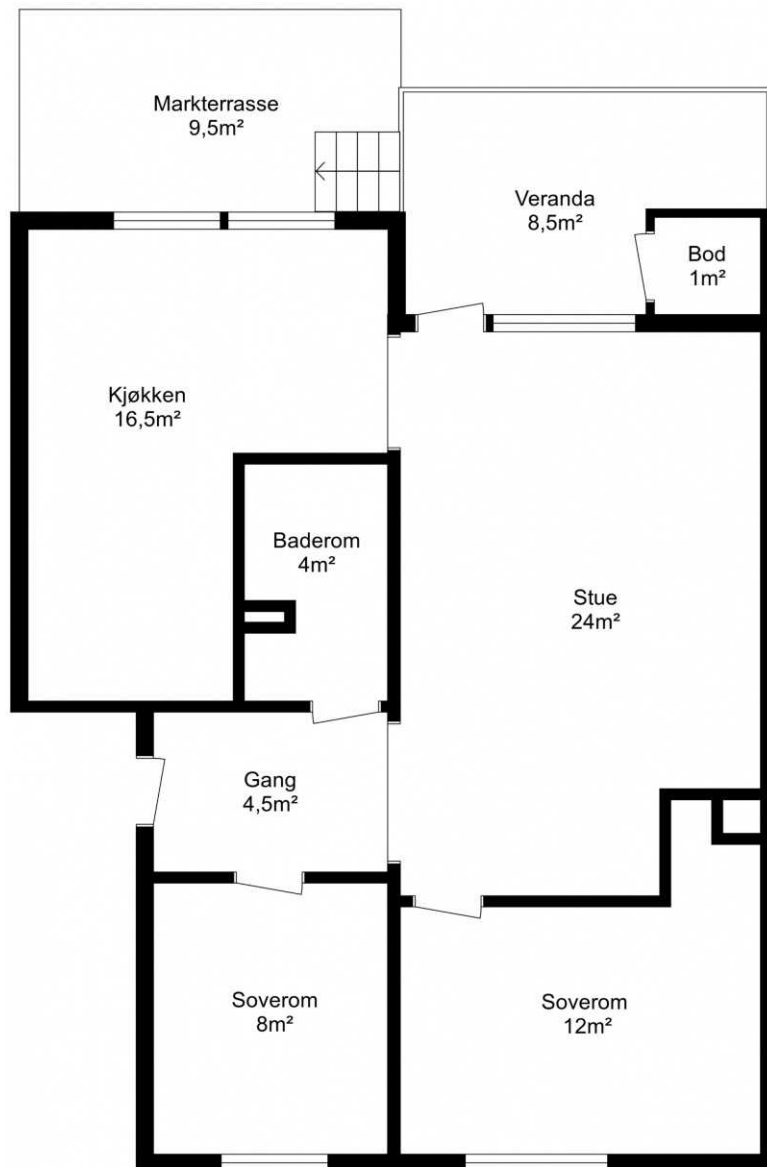
Ansvarlig megler er Kristian Kattem-Olsen / +47 91 66 15 81/ kko@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 04.02.2025

Tekniske dokumenter

Sigurd Jorsalfars veg 21A

1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1250018		
Adresse	Sigurd Jorsalfars Veg 21A		
Postnummer	7052	Poststed	TRONDHEIM
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2014	Hvor lenge har du bodd i boligen?	10år0mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Ja ☒ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger1fornavn	Trygve	Selger1etternavn	Leithaug
Selger2fornavn	Ann-Elén	Selger2etternavn	Leithaug

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Liten kosmetisk skade i en silikofuge i dusj

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Harald Myhre, Bad & Håndverk AS og Olimb Rørfornyng

Redegjør for hva som er gjort og når

Fullstendig renovering av bad utført i 2012. Rørfornyng for hele borettslaget utført i 2020.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det var forrige eier som utførte denne renoveringen ved hjelp av fagfolk. Det antas at dette ble gjort etter faglig norm.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det var forrige eier som utførte denne renoveringen ved hjelp av fagfolk. Det antas at dette ble gjort etter faglig norm.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når

Det har blitt lagt terrassebord både på veranda og markterasse. Dette ble gjort på egeninnsats.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Elpartner

Redegjør for hva som er gjort og når

Oppgradering av kurser og etablering av nye kurser ifbm. oppussing av kjøkken i 2019. Dokumentasjon i boligmappa.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Samsvarserklæring på arbeid utført i vår eierperiode finnes i boligmappa.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

Elpartner 2019. Elektriker så over sikringsskap ifbm. med etablering av nye kurser for kjøkken i 2019.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Leiebasert gjennom Aneo. Det er mulig å leie en fast parkeringsplass utendørs med ladeboks. Ser for meg at det er mulig å ta over plassen vår for neste eier.

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Kommunen har planer om å etablere bedre forhold for syklist i Sigurd Jorsalfars, samt at denne gaten skal gjøres om til en enveiskjørt gate. Dette vil mest sannsynlig føre til mindre trafikk i nærmiljøet. Det er også vedtatt utbygging av nye blokker på borettslagets tomt for å finansiere rehabilitering. Se senere punkt. Samt rehabilitering av andelen som vil gi ca 5kvm større stue, ny veranda, etterisolert bolig, nye vinduer og bedre ventilasjon

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det er vedtatt en kombinasjon av rehabilitering og utbygning av nye blokker på borettslagets tomt for å dekke kostnadene ved rehabilitering.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det er vedtatt en kombinasjon av rehabilitering og utbygning av nye blokker på borettslagets tomt for å dekke kostnadene ved rehabilitering.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Sigurd Jorsalfars veg 21A 7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1962

BRA: 82 m²

BRA-i: 73 m²

Samlet vurdering



 **Supertakst**

GNR: 58 BNR: 334 ANR: 189

Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS

alexander@tft.no
48257022

Sigurd Jorsalfars veg 21A
7052 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26680>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Leilighetens vinduer og balkongdør er av eldre dato og bærer preg av aldringsmessig slitasje. Blant annet er pakninger blitt noe harde og vil derfor ha redusert tettefunksjon.

Selger opplyser at det er vedtatt en rehabilitering av borettslaget og vinduer/balkongdører skal skiftes. Dette er ikke videre undersøkt med borettslaget.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes noe skjevheter/ujevnheter.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Erfaringsmessig har slike eldre piper behov for en rehabilitering, noe det ikke er fremlagt opplysning er at er utført.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert noen form for avtrekk over stekesonen og rommet ventileres kun med naturlig avtrekk via en ventil på vegg. Dette vurderes å ikke være en tilfredsstillende løsning.

Selger opplyser at det er vedtatt en rehabilitering av borettslaget og at det skal etableres mekanisk avtrekk fra leilighetene. Dette er ikke videre undersøkt med borettslaget.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere noen form for avtrekk over stekesonen.

Avløpsrør

Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Vannledninger

Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved leilighetens elektriske anlegg. Det er fremlagt dokumentasjon på arbeider som er utført av dagens eier, men utover dette er det ukjent historikk på anlegget.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i begrenset historikk/dokumentasjon på anlegget anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder vurderes å ha oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Varmtvannsbereder har ikke tilfredsstillende lekkasjesikring.

Våtrom: Baderom

Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater.

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskrifskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist svakt fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Baderommets tettesjikt vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha en usikker restlevetid. Det er ikke påvist symptomer på svikt, men det er påvist feil utførelse ved rørgjennomføringer under servant ved at det synes å ikke være brukt mansjetter. Ved en kontroll av sluk er det påvist bruk av mansjett(ukjent type).

Oppsummering av sanitærutstyr

Innredning og utstyr fremstår med normal aldringsmessig slitasje. Det er påvist noe krakkelering i servant.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Baderom

Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking på grunn av murvegger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.1.2025

Rapportdato
28.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Blusuvold Borettslag

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Trygve Leithaug (andelseier)

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Alexander Storsve Telefon: 48257022
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: alexander@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse: Sigurd Jorsalfars veg 21A, 7052 Trondheim

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	58	Bruksnr:	334	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	189	Leilighetsnr:		
Byggeår:	1962					
Boligtype:	Leilighet i boligblokk					

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av støpt betong. Utvendige fasader fremstår med fasadeplater. Vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antas utvendig teknet med papp eller lignende.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	75	73	2	0	18
Kjeller	7	0	7	0	0
Totalt m²	82	73	9	0	18

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	75	73	2	Gang, badrom, 2 soverom, stue og kjøkken.	Bod.
Totalt m²	75	73	2		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Leilighetens vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Leilighetens vinduer og balkongdør er av eldre dato og bærer preg av aldringsmessig slitasje. Blant annet er pakninger blitt noe harde og vil derfor ha redusert tettefunksjon.	
Selger opplyser at det er vedtatt en rehabilitering av borettslaget og vinduer/balkongdører skal skiftes. Dette er ikke videre undersøkt med borettslaget.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes noe skjevheter/ujevnheter.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Erfaringsmessig har slike eldre piper behov for en rehabilitering, noe det ikke er fremlagt opplysning er at er utført.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Utover normal bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved kjøkkeninnredning.	

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
--------------	-------

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det er ikke etablert noen form for avtrekk over stekesonen og rommet ventileres kun med naturlig avtrekk via en ventil på vegg. Dette vurderes å ikke være en tilfredsstillende løsning. Selger opplyser at det er vedtatt en rehabilitering av borettslaget og at det skal etableres mekanisk avtrekk fra leilighetene. Dette er ikke videre undersøkt med borettslaget.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å etablere noen form for avtrekk over stekesonen.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent. Selger opplyser at det er på vegne av borettslaget ble foretatt en rehabilitering av kloakkrør og drensør i 2020.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved leilighetens elektriske anlegg. Det er fremlagt dokumentasjon på arbeider som er utført av dagens eier, men utover dette er det ukjent historikk på anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i begrenset historikk/dokumentasjon på anlegget anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand.	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2001	
Størrelse	
50 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Varmtvannsbereder vurderes å ha oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Varmtvannsbereder har ikke tilfredsstillende lekkasjesikring.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Leilighetens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6.12 Våtrom: Baderom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at baderommet er oppgradert i 2012.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskrifs krav. Ved en enkel nivellering er det påvist svakt fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Baderommets tettesjikt vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha en usikker restlevetid. Det er ikke påvist symptomer på svikt, men det er påvist feil utførelse ved rørgjennomføringer under servant ved at det synes å ikke være brukt mansjetter. Ved en kontroll av sluk er det påvist bruk av mansjett(ukjent type).	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Innredning og utstyr fremstår med normal aldringsmessig slitasje. Det er påvist noe krakkelering i servant.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
------------------	----------

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Det er ikke foretatt hulltaking på grunn av murvegger.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Sigurd Jorsalfars veg 21A

Nabolaget Blussuvold/Berg - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Sigurd Jorsalfars veg	5 min
Linje 13, 102	0.4 km
Lerkendal stasjon	23 min
Linje R70	1.8 km
Trondheim S	9 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 km
HOSPITALSKIRKA	11 min
Linje 9	4 km
Trondheim Værnes	28 min

Skoler

Eberg skole (1-7 kl.)	7 min
402 elever, 21 klasser	0.5 km
Berg skole (1-7 kl.)	14 min
289 elever, 19 klasser	1 km
Singsaker skole (1-7 kl.)	17 min
328 elever, 19 klasser	1.2 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	1 min
559 elever, 27 klasser	0.1 km
Sunnland skole (8-10 kl.)	16 min
343 elever, 19 klasser	1.2 km
Strinda videregående skole	5 min
1150 elever, 17 klasser	0.4 km
Trondheim Katedralskole	10 min
600 elever, 21 klasser	3.6 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

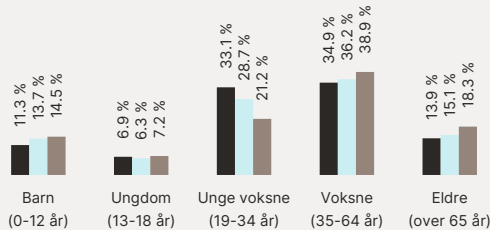


Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100



Naboskapet
Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

NRK Marintek barnehage (1-5 år)	4 min
27 barn	0.3 km
Berg barnehage (0-5 år)	5 min
36 barn	0.4 km
Sætra idrettsbarnehage (0-5 år)	8 min
116 barn	0.5 km

Dagligvare

Bunnpris & Gourmet Tyholt	3 min
Kiwi Valentinlyst	12 min



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

Primære transportmidler

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

 Matvareutvalg

Stort mangfold 87/100

 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

 Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100

Sport

-  Blussuvoll skole

2 min 

Aktivitetshall

0.2 km
-  Strinda videregående

6 min 

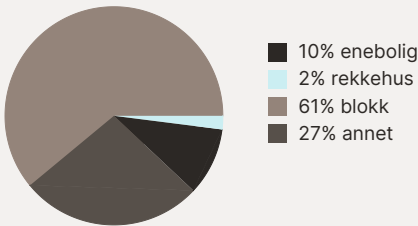
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...

0.5 km
-  Fresh Fitness Valentinlyst

11 min 
-  Feel24 Singsaker (2024)

16 min 

Boligmasse



«Sentralt og fint.»

Sitat fra en lokalkjent



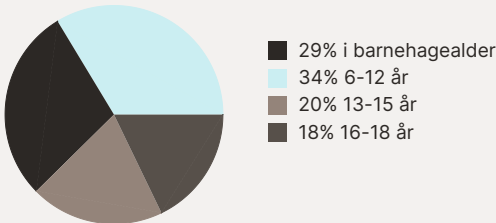
Varer/Tjenester

-  Valentinlyst Senter

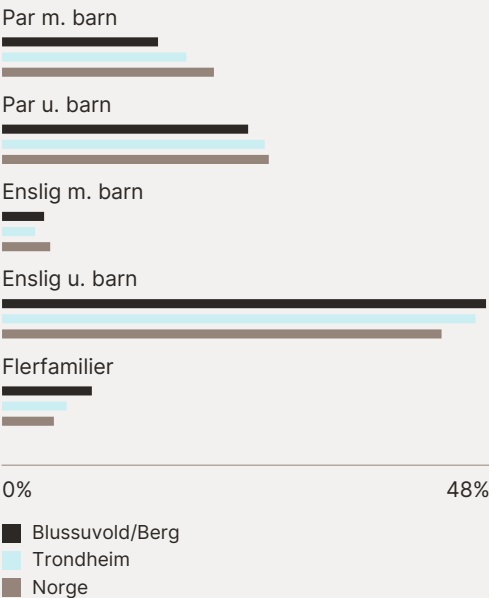
11 min 
-  Boots apotek Valentinlyst

11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

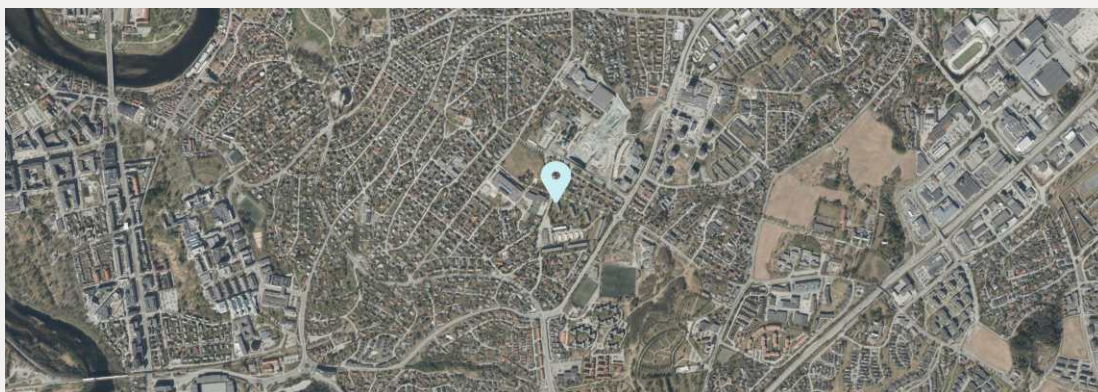


Sivilstand

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



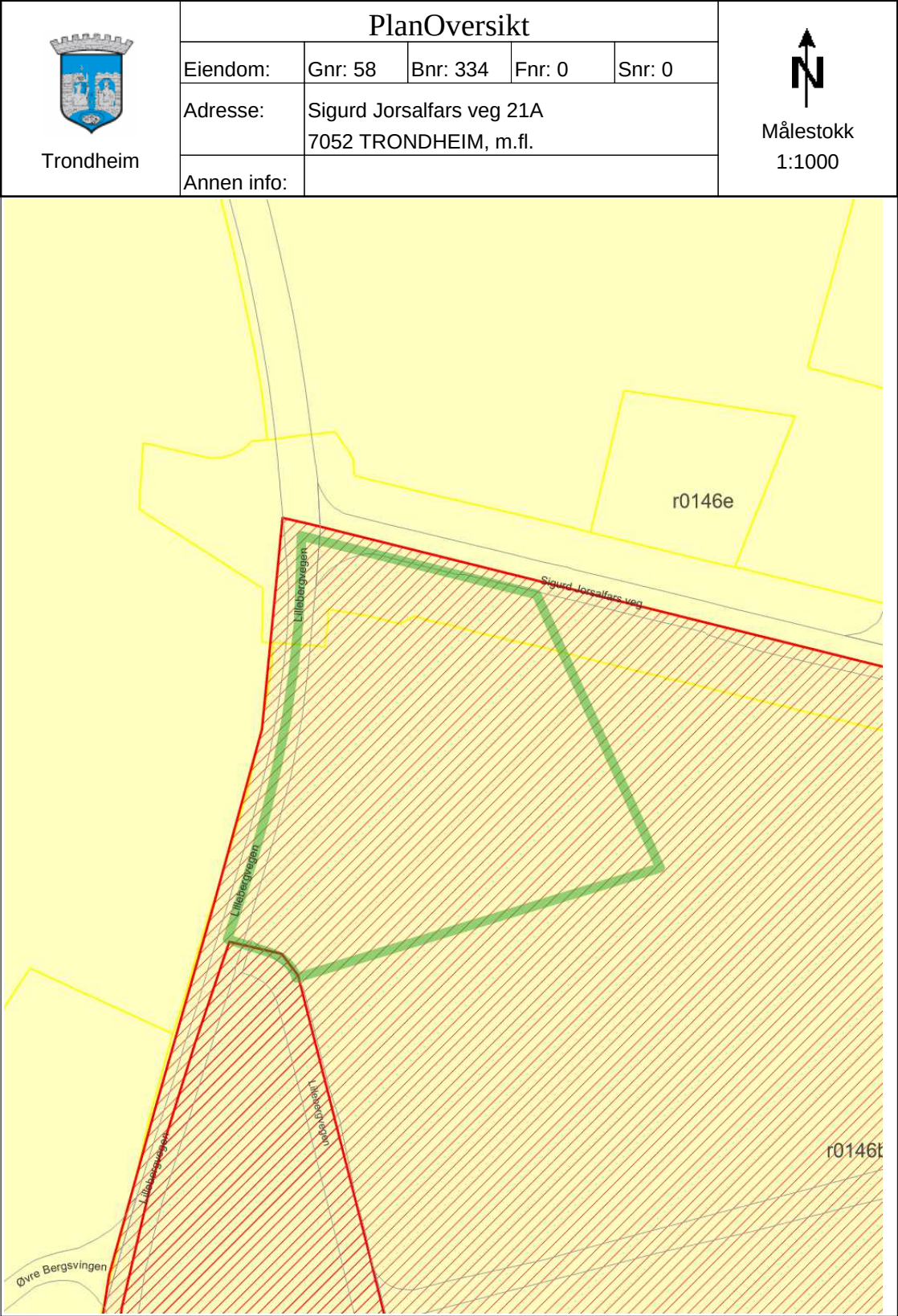
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

Tegnforklaring

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





Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998

Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010

Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010

For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak

Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk

[Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest](#)

[Byggesaksforskriften \(SAK10\) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak](#)

Protokoll fra generalforsamling i Blusuvold Borettslag

Generalforsamling ble avholdt torsdag 25. april 2024 kl. 1730

Sted: Frikirken, Brøsetveien 145A

Tilstede fra styret: Alf Rune Nilsen, Tiger Svarholt, Magnus Thurmann, Margrethe Skjervold Baustad og Kirsten Aune.

Dagsorden

1. Konstituering
2. Årsmelding
3. Regnskap og revisjon
4. Styrets forslag til budsjett
5. Innkomne forslag til saker
6. Valg
7. Godtgjørelse til styrets leder og styrets medlemmer

1. Konstituering

- a. Valg av møteleder: Mari Østgaard ble valgt
- b. Valg av møtesekretær: Margrethe S. Baustad ble valgt
- c. Det møtte 40 stemmeberettigede og 8 fullmakter ble innlevert
Totalt 48 stemmeberettigede
- d. Andelseieren Anne Kojedal og Rolf Thomas Bøyesen ble valgt til å underskrive protokollen
- e. Ingen bemerkninger til innkallingen – innkallingen godkjent

2. Årsmelding

Styrets leder innledet og redegjorde for årsmelding.

Vedtak: Årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og revisjon

Vedtak: Regnskap for 2023 er godkjent og revisjonsberetning tas til etterretning

4. Styrets forslag til budsjett

1. Styrets forslag til driftsbudsjett for 2024
 - a. Vedtak: Styrets forslag til budsjett godkjent

5. Innkomne forslag til saker

Det er ingen innkomne saker til generalforsamling

6. Valg

Styret

Styreleder Alf Rune Nilsen (ikke på valg)

Styremedlem Kirsten Aune (ikke på valg)

Styremedlem Magnus Berg Thurmann (ikke på valg)

Styremedlem Tiger Lill Svarholt (valgt for 2 nye år)

Styremedlem Margrethe S. Baustad (valgt for 2 nye år)

Varamedlemmer

1. Per Overrein (valgt for 1 år)
2. Unni Kallar (valgt for 1 år)
3. Solveig Gaasø (valgt for 1 år)
4. Bjørg Bratgjerd (valgt for 1 år)
5. Arvid Langaunet (valgt for 1 år)

Valgkomite valgt for 1 år:

Thomas Bøyesen

Anne Kojedal

7. Godtgjørelse til styrets leder og styrets medlemmer

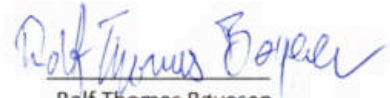
Vedtak: Generalforsamlingen opprettholdt styrets honorar som budsjettet, kr 230 000,-

Møtet ble hevet kl. 18.11

Blusuvold Borettslag, 25.04.2024


Mari Østgaard


Anne Kojedal


Rolf Thomas Bøyen

Budsjett 2025

Blusuvold Borettslag

Alle beløp i NOK

	Budsjett			Virkelig	
	2025	2024	%	Regnskap pr september	Regnskap 2023
Diverse driftsinntekter	10 000	10 000	0,0	79 696	0
Felleskostnader	11 538 120	10 489 200	10,0	7 863 233	0
Leieinntekter	200 000	200 000	0,0	177 875	0
Oppbygging likviditet	0	0	0,0	12 000	0
Sum inntekter	11 748 120	10 699 200	9,8	8 132 804	0
Diverse lønn og andre godtgjørelser	1 490 146	1 369 000	8,8	943 835	0
Avskrivning	52 000	52 000	0,0	0	0
Revisjonshonorar	15 225	14 500	5,0	14 625	0
Forretningsførerhonorar	226 600	225 000	0,7	175 833	0
Andre honorarer og kontingenter	308 000	50 000	516,0	135 320	0
Kommunale avgifter og renovasjon	2 660 000	2 110 000	26,1	1 747 832	0
Administrasjons- og møteutgifter	75 000	60 000	25,0	44 385	0
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	83 500	80 000	4,4	70 424	0
Renhold/ matteservice	315 000	315 000	0,0	251 259	0
Vedlikehold/ drift	1 450 000	630 000	130,2	222 880	0
Energikostnader	200 000	200 000	0,0	106 796	0
Fellesavtale TV og bredbånd	1 370 000	1 570 000	-12,7	1 307 404	0
Forsikring	650 000	540 000	20,4	548 744	0
Gebyr og bankomkostninger	0	0	0,0	10 338	0
Ekstrakonsept	1 500 000	600 000	150,0	243 408	0
Sum driftskostnader	10 395 471	7 815 500	33,0	5 823 084	0
Driftsresultat	1 352 649	2 883 700	-53,1	2 309 720	0
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter	100 000	30 000	233,3	0	0
Rentekostnader	541 000	540 000	0,2	373 826	0
Avdrag lån	342 000	328 000	4,3	0	0
Finansresultat	-783 000	-838 000	-6,6	-373 826	0
Resultat	569 649	2 045 700	-72,2	1 935 894	0
Overføringer					

ORDENSREGLER

for

Blusuvold Borettslag

Revidert oktober 2024

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

1. INNLEDNING

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

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

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

Borettslagets hjemmeside: **blusuvold.no**

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

2. UTEAREAL

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

3 OPPGANGER/KJELLERE

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

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

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

4 BALKONGER/TØRKEBALKONGER/VINDUER

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

Annet flagg enn nasjonalflagget tillates ikke brukt.

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

5 LEILIGHETENE

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

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

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

6 HUSDYRHOLD

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

7 RENOVASJON

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

8 VASKERIET

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

Helligdager og alle dager før helligdager holdes vaskeriet stengt.

9 PARKERING/GARASJER/LADEPLASSER FOR EL-BIL

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

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

10 FESTLOKALE

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

11 FORSIKRING

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

Styret

VEDTEKTER FOR BLUSUVOLD BORETTSLAG

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

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

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

Forretningskontoret er i Lillebergveien 6 i Trondheim kommune.

Borettslagets organisasjonsnummer er 963 954 735.

§ 2. Andeler og ansvar

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

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

Egenandel ved forsikringsskade i den enkelte leilighet betales av andelseier.

§ 3. Andelseiere

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

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

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

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

Alle andelseiere skal ha utlevert et eksemplar av vedtektene.

§ 4. Boretten

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

§ 5. Overlating av bruken til andre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alle bruksretter til boligen faller bort når andelen skifter eier.

§ 6. Eierskifte og vilkår for eierskifte

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

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

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

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

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

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

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

§ 7. Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Følgende regler gjelder for bruk av forkjøpsrett for andelseierne:

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

Vedrørende tildeling kan det søkes for:

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

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

Omfordeling (bytte) går foran tildeling.

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

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

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

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

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

§ 8. Mislighold

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

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

§ 9. Styre

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

Tjenestetiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år.

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

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

§ 10. Styrets vedtak

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

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

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

Styret kan gi prokura.

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

§ 11. Generalforsamlingen

Generalforsamlingen har øverste myndighet i laget.

Ordinær generalforsamlingen holdes hvert år innen den 30. april.

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

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

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

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

§ 12. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

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

§ 13. Møterealer

Generalforsamlingen ledes av styrets leder.

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

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

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

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

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

§ 14. Revisor

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

§ 15. Endringer i vedtektene

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

§ 16. Forholdet til borettslagsloven

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

**INNKALLING TIL ORDINÆR
GENERALFORSAMLING
I
BLUSUVOLD BORETTSLAG**

TORSDAG 25. APRIL 2024 KL. 1730

TIL ANDELSEIERE I BLUSUVOLD BORETTSLAG

I henhold til Vedtekter for Blusuvold Borettslag § 11 innkalles det til ordinær generalforsamling i Blusuvold Borettslag:

Torsdag 25. april 2024 kl. 1730.

Dagsorden følger vedtektenes § 12.

Generalforsamlingen avholdes i Frikirken, Brøsetvegen 145 A.

VIKTIG!

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

Trondheim, 2.april 2024

Styret

Dagsorden

1. Konstituering
2. Årsmelding
3. Regnskap og revisjon
4. Styrets forslag:
 - Styrets forslag til budsjett for 2024
5. Innkomne forslag til saker
6. Valg:
 - På valg er: Styremedlem Margrethe Baustad og styremedlem Tiger Svarholt. Styremedlemmer velges for 2 år
 - Valg av 5 varamedlemmer til styret (velges for 1 år)
 - Valg av 3 medlemmer til valgkomité (velges for 1 år)
7. Godtgjørelse til
 - Styrets leder
 - Styrets medlemmer

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

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

Andelseier kan være representert ved fullmektig, men ingen kan møte med mer enn én fullmakt.

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

Vennligst benytt slippen på siste side.

Trondheim, 2. april 2023

Styret

Sak 1:

Konstituering

- a) Valg av møteleder
- b) Valg av møtesekretær
- c) Opptelling av antall stemmeberettigede
- d) Valg av to personer til å underskrive protokollen (referatet), sammen med møteleder
- e) Spørsmål om generalforsamlingen er lovlig innkalt

Sak 2:

Styrets årsberetning

Årsberetning og regnskapsberetning fra styret i Blusuvold Borettslag for året 2023. Borettslaget er et frittstående borettslag med 212 boenheter.

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

Borettslaget har et festlokale som kan leies av andelseiere, og et vaskeri for andelseiere i Lillebergveien 6. Kontaktperson for leie av festlokalet har vært Bjørg Bratgjerd, og styret vil takke for at Bjørg alltid stiller opp til det beste for borettslaget.

Styret har bestått av:

Styrets leder:	Alf Rune Nilsen
Styremedlem:	Kirsten Aune
Styremedlem:	Magnus Thurmann
Styremedlem:	Tiger Svarholt
Styremedlem:	Margrethe Baustad

Varamedlemmer:

Bjørg Bratgjerd, Morten Husby, Hilde Kyrkjebø, Unni Bergheim Hoel og Solveig Gaasø.

Valgkomite:

Siv Wågan, Rolf Thomas Bøyesen og Anne Kojedal.

Revisor

Orkla Revisjon

Regnskapsfører:

Trio Eiendomsservice

Styremøter og styrets arbeid:

Styret har avholdt 36 styremøter og behandlet 115 saker under ordinær drift.

I anledning spørsmålene om rehabilitering og utbygging (utvidelse av borettslaget) ble det avviklet 2 ekstraordinære generalforsamlinger i 2023.

Den første ekstraordinære generalforsamlingen ble avviklet tirsdag 13.06.2023 og den andre torsdag 30.11.2023. Dessverre har det viklet seg inn en feil i protokollen til ekstraordinær generalforsamling nr. 2 ved at det innledningsvis er oppgitt torsdag 13.11. som dato. Det riktige er torsdag 30.11.2023.

Det manglet 2 stemmer fra at styrets forslag til vedtak i den første ekstraordinære generalforsamlingen ble vedtatt, mens det i den andre ble et godt og tydelig flertall (over 2/3-deler) for styrets forslag om at det både skal skje en rehabilitering og utbygging i borettslaget.

Prosessene med både rehabilitering og utbygging er meget arbeids- og tidkrevende for styret. De medfører mange møter og oppfølginger både på fritiden og i arbeidstiden for styrets medlemmer. Alt for at borettslagets interesser skal ivaretas på beste måte i krevende tider. Vi kjenner på ansvaret.

Styret er takknemlig for de mange gode og konstruktive innspill som er kommet i møtene med Brukergruppen. Gruppen er satt sammen med deltakere fra alle blokkene.

Dette, og de mange gode og konstruktive innspill fra andelseiere har gitt og gir oss styrke til å drive arbeidet fremover.

Det synes også som at andelseierne har forstått at dersom et vedlikehold er nødvendig og påkrevd kan styret igangsette dette uten generalforsamlingens vedtak, fordi det ligger under et styres lovpålagte plikt og ansvar.

Avtalen med Telenor ble forlenget i 2023, noe som medførte lavere månedlig kostnad både i 2023 og 2024. I tillegg skal Telenor oppgradere til fiber i alle leiligheter fra og med sommeren 2024.

Styret har behandlet 7 forsikringssaker og 5 klagesaker i 2023.

Styrets medlemmer utfører i dag oppgaver som kan overtas av en forretningsfører/boligforvalter som tilbyr dette. Borettslagets forretningsfører i dag tilbyr dessverre ikke endel tjenester som laget bør ha i fremtiden. Styret har derfor over tid sett på og sammenlignet pris og tjenester fra tilbydere av boligforvaltning, og vil ta en beslutning på dette i løpet av 2024.

Salg av leiligheter:

I 2023 er det registrert 24 salg av leiligheter. Det er registrert 2 søknader om bruksoverlating av leilighet.

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

Tilbakemeldingene fra nær sagt alle boligmeglere er at treggheten mange selgere opplevde i markedet i 2023 i all vesentlig grad skyldtes en høy lånerente og derved en forsiktighet blant kjøpere.

Boligmeglerne fremhever fortsatt borettslagets betydelige popularitet i markedet og de forventer for 2024 både økte priser og raskere salg enn i 2023.

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

Ytre miljø:

Borettslaget driver ingen virksomhet som forårsaker forurensning av miljøet.

Indre miljø:

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

Borettslaget er forsikret i Gjensidige Forsikring.

Styret vil gjentar årlig anmodningen om at samtlige andelseiere skal sørge for at gamle varmtvannsbeholdere blir skiftet, og at badetrom og rør holder forskriftsmessig standard.

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

Styret forutsetter at samtlige andelseiere har gyldig og tilstrekkelig innbo- og løsøreforsikring.

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

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

I 2019/2020 gjennomførte Olimb Rørfornyng AS rørfornyng på alle soilrør, delvis alle grenrør samt på endel hovedrør ut fra blokkene.

Styret vil igjen minne om Ordensreglene pkt. 3, og ber om at fellesarealer som oppganger, sykkelboder, kjellerganger og tilfluktsrom ikke benyttes til lagring av andelseiernes eiendeler.

Borettslagets Ordensregler ble sist revidert 10.03.2023.

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

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

Arbeidsmiljø:

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

Vaktmester er ansatt i 100 % stilling. Borettslaget har pensjonsavtale, tariffavtale og ulykkesforsikring for ansatte. Styret takker vaktmester for godt utført arbeid i 2023.

Fortsatt drift:

Årsregnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.

Årsregnskap:

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

Med bakgrunn i økte kostnader ved ordinær drift økte felleskostnadene i 2023.

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

Forslag til anvendelse av disponible midler:

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2023 er kr. 6 499 566,- som overføres til neste års drift.

Nærmere om budsjettet for 2024:

Forslaget til budsjett som legges frem i generalforsamling gjelder ordinær drift i 2024.

Kommunale eiendomsskatter har økt betydelig i 2023 og øker igjen i 2024. Det er også økning i lånerente, forsikringspremier og generell prisstigning hos samtlige av våre leverandører, herunder vaskefirma og Telenor. Budsjettet er tilpasset dette for 2024.

Styrt har videreført posten «Prosjektering rehabilitering» og budsjettert med kr. 600 000,-. Dette fordi det fortsatt er nødvendig med juridisk bistand til inngåelse av avtale med utbygger, og til oppdaterte kostnadsberegninger ved rehabilitering og utbygging.

Dersom det i inneværende år igangsettes rehabilitering vil det måtte budsjetteres særskilt for dette. Det vil bli varslet om en eventuell oppstart av rehabilitering ved informasjonsmøter og ved ekstraordinær generalforsamling.

Følgende vedlikeholdsarbeider og tiltak er utført i 2023:

- vedlikehold/reparasjoner på trapper ved inngangsdører
- vedlikehold av tørkebalkonger (holdes under oppsikt)
- vedlikehold på garasjer og garasjeporter (stadig pågående)
- kontroll med verandagolv (stadig pågående)
- maling av vinduer
- utskifting av låskasser i dører
- maling av kjellerrom, vaskeri og oppganger
- innkjøp av brannslukningsapparater

Vedlikehold og tiltak som vil bli iverksatt eller fortsette i 2024:

- prosjektering og planlegging av rehabilitering og utbygging
- kontroll av verandagolv (stadig pågående)
- kontroll av tørkebalkonger (stadig pågående)
- maling av kjellergolv, vaskeri og oppganger
- fortsette utskifting av resterende låskasser i dører der dette er påkrevd
- kontroll av lekeområder og lekeapparater
- få oversikt over og stanse utleie (fremleie) av leiligheter i strid med lov og vedtekter
- sikringsarbeid på garasjer fortsetter
- oppgradering til fiber i alle leiligheter sommeren 2024

Styret ønsker nye andelseiere velkommen i borettslaget, og takker alle som bidrar med gode og konstruktive tilbakemeldinger.

Trondheim, 2.april 2024



Alf Rune Nilsen
Styreleder



Kirsten Aune
Styremedlem



Margrethe Baustad
Styremedlem



Tiger Svarholt
Styremedlem



Magnus Thurmann
Styremedlem

BALANSE

BLUSUVOLD BORETTSLAG

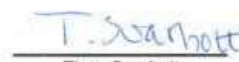
EIENDELER	NOTER	REGNSKAP 2023	REGNSKAP 2022
ANLEGGSMIDLER			
EIENDOM MED GRUNN		37 265 158	37 265 158
ARBEIDSMASKINER		127 500	179 000
SUM ANLEGGSMIDLER	6	37 392 658	37 444 158
OMLØPSMIDLER			
RESTANSER FELLESKOSTNADER	4	147 778	140 996
VASKERIET		10 500	10 500
BANKINNSKUDD	1	7 352 105	5 911 906
SUM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

Trondheim, 4/4-24


Alf Rune Nilsen
Styreleder


Kirsten Aune
Styremedlem


Margrete Baustad
Styremedlem


Tiger Svarholt
Styremedlem


Magnus Berg Thurman
Styremedlem

RESULTAT

BLUSUVOLD BORETTSLAG

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

BLUSUVOLD BORETTSLAG

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

REGNSKAPSPRINSIPPER

ÅRSREGNSKAPET ER SATT OPP I SAMSVAR MED REGNSKAPSLOVEN OG NRS 8

- GOD REGNSKAPSSKIKK FOR SMÅ FORETAK

INNTEKTSFØRING SKJER VED MÅNEDLIG UTFAKTURERING AV FELLESKOSTNADER TIL ANDELSEIERE

NOTE 1 - BANKINNSKUDD

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

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

NOTE 2 - VEDLIKEHOLD

BRANNSLUKKERE	-82 468
FEIING AV ILDSTED	-1 100
FEILSØK OG REPARASJON	-959
DESINFISERING OG RENGJØRING	-6 667
SKADE ERSATNING	31 436
DIV. VEDLIKEHOLD BYGNINGER	-4 000
LYSRØR OG DIVERS MATERIALER	-4 420
EGENANDEL	-40 000
SKIFT AV GRENRØR	-9 875
UTSTYR OG INVENTAR	-66 526
NØKLER OG LÅSER	-34 019
BRUDD PÅ AVLØPSRØR SIGURD JORSALSFARS VEG 21	-40 223
ELEKTRISK ANLEGG	-32 873
BEIS OG MALING	-10 299
PUKK, GRUS	-10 616
BLOMSTER OG PLANTER	-4 842
PROSJEKT REHABILITERING	-951 687
SANDKASSESAND	-6 486
SUM VEDLIKEHOLD	-1 275 624

NOTE 3 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

LO/NHO-ORDNINGEN	-1 104
PENSJONSORDNING	-8 128
SLITERORDNINGEN (AGA)	-480
CONTAINERE / OMRÅDEFEIIING	-34 943
STRØM	-160 100
ARBEIDSKLÆR	-3 997
KONTORUTGIFTER	-43 395
DRIFT AV TRONDHEIM PARKERING KF	-110 735
AVGIFT KABEL-TV	-1 384 969
WEBHOTEL	-3 833
DRIFT TRAKTOR / MASKINER	-102 951
MØTER OG TILSTELNINGER	-95 598
TRAPP- OG KJELLERVASK	-339 014
FORSIKRING	-511 049
EIENDOMSAVGIFTER	-1 999 200
DIVERSE UTGIFTER	-41 665
SKADEDYRKONTROLL	-5 010
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-3 438
GEBYRER	-7 873
SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-4 857 482

NOTE 4 - FORDRINGER

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

NOTE 5 - LØNNINGER OG HONORARER

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

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

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

NOTE 6 - ANLEGGSMIDLER

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

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

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

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

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

NOTE 7 - LANGSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

ÅRETS RESULTAT 1 626 134
 AVSKRIVNING ANLEGGSMIDLER 51 500
 AVDRAG LÅN -339 592

-21 555
 51 500
 -407 678

ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER**1 338 042****-377 733****DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12.2023****6 499 566****5 161 524**

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

DIV. VEDLIKEHOLD BYGNINGER	-159 370
UTSTYR OG INVENTAR	-206 117
NØKLER OG LÅSER	-10 532
ELEKTRISK ANLEGG	-31 926
BEIS OG MALING	-8 021
BLOMSTER OG PLANTER	-5 007
PROSJEKT REHABILITERING	-2 026 139
SUM VEDLIKEHOLD	-2 447 112

NOTE 3 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

LO/NHO-ORDNINGEN	-828
PENSJONSORDNING	-8 902
SLITERORDNINGEN (AGA)	-360
CONTAINERE / OMRÅDEFEIIING	-36 541
STRØM	-153 749
ARBEIDSKLÆR	-4 158
KONTORUTGIFTER	-28 275
DRIFT AV TRONDHEIM PARKERING KF	-102 267
AVGIFT KABEL-TV	-1 369 163
WEBHOTEL	-8 754
DRIFT TRAKTOR / MASKINER	-48 480
MØTER OG TILSTELNINGER	-27 779
TRAPP- OG KJELLERVASK	-279 732
FORSIKRING	-439 349
EIENDOMSAVGIFTER	-1 759 352
DIVERSE UTGIFTER	-77 198
SKADEDYRKONTROLL	-36 781
GEBYRER	-9 209
SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-4 390 875

BLUSUVOLD BORETTSLAG

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

BLUSUVOLD BORETTSLAG

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

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

SPESIFIKASJON AV ANDRE DRIFTSUTGIFTER FOR 2023

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

Til generalforsamlingen i Blusuvold Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Blusuvold Borettslag som viser et overskudd på kr 1 626 134. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endringer av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Telefon 73 10 38 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 625 180 356 MVA
Forretningsregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) på www.orklarevisjon.no etter kontroll med endringer eller signering.

Orkla Revisjon
18.02.2024
18.02.2024



Tiller, 08. April 2024
Orkla Revisjon AS

Jekaterina Hollund
Statsautorisert revisor
(Elektronisk signert)

Telefon 73 10 38 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postbrevkasse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 160 385 MVA
Forbrukerregisteret

Dette dokumentet er signert med PÅSIS-kommert PDF-arkivert Elektronisk Signatur av www.orklarevisjon.no etter de på dette vedlagte root-vedlegg eller signering.

Orkla Revisjon
0802243
0802243

Sak 4:

Styrets forslag til generalforsamlingen:

1. Styrets forslag til driftsbudsjett for 2024

Sak 5:

Innkomne forslag:

Ingen innkomne forslag.

Sak 7:

Godtgjørelse til styret:

Styret ber generalforsamlingen opprettholde styrets honorar som budsjettert.

Fullmakt

.....gis herved fullmakt til å møte for meg på
generalforsamlingen i Blusuvold Borettslag torsdag 25. april 2024.

Navn.....Andelsnummer.....

Adresse.....

Trondheim, den.....

.....
Underskrift

Klipp her!

.....

Navneseddel

Denne navneseddelen påføres andelseierens navn, adresse, andelsnummer, og leveres
ved ankomsten til generalforsamlingen.

Navn.....

Adresse.....

Andelsnummer.....

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare med én
stemmerett for én andel.

Strinda bygningsråd		<u>Avskrift.</u>		Str. byg. jur.
G.nr.	B.nr.	Fremlagt den	21.8.61.	Sak nr. 61/650.
Byggemelding fra Ungdommens Egen Heim på 4-etasjes boligblokker på Lillebergvegen 12 og 14 og Sig. Jorsalfars veg 21, 23, 25 og 27. Den reguleringsmessige del av saken er behandlet og godkjent av bygningsrådet tidligere. <u>Vedtak:</u> Bygningsrådet finner å kunne godkjenne planene og anbefaler at dispensasjon fra bygningslovens bestemmelser i § 89 blir gitt. Betingelsene er at brannstyrets anmerkninger i vedtak av 17/8-61 blir etterkommet i sin helhet. Tilfluktsrom må utføres i samsvar med gjeldende regler og etter retningslinjer angitt av sivilforsvaret med brev av 16/3-61. Hovedadkomsten til området er fra Lillebergvegen, og bygningsrådet må forlange at Lillebergvegen blir opparbeidet mellom Valentinlystvegen og Sig. Jorsalfars veg før arbeidet med blokkene påbegynnes. Vann- og kloakkledninger innen området må legges opp etter plan godkjent av Strinda ingeniørvesen. Saken om gateopparbeidelse må tas opp med Strinda kommune. Blokkene er forøvrig identiske med de som nå oppføres ved Byåsvegen, bortsett fra at disse er i 3 etasjer og bygningsrådet viser til sitt vedtak vedrørende disse angående enkelte detaljer. Saken oversendes formannskapet for behandling og eventuell videre ekspedisjon til departementet vedrørende dispensasjon fra bygningslovens § 89. Riktig avskrift bekreftes: <i>Inglild Ivers.</i>				

STRINDA
BYGNINGSRÅDET
1. nr. 1847/12 d. 20. 1961

Byggeomeldelse
Behandlet
21. AUG. 1961
6106-3
BYGNINGSRÅD

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til
bygningsloven § 131.

Anmeldelsen, som skal innsendes i 2 eksemplarer, skal inneholde søykning redigert for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovliggjort og være ledsaget av de bilag som forlanger i lovens § 132.

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

TH

Bygningsrådet i Strinda.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på gar. 58, bar. 5 x z) Sigurd Jørgensen gate
nr. 21, aktes utført følgende arbeider: (Byggarbeidets art og bygningens anvendelse)

1 stk 4-etasjes blokk med
(24) w 3-roms leiligheter

Strinda, den 15. juli 1961

Byggherre: L. UH Byggeselskap
Ansatt: Ths. Angell gate 22,
Adresse: Trondheim

Arkitekt: ARKITEKT MIAL KRUTHEIM ANDERSEN
GATE 11 - TRONDHØM
TILGANG: KONTOR 2120 - HENTET PÅ

Ansvarende: Trondhøms Cementfabrik og Entreprenør-forening A/S
Adresse: Trondheim.

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:
§ 132, paragraf 1 a. Idet overikoplan vedlegges oppgis:

Totens størrelse	ca 5000 m ²
Eldre bebygget areal	0 m ²
Nye bygningers areal	535,5 m ²

§ 132, paragraf 1 b. Følgende tegninger vedlegges:
33.11 situasjonsplan 1:1000
33.07 kjellerplan 1:50
33.09 etasjerplan, snitt og fasader 1:100
33.19 midlertidig brannbalkongarrangement
datert 15.7.1961.

Alle øvrige tegninger datert
1.3.1961.

x) Farsell av Blusvold Østre.

§ 132, passus l.c.

Byggegrundens beskaffenhed, den beregnede belastning pr. m², og fundamenteringen. Stiv. lmg. Kummensjøs grundundersøkelser viser: (Se også forfatteren, afd. XII) fast tørrskorpeleire i 1,5 - 2 m dybde. Forstærket midtele fast leire. I fundamenterdybde er sk. 1. fastheden 3 - 7 t/m² og avtar til 2 t/m² på større dybde. Fællejell påruffet i dybde fra 1 til 4,4 m og fundamenteringen her helt på fællej.

Dræning, hovedkloak og vandtilførsel:

Overvannssluk og 1 rad 4" drenerer rundt bygningen.

Sugegrøfter med 2 1/2" rør og samlegrøfter, med 3" og 4"

12 hovedkloakk i Valentinelystvegen (Kong Øysteins

veg). 9" hovedvannledning i Sig. Jorsalfars veg.

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

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: Ingen

§ 132, paragraf 3. Naboforhold: (Attest om varel til nabo vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk: *Bygning*
Lillebergvegen og interne bollgveger blir opparbeidet
i samband med bygnearbeidet.

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

§ 63. Ildfarlige og sunnhetsfarlige anlegg: Ingen

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:
Fremgår av tegningene

§ 66, passus 3. Søkelframspring:
Ingen

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

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver: 1 stk utv kjellernedgang

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesima:
Ingen

§ 75 og 115. • Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
Fremgår av nærliggende situasjonsplanen.

§ 80 og 113.

Byggematerialets art og veggens konstruktion:
(Opmærksomheden henledes på at Surinda bygningsskud ikke tillader brukt bygningsskud
av tidligere kvalitet enn 2ten sort i rådgivnings-). Se forøvrigt dept. forskrifter kapt. II-X).

20 cm betong B-100 med 5 cm treullcementplater.
Tilfluktsrom i B-betong.

B. Etasjone-Tverrgående beregnes med 16 cm svinnarmert
betong både i kjeller og etasjene. Gavler over isolert med
10 cm mineralull. Innfærdens yttervegg 10 cm bindings-
verk med mineralull. Innv. 11 mm gipsplater og dør/tett-
papp, utv. i las. Isbjørnepapp 5/4, uttøknings 8 mm
gipsplater. Gulv i alle etasjer og i kjelleren dekket av
betong. Gangsteg får korrugerte og gipsplater dekket av
17 cm mineralull over dekke over 4. etg. Mastorette på
dekke over kjeller. Forøvrig angitt ovenfor.

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

Indvendige trappers bredde og stigningsforhold:

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

Piber, trukne rør, opvarmning og ventilation: 1 x 1 st teglpåber. Ingen
(Se degt. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV). trukne rør, 1 kamin i hver stue,
forværig elektrisk opvarmning ved panelovner.

5 x 15 cm	friskluftventiler til hvert rom
5 x 15 "	avtrekkslyrer over tak fra kjeller, bad/wc
ø x 20 "	" " " " kjøkken

Etasiehøyer, rummenes gulvfløte og lysareal:

brutto etasjehøyde 261 cm
 netto " 245 " (kfr. tidligere soknad og vedtak
 i Bygn.rådet. Desse brev av
 5.juli 1960)
 gulvflater og lysarealer påført tem.

Rum for vask og tøring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel:

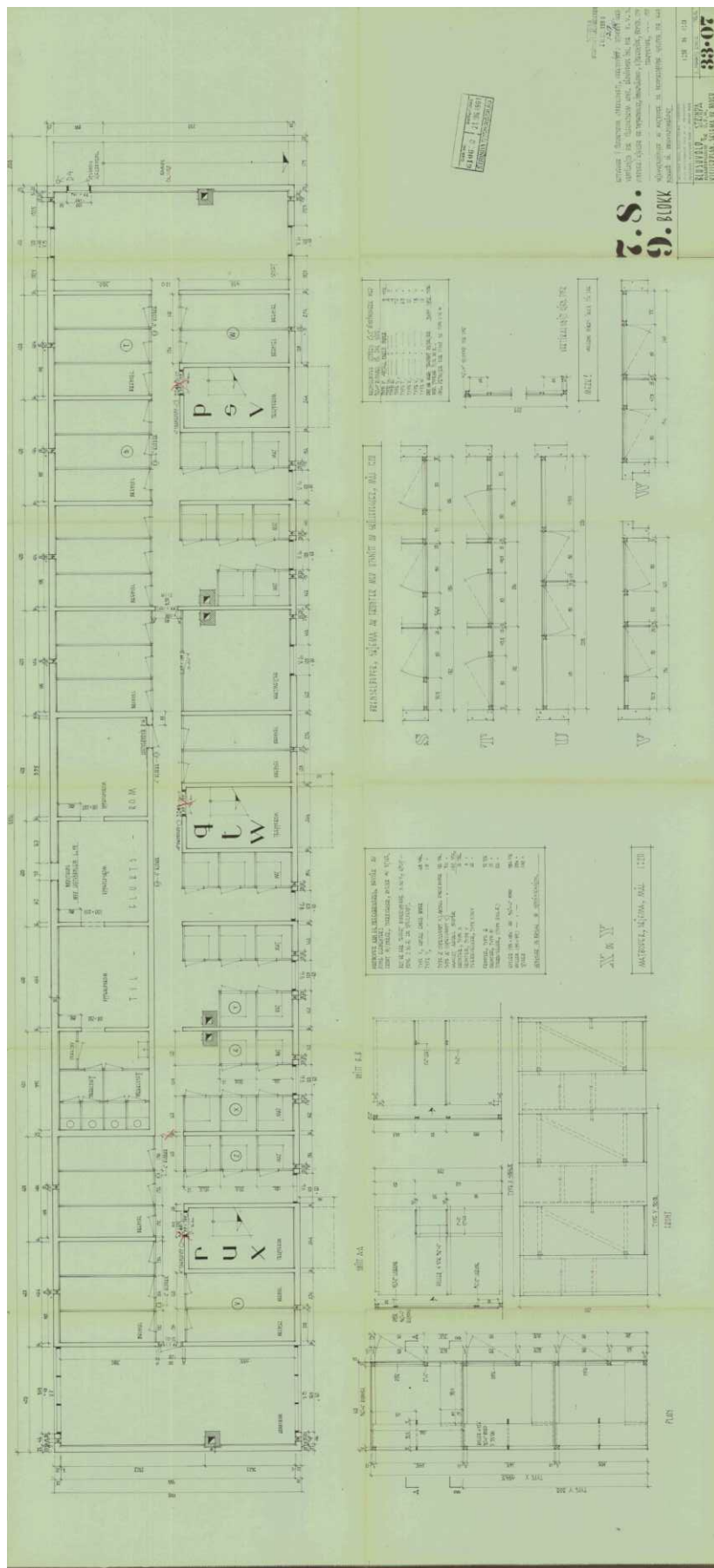
Plads for vaskemask, på kjøkken, hvor det også er et tørke-
rælls 55x70 cm med el. vrn. 3 tørkeball, pr. trappehus.
Fellesvaskeri med maskintvyr i kjeller, i allerboli.
Ufærdigenesser og spec. stativer for banking av tepper
og ligm. 2 kott pr. leilighet på leilighetsens plan for
Mar. 1. method og i brenselabod pr. leilighet.

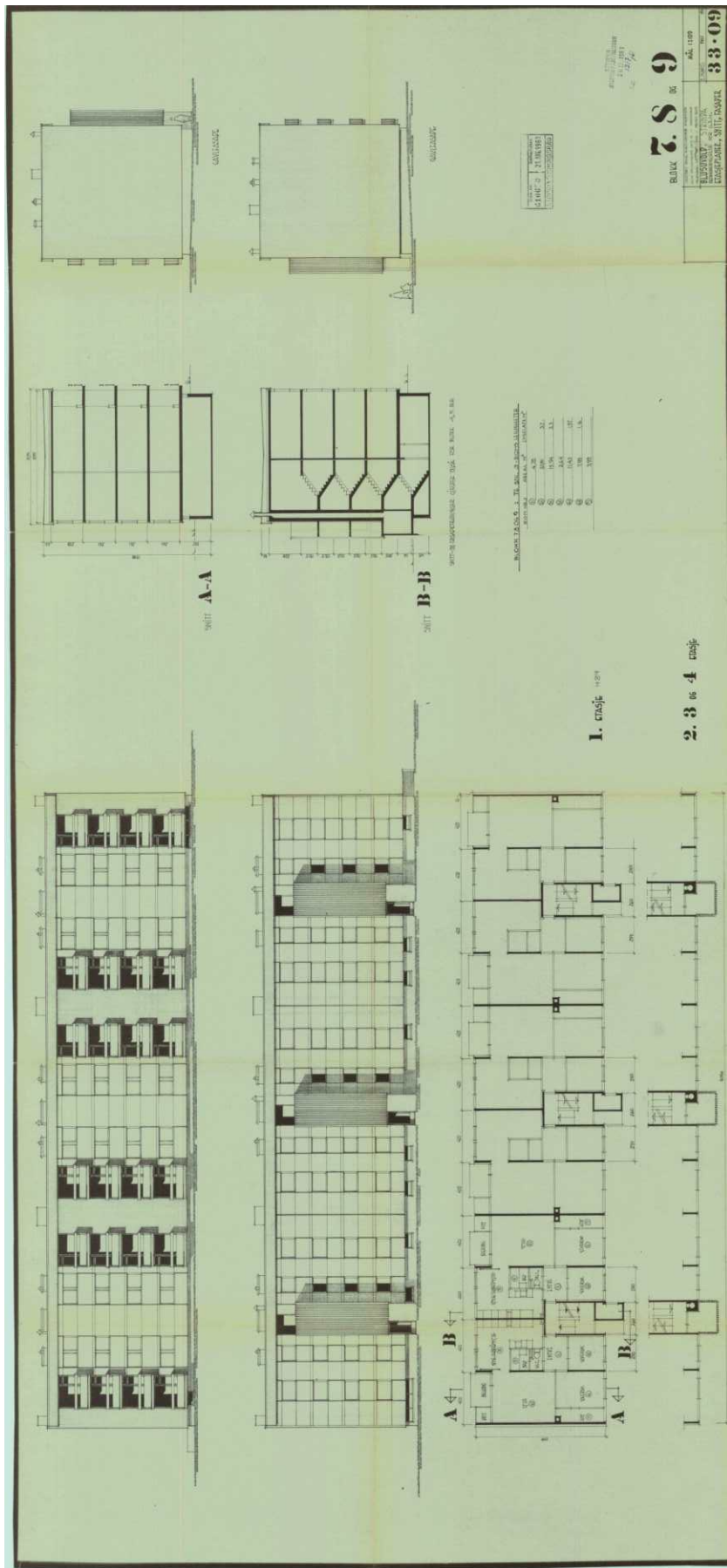
1 wa pr leilighet

funhegning:
Ingen

Ytterlige opplysnings-tekniske konsulenter for bygn.teknikk.vvs
s. u. install. Omfattende grunnundersøkelser Haverkierkt.
L. UH bygger ingen garasjer. Plasser for disse vil bli
parb. som parkeringsplasser. Borettslaget bygger ev.

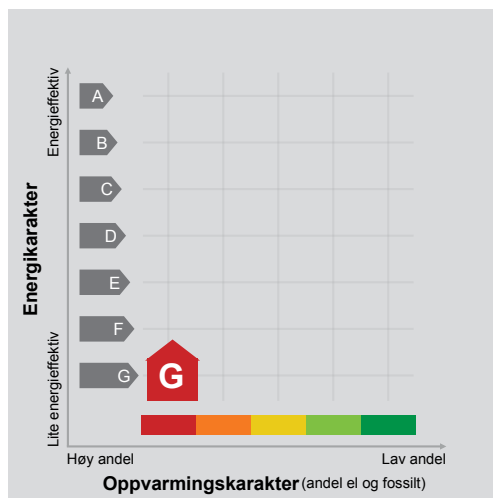
etater senere.
 et henvises til forhånds byggeomeldelse for hele om-
 rådet, dateret 18. januar 1961. Vedlegg vedr. søknad om dis-
 pensasjon for 4 etasjer med adgang til 1
 trapp og midlertidig brannbalkongange-
 ment.





ENERGIATTEST

Adresse	Sigurd Jorsalfars veg 21A
Postnummer	7052
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	334
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182250600
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-75656
Dato	04.02.2025



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

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

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

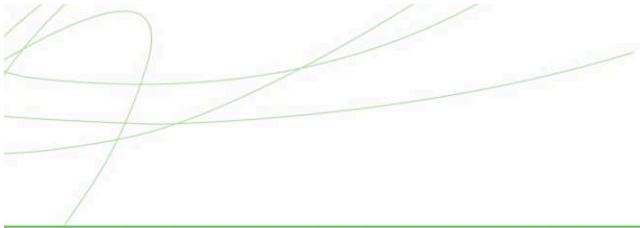
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 9 408 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 408 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Bruk varmtvann fornuftig

- Montere automatikk på utebelysning

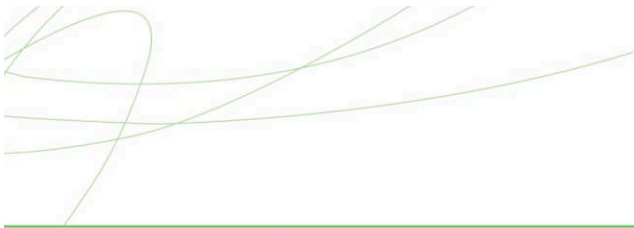
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre bygghskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1963
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 73
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

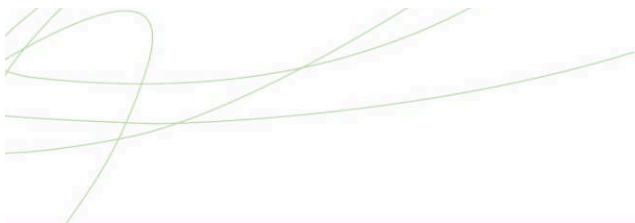
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~På siden~~ Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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


Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1250018

Adresse: Sigurd Jorsalfars veg 21A, 7052 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 58, Bnr. 334, andelsnr. 189 i BLUSUVOLD BORETTSLAG, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - **kl:** **ønsket overtagelse:**

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

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

Egenkapital	Kr
-------------	----

Lån (bank og saksbehandler)	Kr
-----------------------------	----

Til sammen	Kr
------------	----

Egenkapital ved salg av egen bolig:	Kontanter	Annet
-------------------------------------	-----------	-------

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de 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 for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: _____ PERSONNR: _____

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: _____ UNDERSKRIFT: _____

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)



Nylander & Partners, Trondheim Sentrum Tlf: 73100000
trondheimsentrum@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 04.02.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& NYLANDER
PARTNERS

