

Trygve Thesens vei 10 7020 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1959

BRA: 72 m²

BRA-i: 62 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

7

TG-2

8

TG-3

0

TG-IU

0

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, tilleggssbygninger (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 etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31671>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ved visuell inspeksjon ble det ikke avdekket skader eller lekkasjer på anlegget.

Det bemerkes imidlertid at enkelte deler av avløpsanlegget er fra byggeåret og har oppnådd høy alder, noe som øker risikoen for fremtidige skader eller lekkasjer.

TG2 settes på bakgrunn av overnevnte forhold.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Det anbefales regelmessig rengjøring og vedlikehold av sluk og avløp for å opprettholde god funksjon og sikre tilfredsstillende avrenning.

Vannledninger

Oppsummering

Enkelte vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

Ved en visuell kontroll ble det ikke registrert skader eller avvik på anlegget.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

TG2 settes på bakgrunn av overnevnte forhold.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Det anbefales å etablere egen stoppekran for boenheten dersom dette lar seg gjøre, for å sikre mulighet for avstenging ved lekkasjer eller arbeid på anlegget

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 forenklede 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.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

TG2 settes på bakgrunn av overnevnte forhold.

Anbefalte tiltak

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

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

TG2 settes på bakgrunn av overnevnte forhold.

Anbefalte tiltak

God luftutskifting er avhengig av tilluftspalte i nedre del av dør, noe som anbefales etablert på alle dører.

Videre anbefales det mekanisk avtrekk på bad og toalettrom.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsette å bruke et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Det anbefales regelmessig rengjøring og vedlikehold av sluk og avløp for å opprettholde god funksjon og sikre tilfredsstillende avrenning.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.5.2025

Rapportdato
27.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Ingrid Helene Engås

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Simon Trøen Telefon: 98002244
Firma: Takst-Forum Trøndelag Epost: simon.troen@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Trygve Thesens vei 10, 7020 Trondheim

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	424	Bruksnr:	6	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	156	Leilighetsnr:		
Byggeår:	1959 – Kilde: Matrikkelen					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er kledd med fasadeplater. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	62	62	0	0	7
Loft	3	0	3	0	0
Kjeller	7	0	7	0	0
Totalt m²	72	62	10	0	7

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	8	3	5
Totalt m²	8	3	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	62	62	0	Entré, stue, kjøkken, bad, 2 soverom, wc	
Totalt m²	62	62	0		

Kommentar til arealberegning

Andel av fellesareal, loftsbod på ca.3 m² målbart (ca.8,5 m² totalt gulvareal), samt kjellerboder på ca. 3,3 m² og 3,7 m², er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong oppgradert i 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Tekking/tettesjikt lar seg ikke kontrollere pga. terrassebord. Det registreres ingen skader eller avvik.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse. Vinduer med 3-lags glass. Balkongdør med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer byttet i 2024.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Nei
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-0**

Det registreres ingen skader eller avvik.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Betongdekke

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm på stue og kjøkken.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe Element

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen**TG-1**

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Undersøkelsen begrenser seg til innvendige synlige deler av pipe/ildsted.

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**

Kjøkken fra 2000 i følge tidligere salgsoppgave med slette fronter og benkeplate av laminat. Selger opplyser om at hun har malt kjøkkeninnredning, skiftet håndtak og satt inn integrert kjøleskap i 2022.

Selger opplyser om at det ble byttet armatur og stengeventiler på kjøkken i 2025.

Utover normal aldringsmessig bruksslitasje registreres ingen vesentlige skader eller avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ved en enkel funksjonstest registreres det ingen avvik på avtrekk.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
midlertidig brukstillatelse datert 27. januar 1960.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.	

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Innvendige avløpsrør av plast og støpejern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført arbeid på anlegget etter byggeår men på ukjent tidspunkt og av ukjent omfang.	
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
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ved visuell inspeksjon ble det ikke avdekket skader eller lekkasjer på anlegget. Det bemerkes imidlertid at enkelte deler av avløpsanlegget er fra byggeåret og har oppnådd høy alder, noe som øker risikoen for fremtidige skader eller lekkasjer. TG2 settes på bakgrunn av overnevnte forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Det anbefales regelmessig rengjøring og vedlikehold av sluk og avløp for å opprettholde god funksjon og sikre tilfredsstillende avrenning.	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført arbeid på anlegget etter byggeår men på ukjent tidspunkt og av ukjent omfang.	
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?	Ja

Enkelte vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekrane er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekrane for boenheten. Ved en visuell kontroll ble det ikke registrert skader eller avvik på anlegget. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. TG2 settes på bakgrunn av overnevnte forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Det anbefales å etablere egen stoppekrane for boenheten dersom dette lar seg gjøre, for å sikre mulighet for avstenging ved lekkasjer eller arbeid på anlegget

6.10 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?

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 utilstrekkelig 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 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. Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med understøttelse

Årstall

2000

Størrelse

115 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
TG2 settes på bakgrunn av overnevnte forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.12 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

TG2 settes på bakgrunn av overnevnte forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

God luftutskifting er avhengig av tilluftspalte i nedre del av dør, noe som anbefales etablert på alle dører. Videre anbefales det mekanisk avtrekk på bad og toalettrom.

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad opplyses oppgradert i 2019.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-1**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Ved en visuell kontroll registreres det ingen vesentlige skader eller avvik.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Støpejern

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

Ikke kontrollerbart

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

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å fortsette å bruke et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det anbefales regelmessig rengjøring og vedlikehold av sluk og avløp for å opprettholde god funksjon og sikre tilfredsstillende avrenning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med et dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, opplegg for vaskemaskin og rommet har naturlig ventilering.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Utover normal aldringsmessig bruksslitasje registreres det ingen vesentlige skader eller avvik.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.	

Fuktmåling

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

Tilstøtende vegger mot våtrommet er fellesareal, mot nabo, kjøkkeninnredning slik at hulltaking er ikke foretatt.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

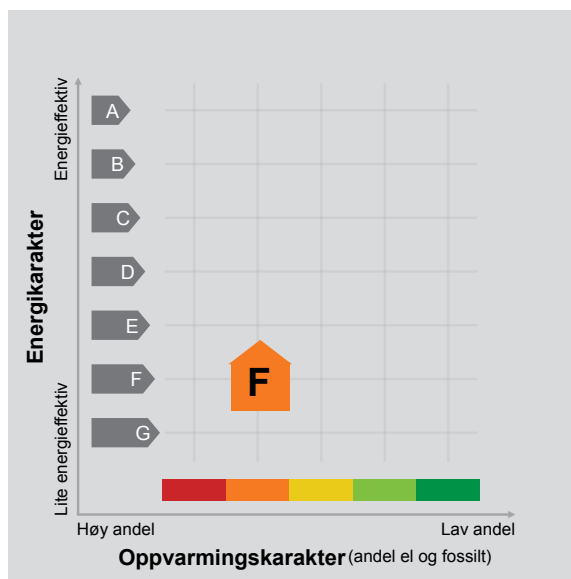
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Trygve Thesens vei 10
Postnummer	7020
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	424
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182236861
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-126725
Dato	27.05.2025



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 5 874 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:

5 626 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	187 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 energieffektiverende 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)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Montering tetningslister

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Tetting av luftlekkasjer

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





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 1959
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 62
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





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>)

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: 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.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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. Kjøl- 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Monter 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 17: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnset (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnset og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum	
Oppdragsnr.	
1250126	

Selger 1 navn
Ingrid Helene Engås

Gateadresse	
Trygve Thesens vei 10	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7020

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2019: -Riving av gamle finerplater -Riving av baderomsinnredning og dusjkabinett -Legging av flis på gulv (grunning+membran) fall mot sluk. -Montering av fibro-tresbo baderomsplater 60x240 -Montering av inspeksjonsluke 10x10 -Montering av glassdør (dusjhjørne) 90x90 -Baderomsinnredning (ledbelysning, servant, skap, batteri)
Arbeid utført av	Trøndelag Lakking og Snekkering ANS

Filer

[Scan21-04-2022-110602.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Beskrevet fra forrige eier at tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert i 2019
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2016: Bytting av termostat på bad. Argon Elektro 2025: Ny stikkontakt. Proff Elektro AS
Arbeid utført av	ARGON ELEKTRO AS og Proff Elektro AS

Filer

[105942.PDF](#)

[105941.PDF](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Allerede noen tilgjengelig i borettslaget, og bygges videre ut nå. Meget lav pris for fast leie av parkeringsplass.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Solid oppgradering 2023-2024 med nye verandaer og fasade. I tillegg drenering, etterisolering, nye vinduer, ytterdører, lås/ringesystem, samt vesentlig utvendig med asfalt og parkeringsplasser.

Arbeid utført av

Trebetong entreprenør

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[Dokumentasjon Trygve Thesens vei 10.pdf](#)

Gjennomført av selger: -Innsetting av dusjkabinett (2022) -Malt kjøkkenskap og byttet håndtak, samt satt inn integrert kjøleskap (2022). Byttet kjøkkenarmatur og satt inn nye stengekraner (LRS bygg og vvs -2025), oppgradert spotter til led. (2025) -Pusset opp toalett med tynne gipsplater, malt vegger, tak. Nye lister og lagt tilsvarende laminat som resten av leiligheten. (2022) -Malt over stue etter innsetting av nytt vindu og verandadør (2024) Dette har vært en fantastisk leilighet, blokk og ikke minst område å bo i! Marka med skiløyper, turstier og badevann som nærmeste nabo og kort vei til sentrum. Gode bussforbindelser alle retninger. 4 matbutikker, flere apotek og bl.a vinmonopol et steinkast unna. Sola på verandaen har vært til stor glede om sommeren, og snøen på vinteren det samme. Håper neste kjøper vil trives like godt i Trygve Thesens vei!

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Helene Engås	39546ea68bbb3f8bb46a 2f1feafc1fea6d24f131	24.05.2025 20:35:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1250126

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

HUSORDENSREGLER FOR SVERRESBORG BORETTSLAG AL

Velkommen!

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

Ansvar - omfang

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Fellesanlegg - lekeplasser - dyrehold - parkering

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører selskapet, og dermed beboerne, unødvendige utgifter. Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. Barnevogner, møbler, sykler, ski, redskaper og lignende skal ikke oppbevares i oppganger eller annet fellesareal. Det finnes egne rom og boder beregnet for slikt utstyr. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

Eiere som har hund, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres. I borettslagets område gjelder båndtvang for hund hele året. Eieren må forplikte seg til å luften hunden/katten på egnet sted. Ekskrementer fra dyret plikter eieren selv å fjerne omgående. Pass og lufting av hund må ikke overlates til barn eller andre som ikke er fortrolig med hunden.

Mating av fugler eller andre dyr, fra balkonger eller i fellesområdene, skal ikke forekomme. Matrester som etterlates utendørs, kan trekke rotter og mus til husene.

Parkering på gang- og sykkelveger og inngangspartier er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringtjeneste. For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass med motorvarmer, kun benytte disse. Borettslagets garasjer skal kun brukes til parkering av bil eller annet motorkjøretøy. Respekter skiltingen i området!

Kildesortering - avfall

Søppel, pappesker og gamle møbler etter oppussing etc. ikke skal lagres i fellesarealer/vaskeri, men må kastes umiddelbart eller oppbevares i egne boder til container kommer. Restavfall, papp, papir, miljøavfall og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste. Returpunkter for tekstil/sko, glass/metall, papp/papir skal benyttes. Spesialavfall som tomme malingsspann, lyspærer, batteri og småelektrisk kan kastet i container ved vaktmestergarasjen (mellom Odenseveien 19-21). Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.

Ro og orden

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i blokken eller utenfor naboens vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning e.a. virksomhet som kan være til

sjenanse for naboene, kan bare drives dersom styret og naboene har samtykket. Det skal være stille i leilighetene mellom kl. 23.00 og 07.00.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som for eksempel banking, boring og sliping, må ikke foregå etter kl. 20.00 mandag – fredag, eller lørdag etter kl. 17.00, og ikke i det hele tatt på søn.- og helligdager.

Risting av tøy, matter eller gulvtepper skal ikke forekomme fra balkonger, vinduer eller i ganger.

Bruk av leiligheten

Det er ikke tillatt å montere noen form for egne avtrekksvifter i leilighetene, da dette vil tilføre støy og lukt til øvrige beboere. Byggene har naturlig avtrekk. Det kan om ønskelig monteres kjøkkenventilator, men da kun med utskiftbart kullfilter, og selvfølgelig ikke knyttet til eksisterende kanaler. Hold avtrekkskanaler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten. Påse at leiligheter er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.a. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Sett ikke opp markiser, levegger e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad. Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild, fyrstikker eller lighter i kjellerboder.

Baderom, wc, kraner og ledninger

Eieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting skal ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og eieren må ta omkostningen med å stake opp.

Fryser i kjellerbod eller på loft

Om du ønsker å ha fryser/kjøleskap eller andre elektriske apparater/installasjoner som trekker strøm fra fellesarealene, skal dette meldes fra om til vaktmester/styret. Dette skal registreres hos Tobb som sender faktura en gang i året på strømuttergifter.

Alle elektriske installasjoner i fellesareal, skal utføres/godkjennes av autorisert installatør og skal meldes til vaktmester.

Plikter - mislighold

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

Eiers Brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsler fra styret, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.

SVERRESBORG BORETTSLAG AL

Styret

Trondheim, 110124

Vedtekter
for Sverresborg Borettslag org nr. 948.658.909
tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 09.04.1959,
sist endret 01.04.04 (ikrafttredelse fra 15.08.05), endret
11.04.2018, sist endret 24.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sverresborg Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller 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 overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

(3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(4) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) For skader som en andelseier bærer ansvar for etter disse vedtektene, lov eller ulovfestet erstatningsrett, skal andelseierens innboforsikring benyttes så langt den rekke før borettslagets forsikring benyttes. Hvis borettslagets forsikring må benyttes, skal den som bærer ansvar for skaden betale egenandelen. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin andel til.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) 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 oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Sverresborg Borettslag AL

Tid: Torsdag 24.04.2025 - kl. 18:00

Sted: Sverresborg Kirkesenter

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

2. Årsoppgjør for 2024

- 2.1 Godkjennelse av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Normal kostnad pr. boenhet i andre borettslag generelt, er på kr. 1500-1800 pr andel. Styret ønsker derfor en økning til kr. 1.000 pr. boenhet for Sverresborg BRL.

Forslag til vedtak: Generalforsamling vedtar en økning i styrehonorar fra kr. 617 til kr. 1.000 pr. boenhet.

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Informasjon fra styret vedr. Flerbruksrom TTvei 10

Styret har vedtatt at prosjektet med etablering av flerbruksrom i Trygve Thesens vei 10, pr. i dag, legges på is.

Saken vil derfor ikke bli tatt opp til avstemming på generalforsamlingen i 2025.

4.2 Informasjon vedrørende motor-varmere

Det er fra en andelseier ønsket informasjon vedr. motorvarmer.

I forbindelse med etablering av El-billadding i borettslaget, har tidligere løsning for å anvende motor-varmere falt bort. Grunnen til det ikke reetableres lignende løsning er at svært få beboere har benyttet motor-varmer, og styret ser ikke at dette er en nødvendig kostnad borettslaget skal prioritere.

For de som fortsatt ønsker motor-varmer, er det muligheter for tilkobling av dette. Det må da bestilles abonnement hos Aneo Mobility. For å få tilgang til lader, er det en etableringskostnad på kr. 4999,- og kr.299,- pr. mnd for abonnement hos Aneo.

For å kunne benytte motorvarmer må man kjøpe en adapterkabel. Dette kan gjøres på nettsiden [Elbilgrossisten: Ladekabel og utstyr til plug-in hybrid og elbil – Elbilgrossisten AS](#).

4.3 Vedtektsendring §5-1(8)

Borettslaget har over tid opplevd et økende antall forsikringssaker fra andelseiere hvor borettslagets bygningsforsikring kunne brukes, og praksis så langt har vært at da har borettslaget tatt egenandelen på kr. 10.000. Dette blir kostbart i lengden, og styret har derfor rådført seg med advokatkontoret i TOBB. Tilbakemeldingen derfra er at den som bærer ansvar for skadeårsaken etter lovens vedlikeholdsbestemmelser, også kan holdes ansvarlig for å betale egenandelen. Selv om dette uansett vil følge av loven, har det de siste årene blitt relativt vanlig å ta dette inn i vedtektene av rene opplysningshensyn. Styret vil derfor på denne bakgrunn legge frem et forslag til en tilføyelse i vedtektenes pkt 5-1 som omhandler andelseiers vedlikeholdsansvar. Tilføyelsen fremkommer som et nytt avsnitt 8, og lyder som følger

«(8) For skader som en andelseier bærer ansvar for etter disse vedtektene, lov eller ulovfestet erstatningsrett, skal andelseierens innboforsikring benyttes så langt den rekker før borettslagets forsikring benyttes. Hvis borettslagets forsikring må benyttes, skal den som bærer ansvar for skaden betale egenandelen. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin andel til.»

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar vedtektene i henhold til styrets forslag.

5. Valg

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

Se vedlegg for valgkomiteens innstilling

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Finn Olav Holthe
Trine Pernille Hanssen Lingås
Knut A Svendsen

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

Trygve Farstad
Tove Isachsen
Eirik T Lyngstad
Trine Merete Sprauten

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg:

Lisbeth Moe

Gerd Elisabeth Gellein

5.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. 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. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Trondheim, 10.04.2025

Sverresborg Borettslag AL
styret

Sverresborg Borettslag AL - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		3 768 594	15 865 446	3 764 839	12 661 985
Felleskostnader kapitaldel		15 114 642	0	15 101 000	8 164 935
Inntekter garasjer		133 618	125 628	124 800	153 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 754 604	1 769 550	1 754 604	1 911 622
Andre tillegg	1	24 543	32 724	32 724	0
Andre driftsinntekter	2	275 819	221 861	119 530	247 500
Sum driftsinntekter		21 071 820	18 015 209	20 897 497	23 139 042
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-1 208 410	-1 120 745	-1 184 842	-1 177 200
Styrehonorar		-174 000	-174 000	-174 000	-282 000
Avskrivninger		-29 135	-29 135	-29 135	-29 135
Forretningsførerhonorar		-352 882	-346 071	-352 900	-352 900
Honorar administrative tjenester		-46 987	-43 196	-41 100	-71 850
Eksterne honorar	4	-42 789	-26 464	-24 000	-24 000
Kontingent boligbyggelag		-101 075	-93 900	-101 725	-101 725
Kontingent/felleskostnader		0	-4 800	0	0
Drifts- og serviceavtaler	5	-117 023	-82 914	-101 300	-146 200
Renholdstjenester		-412 839	-335 171	-377 000	-400 000
Løpende vedlikehold	6	-792 104	-254 548	-500 000	-500 000
Periodisk vedlikehold	7	-69 099 252	-120 119 504	-80 846 186	-1 000 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 754 602	-1 774 098	-1 754 604	-1 911 622
Forsikring		-1 145 155	-1 067 567	-1 177 017	-1 454 190
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 772 581	-1 580 826	-1 651 000	-1 651 000
Eiendomsavgifter		-1 196 292	-1 173 721	-1 232 500	-1 256 100
Energi, felles		-368 665	-393 987	-402 000	-402 000
Andre driftsutgifter	8	-680 877	-514 228	-528 500	-528 500
Sum driftskostnader		-79 294 669	-129 134 874	-90 477 809	-11 288 422
DRIFTSRESULTAT		-58 222 849	-111 119 665	-69 580 312	11 850 620
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		539 539	874 333	50 000	50 000
Finanskostnader		-12 300 101	-5 201 524	-13 564 000	-6 644 934
Netto finansposter		-11 760 562	-4 327 191	-13 514 000	-6 594 934
Resultat før skattekostnad		-69 983 412	-115 446 856	-83 094 312	5 255 686
Ordinært resultat etter skatt		-69 983 412	-115 446 856	-83 094 312	5 255 686
ÅRSRESULTAT	9, 13	-69 983 412	-115 446 856	-83 094 312	5 255 686
Disponering av totalresultat:		-69 983 412	-115 446 856	-83 094 312	5 255 686
Overført fra annen egenkapital		0	-7 615 137	0	0
Overført til udekket tap		-69 983 412	-107 831 719	0	0

Sverresborg Borettslag AL - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	48 780 197	48 811 698
Maskiner	10	25 029	33 863
Andre anleggsmidler	10	167 355	167 355
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9, 12	191 169	216 822
Sum anleggsmidler		49 163 750	49 229 738
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	68 554	133 515
Periodiserte kostnader	11	2 297 464	1 635 601
Mellomregning Klare Finans	11	276 043	130 907
Opptjente renter	11	539 539	874 333
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	1 147 582	20 580 441
Sum omløpsmidler		4 329 181	23 354 797
SUM EIENDELER		53 492 932	72 584 535

Sverresborg Borettslag AL - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	28 300	28 200
Annen innskutt kapital	13	2 608 078	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-177 815 131	-107 831 719
Sum egenkapital		-175 178 752	-107 803 519
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	217 671 596	152 653 328
Borettsinnskudd	14, 16	2 155 700	2 155 800
Andre innskudd	14, 16	276 000	276 000
Sum langsiktig gjeld		220 103 296	155 085 128
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 232 570	24 804 688
Skyldig off. myndigheter		95 271	91 484
Forskudd kunder		327 414	264 422
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		116 048	106 036
Påløpte kostnader		5 827 085	51 297
Annen kortsiktig gjeld		-30 000	-15 000
Sum kortsiktig gjeld		8 568 388	25 302 926
Sum gjeld		228 671 684	180 388 054
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 492 932	72 584 535
Pantstillelser	14	219 827 296	154 809 128

Sted: _____, dato: _____

Toril Sumstad
Leder

Finn Olav Holthe
Styremedlem

Knut A. Svendsen
Styremedlem

Trine Pernille Hanssen Lingås
Styremedlem

Torill Solberg
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Garasjeregnskapet: Alle tall i avdelingsregnskapet for garasjene, er også inkludert i hovedregnskapet.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Utleieboliger	24 543	32 724
Sum andre tillegg	24 543	32 724

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømgift elbil	0	250
Strømgift eluttak	78 872	67 779
Inntekt parkering	32 875	35 950
Tilskudd	0	10 000
Andre leieinntekter	109 365	92 250
Inntekt ved eierskifter	38 000	0
Utleie av utstyr og areal	16 707	15 632
Sum andre inntekter	275 819	221 861

Andre leieinntekter gjelder bruk av trimhuset.

Utleie av utstyr og areal gjelder leie av basestasjon.

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	779 687	761 739
Arbeidsgiveravgift	170 782	158 533
Feriepenger	116 048	106 036
Pensjonskostnader	76 235	35 867
AFP-premie	18 654	16 284
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	1 875	0
Andre lønnskostnader	45 128	42 285
Sum personalkostnader	1 208 410	1 120 745

Samlet antall årsverk: 1,15

Obligatorisk tjenestepensjon

Etter lov om OTP er laget pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	24 076	24 031
Fakturererte tjenester	12 463	0
Juridisk rådgivning	6 250	820
Teknisk rådgivning	0	1 613
Sum eksterne honorarer	42 789	26 464

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Andre administrasjonsavtaler	0	913
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	5 870	0
Avtale om skadedyrbekjempelse	21 530	20 843
Avtale om parkeringskontroll	1 911	34 775
Avtale om adgangskontroll og dører	59 980	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	27 732	26 384
Sum drifts- og serviceavtaler	117 023	82 914

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	428 187	151 424
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	289 999	25 864
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	32 352	33 118
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	0	2 041
Reparasjon og vedlikehold uteområde	36 671	23 365
Reparasjon og vedlikehold annet	4 895	18 736
Sum vedlikehold	792 104	254 548

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	2 405 601	287 500
Prosjektvedlikehold	66 693 651	119 832 004
Sum periodisk vedlikehold	69 099 252	120 119 504

Periodisk vedlikehold gjelderarbeid på parkeringsplasser med ladeanlegg.
Prosjektvedlikehold gjelder fasaderehabilitering.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	262 097	284 434
Verktøy, driftsmateriell, inventar	50 532	34 528
Kontorrekvisita, trykksaker	9 363	4 014
Drift maskiner	239 977	91 497
Kontingent	1 450	0
Gaver	859	611
Kostnader vedr. styrearbeid	125	7 684
Generalforsamling/årsmøte	21 347	12 380
Kurskostnader	0	43 300
Bankgebyrer	978	985
Andre gebyrer	16 272	12 635
Tilskudd bomiljø	62 583	13 032
Hjemmeside/internett/TV-abo	2 841	573
Dagligvarer	3 152	1 722
Julebord/styresamling	9 300	6 832
Andre kostnader	1	2
Sum andre driftsutgifter	680 877	514 228

Leiekostnader gjelder leie av redskapsmaskin (Wille 665) og treningsutstyr.

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	-1 948 129	35 083 132
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-69 983 412	-115 446 856
Tilbakeført avskrivning	29 135	29 135
Nedskrivning anleggsmidler	11 200	0
Opptak lån	66 500 000	80 000 000
Avdrag lån	-1 481 732	-1 600 772
Innbetalt innskudd	-100	0
Overført øremerkede midler	-5 200	-36 213
Uttak øremerkede midler	30 853	23 445
Innskudd kapital/fond	100	0
Andre finansielle transaksjoner	2 608 078	0
Årets endring i disponible midler	-2 291 077	-37 031 261
Disponible midler i periodens slutt	-4 239 207	-1 948 129
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	216 822	204 054
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	5 200	36 213
Årets benyttede midler av vedlikehold	-30 853	-23 445
Totale øremerkede midler i periodens slutt	191 169	216 822
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	-4 048 037	-1 731 307

Borettslaget hadde negative disponible midler per 31.12.2024. Dette skyldes større kostnader til rehabilitering, hvor det er trekt opp ytterligere lån i januar 2025 for å dekke kostnadene og betale utestående fordringer. Borettslaget har i tillegg til opplåning fått innfridd søknad om 5 år utvidelse av løpetiden på lånet hos Husbanken, dette som et tiltak for å bedre betalingsevnen på kort sikt.

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Maskiner	Park. plass	Kontormask.	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	427 530	1 781 609	167 355	20 988	528 754	13 136 446
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	427 530	1 781 609	167 355	20 988	528 754	13 136 446
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	407 226	1 756 580	0	20 988	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	20 304	25 029	167 355	0	528 754	13 136 446
Årets avskrivninger :	20 301	8 834	0	0	0	0
Antatt levetid i år :	20	5		3		

	Andre anl.m.	Daghjem	Garasje	Rehabilit.	Lekeplasser	Vaktm. leilig.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	883 666	23 664	507 967	35 094 695	37 085	11 200
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	11 200
Anskaffelseskost pr.31.12:	883 666	23 664	507 967	35 094 695	37 085	0
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	883 666	23 664	507 967	0	37 085	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	35 094 695	0	0
Antatt levetid i år :	5	20	20		5	

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i år 1959

Rehabiliteringer er gjennomført i perioden 1988 - 2005

Årets avgang av vaktmestergarasje gjelder salg og utstedelse av ny andel i borettslaget.

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	191 169	216 822
Sum øremerkede bankinnskudd	191 169	216 822
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	51 066	45 289
Bankinnskudd	1 096 516	20 535 152
Sum bankinnskudd	1 147 582	20 580 441

Note 13 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	-107 803 519	7 643 337
Endring overkurs/annen innskutt EK	2 608 078	0
Overkurs/annen innskutt EK 31.12	2 608 078	0
Andelskapital 01.01	28 200	28 200
Endring andelskapital	100	0
Andelskapital 31.12	28 300	28 200
Annen egenkapital 01.01	-107 831 719	7 615 137
Årets resultat	-69 983 412	-115 446 856
Annen egenkapital 31.12	-177 815 131	-107 831 719
SUM EGENKAPITAL 31.12	-175 178 752	-107 803 519

Andelskapitalen er kr 28 300,- fordelt på 283 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Borettslaget har negativ egenkapital. Negativ egenkapital skyldes i hovedsak at kostnader knyttet til rehabiliteringsprosjektet utført i perioden 2022-2024 er vurdert som vedlikehold. Kostnader påløpt i perioden er på totalt kr.199.384.750,-. Bemerk også at tomt og bygning er verdsatt til anskaffelskost som ikke reflekterer dagens verdi. Ved at borettslaget budsjetterer med positivt resultat i årene fremover vil det over tid bidra til positiv egenkapital.

Overskurs/annen innskutt EK gjelder salg av vaktmesterleilighet ved utstedelse av andelsnummer 229 i borettslaget. Utstedelse av ny andel utløser ingen gevinstbeskatning for borettslag med andelseiere. Salg av vaktmestergarasje er gjennomført i henhold til vedtak fra ekstraordinær generalforsamling 30.05.2024.

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	48 780 197
Restgjeld 31.12	219 827 296

Pålydende pantstillelser var 244 005 800,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:

Svenska
Handelsbanken AB
NUFSvenska
Handelsbanken AB
NUFDen Norske Stats
Husbank

Formål:

Rehabiliteringsprosjekt

Refinansiering samt
opplåning til
forprosjektering

Rehabilitering tak

Lånenummer:

90517321647

90517302073

146254446

Lånetype:

Annuitet

Annuitet

Annuitet

Opptaksår:

2022

2021

2004

Rentesats:

6.10 %

6.10 %

4.714 %

Betingelser:

Flytende rente

Flytende rente

Flytende rente

Beregnet innfridd:

30.06.2025

30.06.2041

01.07.2039

Opprinnelig lånebeløp:

186 500 000

26 000 000

19 350 000

Lånesaldo 01.01:

120 000 000

23 473 939

9 179 389

Avdrag i perioden:

0

785 796

695 936

Opptak i perioden:

66 500 000

0

0

Lånesaldo 31.12:

186 500 000

22 688 143

8 483 453

Saldo 5 år frem i tid:

0

17 917 903

6 429 863

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Ant. andeler

Andel gjeld 31.12

Sum fellesgjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 146254446

16

34 515

552 240

8

33 864

270 912

128

30 999

3 967 872

64

30 347

1 942 208

36

27 352

984 672

18

26 700

480 600

8

23 965

191 720

4

23 314

93 256

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517302073

16

92 308

1 476 928

8

90 566

724 528

128

82 903

10 611 584

64

81 161

5 194 304

36

73 149

2 633 364

18

71 408

1 285 344

8

64 093

512 744

4

62 351

249 404

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517321647

16

758 782

12 140 512

8

744 465

5 955 720

128

681 472

87 228 416

64

667 155

42 697 920

36

601 299

21 646 764

18

586 982

10 565 676

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

8	526 852	4 214 816
4	512 536	2 050 144

Note 16 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	2 155 700	2 155 800
Andre innskudd	276 000	276 000
Sum innskudd	2 431 700	2 431 800

Resultat og balanse med noter for Sverresborg Borettslag AL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sverresborg Borettslag AL

Styreleder	Toril Sumstad (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Trine Pernille Hanssen Lingås (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Torill Solberg (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Finn Olav Holthe (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Knut A. Svendsen (sign.)	08.04.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SVERRESBORG BORETTSLAG AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SVERRESBORG BORETTSLAG AL.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

Styret og forretningsførers 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 borettslaget 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 avvirket.

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 avgjøre 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>

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Frostad, Geir Ove

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-10 13:35:54 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Vedtekter

for Sverresborg Borettslag org nr. 948.658.909

tilknyttet

Boligbyggelaget TOBB

**vedtatt på konstituerende generalforsamling 09.04.1959,
sist endret 01.04.04 (ikrafttredelse fra 15.08.05), endret
11.04.2018, 11.06.2020, sist endret 24.04.2025.**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sverresborg Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller 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 overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

(3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(4) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) For skader som en andelseier bærer ansvar for etter disse vedtektene, lov eller ulovfestet erstatningsrett, skal andelseierens innboforsikring benyttes så langt den rekke før borettslagets forsikring benyttes. Hvis borettslagets forsikring må benyttes, skal den som bærer ansvar for skaden betale egenandelen. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin andel til.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) 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 oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeligket avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Valgkomiteens innstilling til valg på generalforsamling i Sverresborg Borettslag AL 24.04.25

Styremedlemmer på valg for 2 år:

- 1.Trine Pernille Hanssen Lingås
- 2.Tove Isachsen
- 3.Arild Sørum Hjelle

Varamedlemmer på valg for 1 år:

- 1.Erik T. Lyngstad
- 2.Trine Merete Sprauten
- 3.Trygve Standal Farstad
- 4.Beate Bjørnbeth

Valgkomite på valg for 1 år:

- 1.Gerd Elisabeth Gellein
- 2.Lisbeth Moe

Trondheim 19.2.25

Gerd Elisabeth Gellein og Lisbeth Moe



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Per Knudsen Arkitektkontor AS

Brattørgt. 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Matilde Lader

Saksnummer
BYGG-22/82712
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Tor Kalland Wigum

Dato
25.07.2022

Gamle Oslovei 12-36, Odenseveien 1-33 og Trygve Thesens vei 1-14, godkjent endring av utvendige fasader

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 424/6/0/0
Bygningsnummer: -
Ansvarlig søker: Per Knudsen Arkitektkontor AS
Tiltakshaver: SVERRESBORG BORETTSLAG AL

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Matilde Lader
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: SVERRESBORG BORETTSLAG AL

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**Generell informasjon**

Vi mottok søknaden 11.07.2022.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:

- fasadeendring (utskiftning av kledning, vinduer, dører og balkonger) på 11 blokker

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende bolig.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0545 - Sverresborg gård, stadfestet 27.02.1956. Eiendommen er regulert til bolig.

Privatrettslige forhold

Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Vi anbefaler at etablering av ev. infrastruktur som VA-anlegg, søppelsug, fjernvarme, strømnnett, o.l. avklares med aktuell myndighet/leverandør tidligst mulig i prosjektet for å unngå forsinkelser.

Naboer

Søker har vurdert at nabovarsel ikke er nødvendig, da deres interesser ikke blir berørt av tiltaket. Byggesakskontoret finner at vilkårene for unnlatt varsling er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Nabolaget vil bli varslet om forventet trafikk og byggeaktivitet.

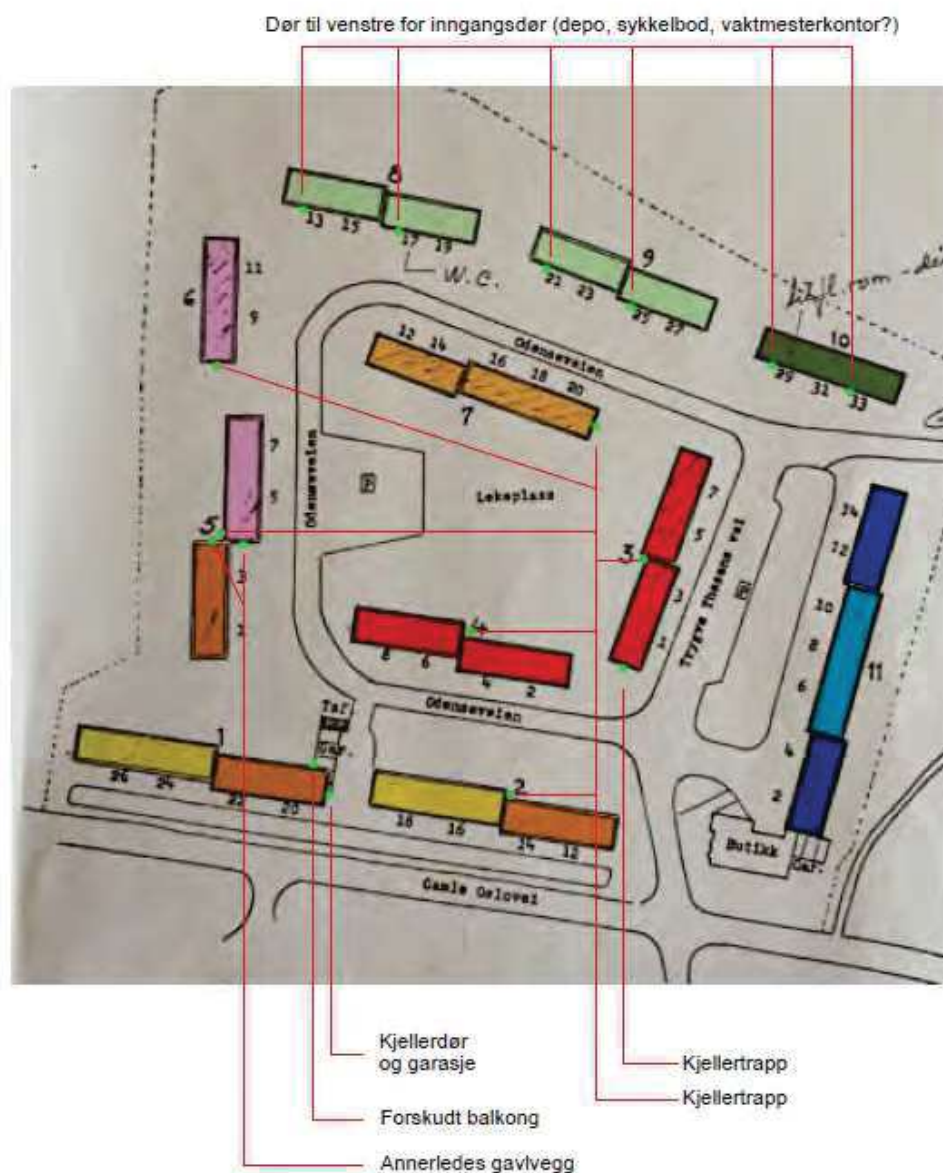
Byggeprosjektet

Tiltaket omfatter fasadeendringer i Sverresborg borettslag, på 11 blokker totalt.

Borettslagets bygninger ble rehabilitert i 1985 med tilleggisolering med 7,5 cm mineralull og nye fasadematerialer samt nye vinduer og dører. Det ble da montert fasader med Steniplater og Cemroc betongelementer.

Omsøkte tiltak omfatter at fasadene skal tilleggisoleres med 10 cm mineralull, og det skal skiftes fasadeplater, vinduer, dører og balkonger. De nye balkongene vil få samme dimensjon som dagens.

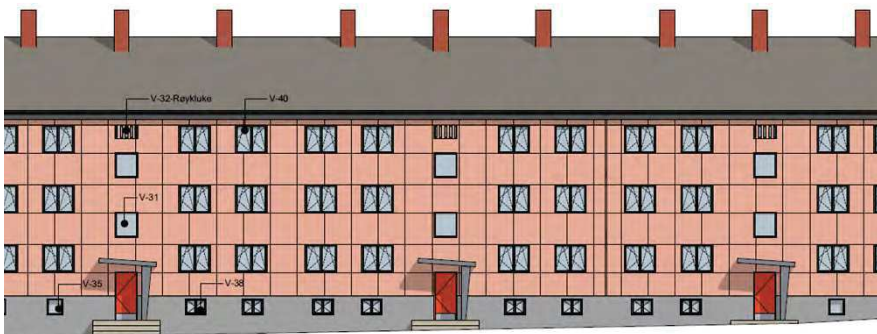
Bygningene var opprinnelig pusset betong og malt i klare, rene farger. Vedlikeholdsprosjektet har som mål å komme så nært som mulig de opprinnelige fargene, men med platekledning av sementbaserte plater.

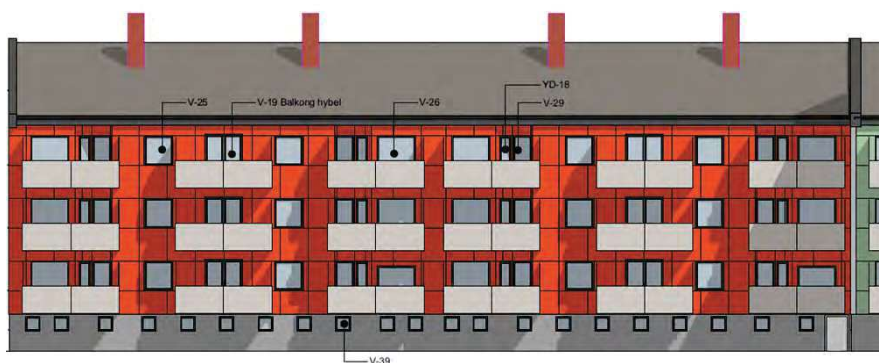


Sverresborg borettslag – Typologi (innsendt av søker)



Fasade, blokk 1, 2, 3, 4 og 5

*Fasade, blokk 1, 2, 3, 4 og 5**Fasade, blokk 1, 2, 3, 4 og 5**Fasade, blokk 8, 9, 10 og 11**Fasade, blokk 8, 9, 10 og 11*



Fasade, blokk 5 og 6

Vurdering/begrunnelse

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

Plassering og høydefastsettelse

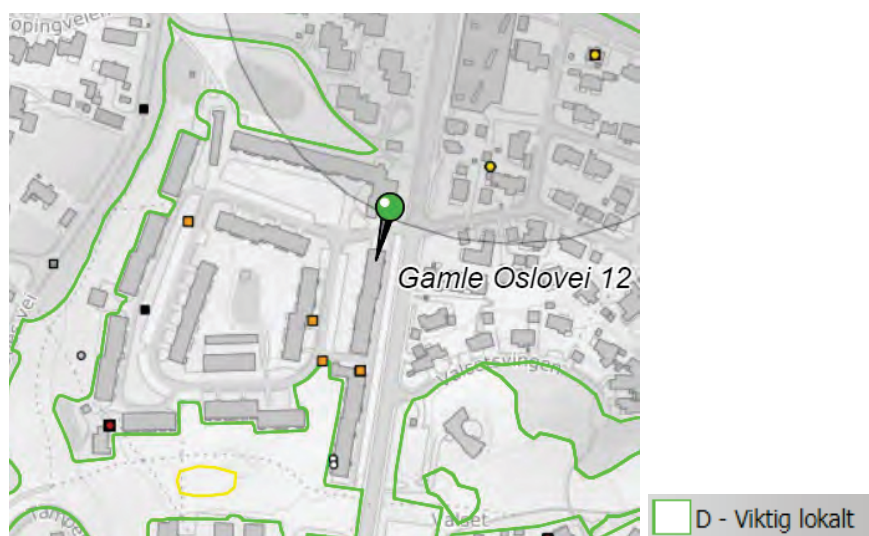
Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

Ansvarsrett

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

Øvrige opplysninger

Vi gjør oppmerksom på at det er naturtype D (viktig lokalt) rundt blokkbebyggelsen, som også går noe inn på eiendommen. Det har i tillegg blitt registrert arter som bør bevares på eiendommen. I områder registrert med verdi A, B, C og D for naturtyper og vilt i kommunens forvaltningsbase for naturdata skal økologiske funksjoner søkes opprettholdt, jf. kommuneplanens arealdel § 11.3. Vi viser også til naturmangfoldloven som må følges. Vi forutsetter at dere sørger for bevaring av naturverdiene i henhold til lovverket ved gjennomføring av tiltaket.



Biomangfold og naturverdier

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING**Gebyrer og avgifter**

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Bygg- og anleggsavfall

Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Ildsted

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn

Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på: www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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



Per Knudsen Arkitektkontor AS

Brattørgt. 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Matilde Lader

Saksnummer
BYGG-22/82712
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Tor Kalland Wigum

Dato
18.01.2024

Gamle Oslovei 12-36, Odenseveien 1-33 og Trygve Thesens vei 1-14, godkjent endring med utskiftning av innvendige dører

Eiendom
(gnr/bnr/fnr/snr): 424/6/0/0
Ansvarlig søker: Per Knudsen Arkitektkontor AS
Tiltakshaver: SVERRESBORG BORETTSLAG AL

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om endring av tillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Matilde Lader
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: SVERRESBORG BORETTSLAG AL

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 02.06.2023. Søknaden er komplettert 05.06.2023, 31.08.2023, 18.10.2023 og 26.10.2023.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder endring av søknad om endring av utvendige fasader i delegasjonssak BYGG-22/82712-5. Endringen går ut på utskiftninger av dører innvendig.

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende boligbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0545 - Sverresborg gård, stadfestet 27.02.1956. Eiendommen er regulert til bolig.

Privatrettslige forhold

Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Vi anbefaler at etablering av ev. infrastruktur som VA-anlegg, søppelsug, fjernvarme, strømmnett, o.l. avklares med aktuell myndighet/leverandør tidligst mulig i prosjektet for å unngå forsinkelser.

Naboer

Søker har vurdert at nabovarsel ikke er nødvendig, da eiernes interesser ikke blir berørt av tiltaket. Byggesakskontoret finner at vilkårene for unnlatt varsling er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

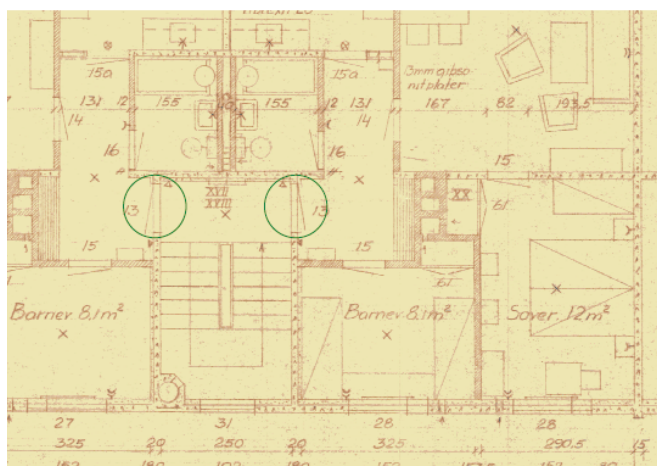
Byggeprosjektet

Tiltaket omfatter utskiftning av dører i borettslagets 11 blokker. Dørene som skal skiftes ut er plassert mellom:

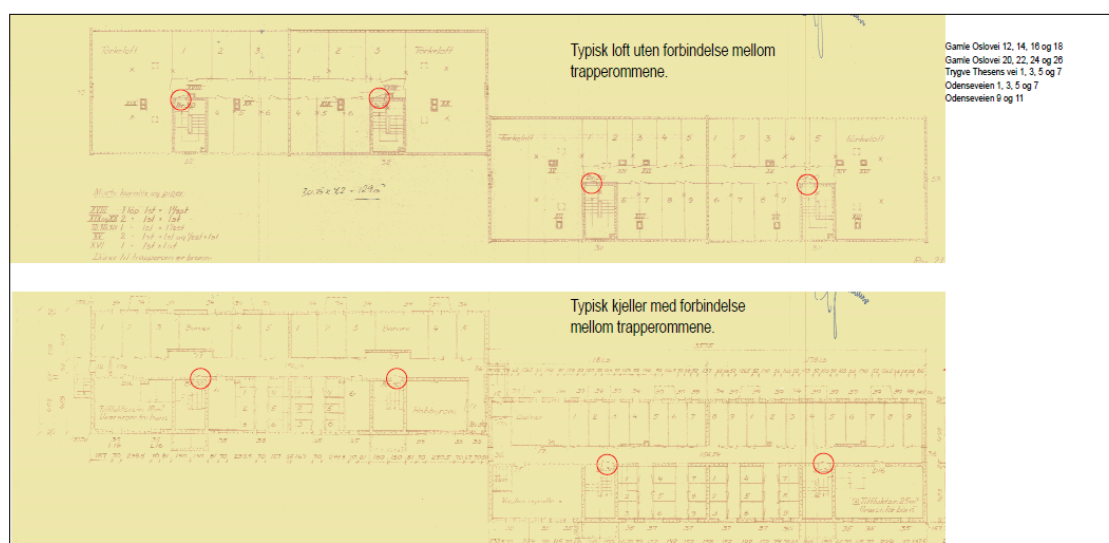
- Trapperom og leiligheter
Disse endrer ikke størrelse. De vil ha en fri åpning på B x H = 0,8 m x 1,91 m.
- Trapperom og loft/kjeller
Disse blir mindre enn de er i dag. De vil ha en fri åpning på B x H = 0,68 m x 1,9 m.
- Trapperom og utendørs
Disse endrer ikke størrelse. De vil ha en fri åpning på B x H = 0,9 m x 2 m.



Situasjonsplan



Trapperom med dører inn til leiligheter



Markering av dører mellom trapperommene og kjeller/loft

Unntak fra tekniske krav

Byggesakskontoret vurderer at dørene mellom trapperom og leiligheter og mellom

trapperom og utendørs ikke krever unntak fra tekniske krav, ettersom eksisterende løsning ikke endres. Dørene mellom trapperom og loft/kjeller krever unntak ettersom de blir mindre. Det omsøkes dermed unntak fra TEK17 § 12-13:

- a) *Inngangsdør og dører i kommunikasjonsveier skal ha fri bredde på minimum 0,86 m. I byggverk beregnet for mange personer skal fri bredde være på minimum 1,16 m*
- og
- e) *Dører skal ha fri høyde på minimum 2,0 m*

Plan- og bygningsloven § 31-4. Kommunens adgang til å gi helt eller delvis unntak fra krav

Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

- a. *byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand*
- b. *forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak*
- c. *fordeler som oppnås med tiltaket.*

Søkers redegjørelse

Eksisterende dører er av stål, og karmene er innstøpt i trapperomsveggen. Det ble derfor tidligere besluttet å fjerne dørblad og hengsler og sette inn nye dører i eksisterende, innstøpt stålkarm. Det betyr at fri åpning vil bli b x h: 0,68 x 1,90 m. Vår vurdering er at denne reduksjonen av fri bredde ikke vil være til vesentlig hinder for normal transport av utstyr til loft og kjeller. Risiko for personskade vil heller ikke bli vesentlig større. De nye dørkarmene vil bli merket med kontrastfarge utover kravet til luminanskontrast for universell utforming. Mengden av personer som oppholder seg i loft eller kjeller samtidig vil være liten, det er ikke rom for varig opphold verken i kjeller eller loft. Alle kjellere og loft har tilgang til flere enn ett trapperom og sikkerheten ved brann vurderes som uendret fra tidligere situasjon.

Brannteknisk prosjekterende uttaler følgende:

Loft og kjeller består kun av boder, og det vil erfaringsvis sjelden oppholde seg mange personer her samtidig, som oftest ikke mer enn 1- 2 personer. De som bruker loft og kjeller bor selv i bygningen, og er generelt godt kjent med bygningsmessige forhold og rømningsveier.

Brannrådgiver vurderer det slik at det å redusere bredde og høyde som beskrevet over ikke vil redusere person-/rømningssikkerheten fra disse arealene.

Lysmål 0,68 x 1,90 m er en tilfredsstillende åpning til at man enkelt kommer seg trygt inn i trapperommet av mur/betong. Dette også sett litt i sammenheng med at luker og vinduer som er godkjent til rømning kan ha lysmål slik at summen av bredde og høyde kan være 1,5 meter, for eksempel 0,7 bredde og 0,8 høyde.

Iht forskriften skal dørene ha dørlukker. Der det er mer enn 10 personer som skal rømme så skal dørene slå ut i rømningsretning.

Multiconsult har ingen innvendinger mot den skisserte nye løsninger for lofts- og kjellerdører.

Byggesakskontorets vurdering

Byggesakskontoret vurderer at søker har redegjort for forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak. Disse forholdene er at alle kjellere og loft har tilgang til flere enn ett trapperom og at dørkarmene vil bli merket med kontrastfarge. Brannteknisk prosjekterende vurderer at sikkerheten ikke reduseres og har ingen innvendinger til løsningene.

På bakgrunn av vurderingene over tillater Byggesakskontoret unntak fra TEK17 § 12-13 om krav til bredde og høyde på dører.

Vurdering/begrunnelse

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden om endring av tillatelse og arbeidene kan startes opp. Vi viser for øvrig til vedtak i delegasjonssak BYGG-22/82712-5.

Plassering og høydefastsettelse

Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

Ansvarsrett

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Bygg- og anleggsavfall

Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Tilsyn

Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på:

www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:

www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



PKA Arkitekter AS

Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Matilde Lader

Saksnummer
BYGG-22/82712
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Tor Kalland Wigum

Dato
20.02.2024

Gamle Oslovei 12-36, Odenseveien 1-33 og Trygve Thesens vei 1-14, tilbakemelding om at søknad om endring vurderes som unntatt søknadsplikt

Eiendom
(gnr/bnr/fnr/snr): 424/6/0/0
Ansvarlig søker: PKA Arkitekter AS
Tiltakshaver: SVERRESBORG BORETTSLAG AL

Vi viser til søknad om endring, mottatt 31.01.2024. Endringen går ut på utvidelse av det private parkeringsarealet. Utdrag fra søkers følgebrev:

Vi vil herved på vegne av borettslaget søke om tillatelse til å utvide det private parkeringsarealet. Borettslaget består av 228 leiligheter og har i dag 152 parkeringsplasser som tilhører borettslaget.

Dersom vi legger dagens krav til parkering til grunn (1,2 plass /boenhet i ytre sone) trengs 274 plasser.

Dette forslaget vil gi en økning på 35 parkeringsplasser forberedt for ladning av el-biler.

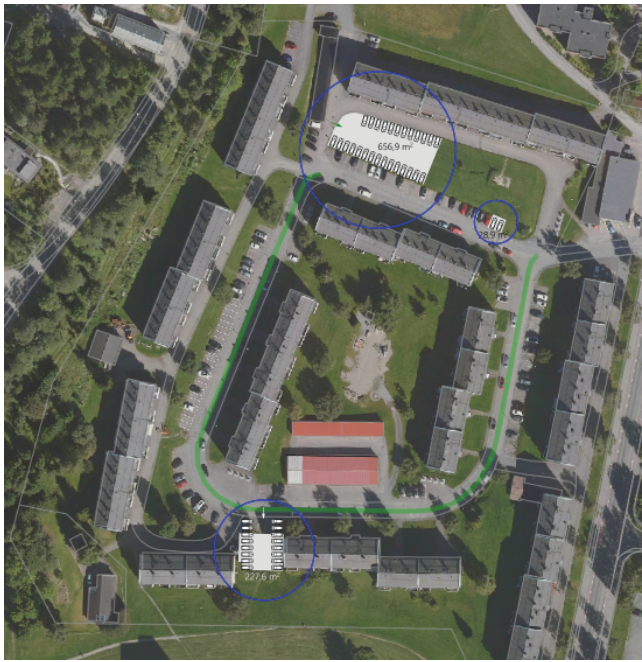
Endringen vil føre til økt areal av tette overflater og overvann forutsettes fordrøyd slik at belastningen på det offentlige nettet ikke blir endret.

Arealene som vil bli berørt er del av både reguleringsplan r545 og r547 men eksisterende situasjon fraviker begge disse.

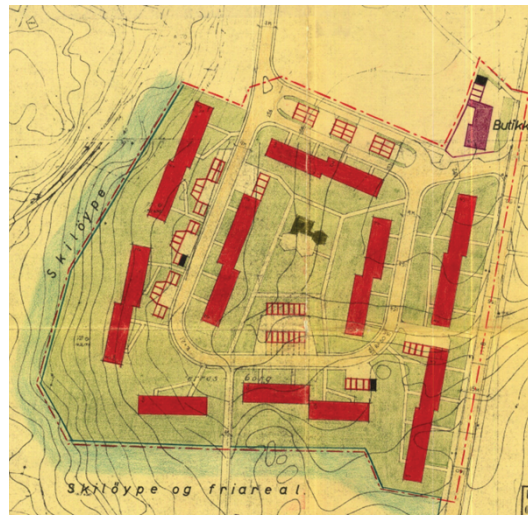
*En generell bestemmelse i begge planene sier:
Bebyggelsen skal være åpen i parkmessige omgivelser . . .*

Vår vurdering er at de foreslåtte utvidelsene av parkeringsarealet og tilrettelegging for ladning av el -biler ikke er i strid med denne bestemmelsen og at endringen ikke trenger dispensasjon fra de ovennevnte reguleringsplanene.

Tiltaket vil bli forankret i styrevedtak i borettslaget.



Situasjonsplan med nye parkeringsplasser



Gjeldende reguleringsplan (r545), vedtatt 27.02.1956

Byggesakskontoret er enig i søkers vurdering om at tiltaket ikke er i strid med reguleringsplanens bestemmelser, ettersom bebyggelsen fremdeles vil være åpen i parkmessige omgivelser, jf. reguleringsplanen (r545) § 2 og § 8.

Ansvarlig søker har vurdert at kravet om uteoppholdsareal er oppfylt etter utvidet parkering. Byggesakskontoret er enig i vurderingen ut i fra utregningen som har blitt gjort.

Byggesakskontoret vurderer at tiltaket er unntatt søknadsplikt, jf. Byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 bokstav f 10. ledd, som sier at følgende tiltak ikke krever søknad og tillatelse:
intern veg på tomt og biloppstillingsplasser for tomtens bruk som ikke krever vesentlig terrenginngrep. (...) Avstand til nabogrense må være minst 1,0 m.

Henvendelser kan gjøres til Matilde Lader som kan treffes på e-post matilde.tislevoll.lader@trondheim.kommune.no eller telefon 93 63 85 38. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-22/82712 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Matilde Lader
saksbehandler

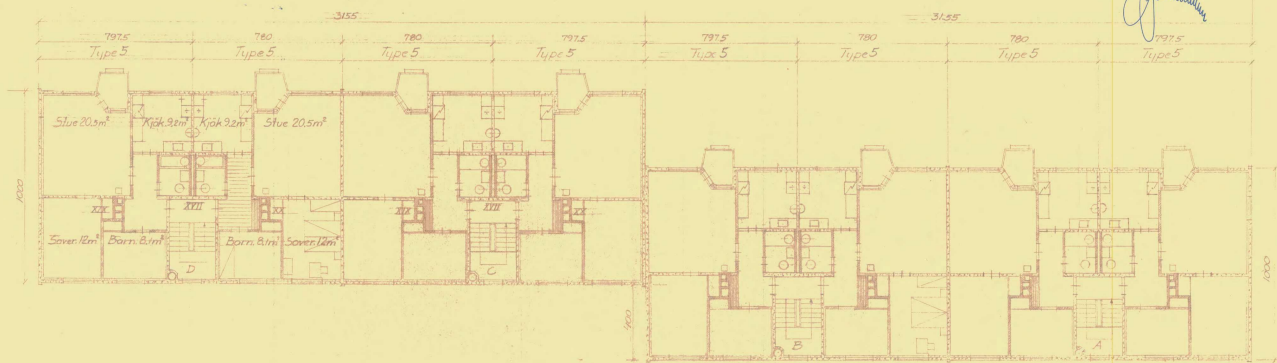
Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: SVERRESBORG BORETTSLAG AL

Approbat av byggnadsnämnden
under förbehåll till befästning av

Tekn. - Bl. 4
2 1 11 116

10. 11. 1956
Mått
24. 00. 1956
Tegen. 10. 11. 1956



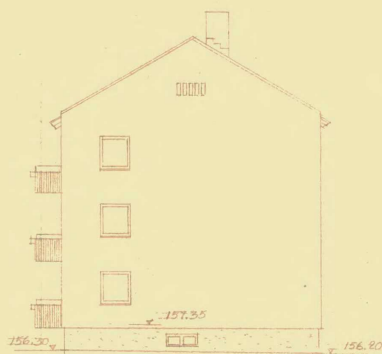
Type 5. 3ron. o. 4-jakten
76.7m²

Bl. 4

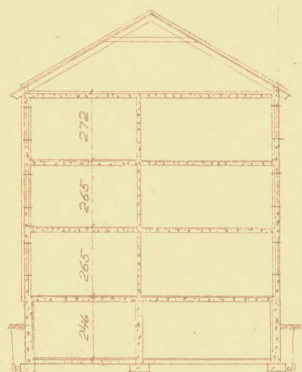
Rev. 3.11.1956 21.11.1956
Bostadskomplex för
TOBB i Sverresborg
gård, Etablering
ODD L. GUTORMSEN
ARKITECT N. N. L. TEGREHOLM

OPPRAG 230
TEGNING 25.2
MÅTT 1.100
REVIS 2.1.1956
BRUK

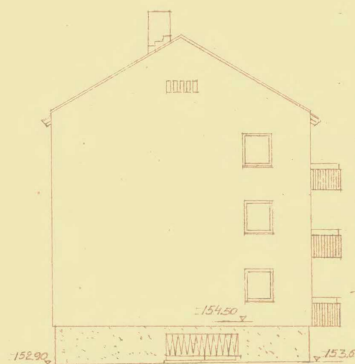
Tolk. Blokk 4.
 Metr. m. 10. Bl. Oslovi. (49)
 Opprisset av Bygningsrådet
 under forberedelse til beslutning av 28. XI 1956
 Bygn. råd. jnr. 574/56
 24. Nov. 1956
 Mottatt



Mot syd



Tverrsnitt



Mot nord

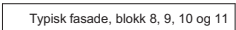
Blokk 4.

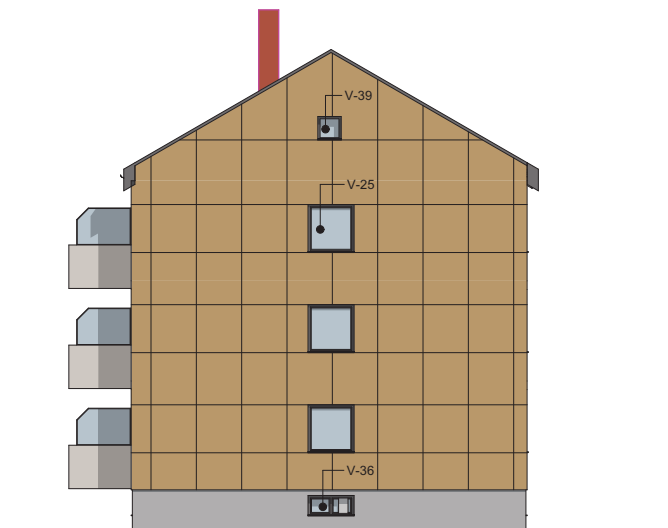
Rev. 21.11.1956

Boligkompleks for TCEB på Spretresborg gjort Snitt og gavlter.	OPPDRAG 230 TEGNING B30 MALESTOKK 1:100 TEINET 11.2.1956 TRASET
ODD L. GUTTORMSEN ARKITEKT M. N. A. L. TRONHEIM	O. L. Guttormsen

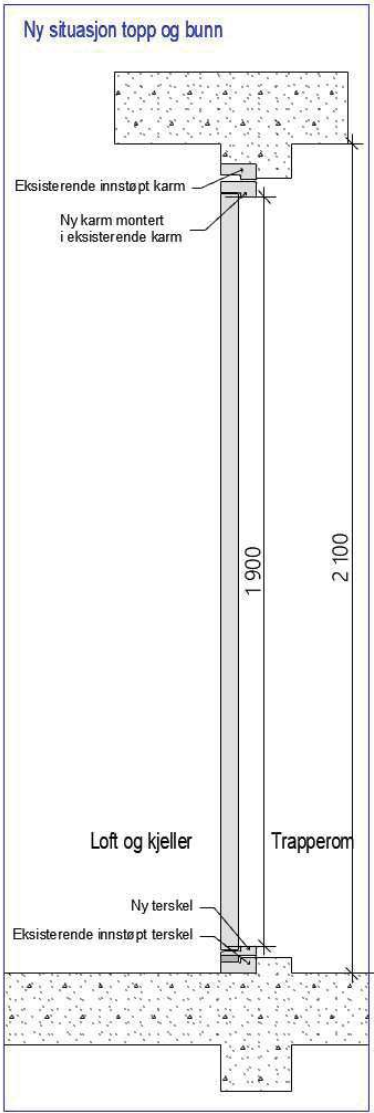
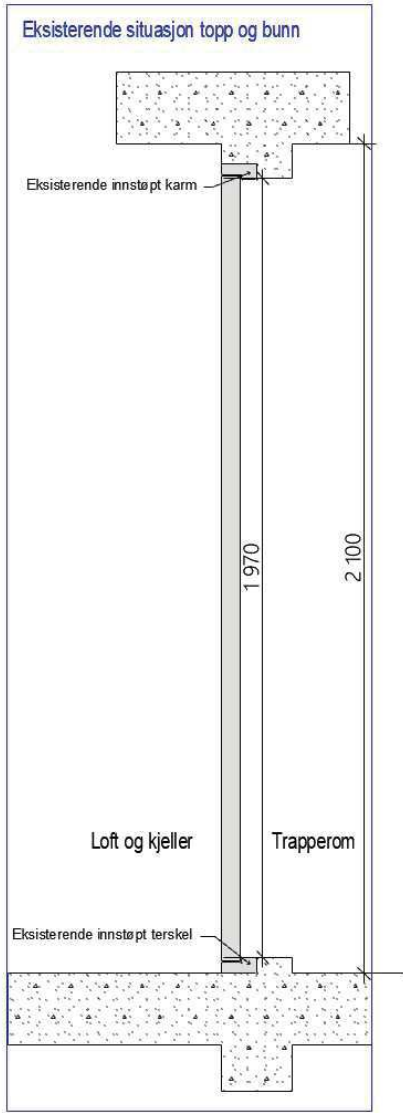
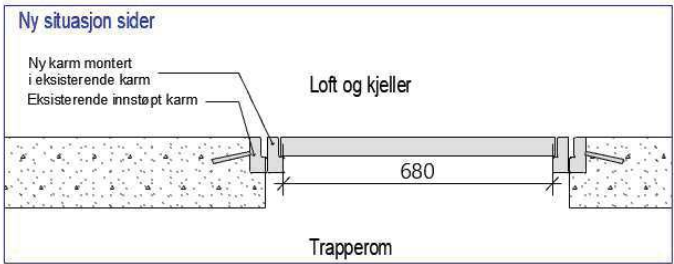
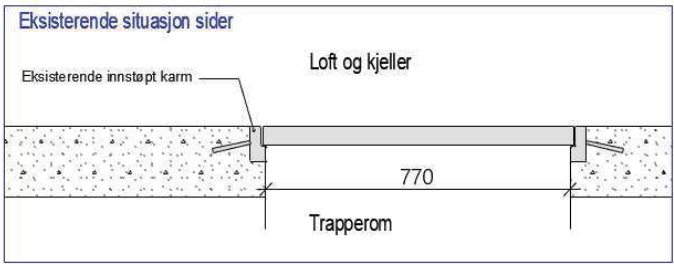


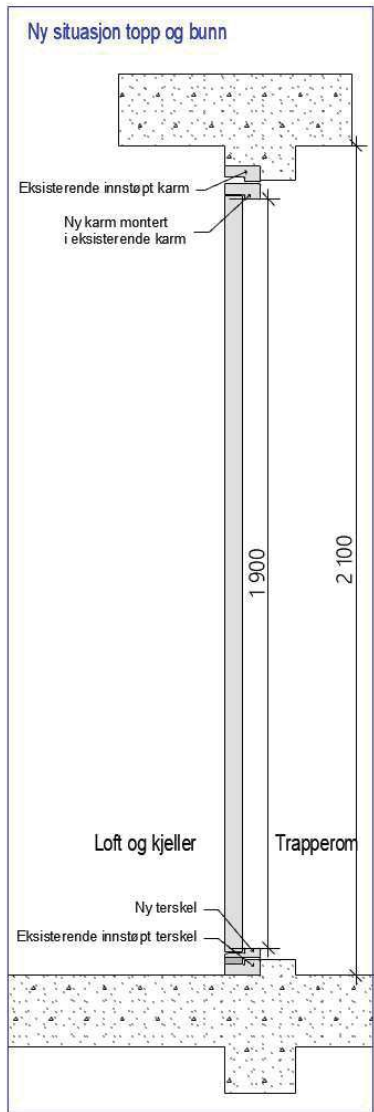
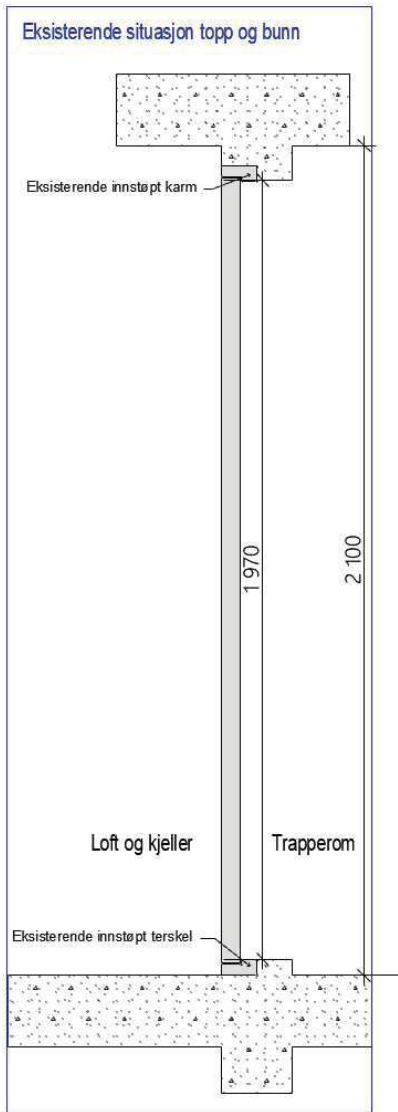
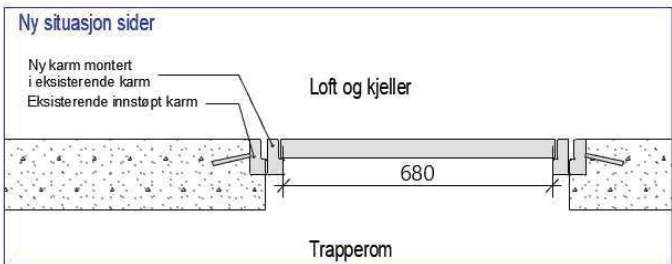
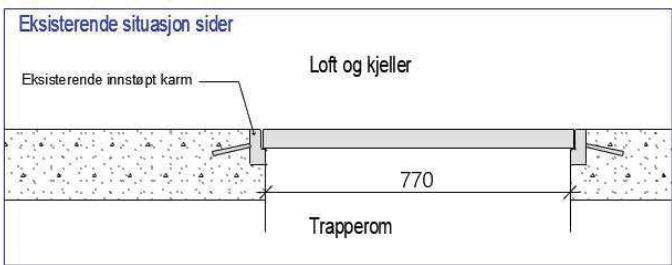






ES: BUCHHEIT 1 von 21000 rbl







Sak nr.:
DB 400/88

Sak nr.:
DB 400/88

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

Møtedato: 12.4.88 Journalnr.: 00324/88 Saksbehandler: SR/bl

G.nr. 0 Br.nr. 0 Byggested: TRYGVE THESENS V.1-7 2-14

SAKEN GJELDER: Søknad om rehabilitering av fasader og balkonger.

BYGGHERRE: Sverresborg Borettslag A/L

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11 - 1, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.

Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Søknad om byggetillatelse for fasadeendring og balkongskifte fra ark. MNAL Jarle Drageset på vegne av Sverresborg Borettslag v/Birger Raude.

Arbeidet gjelder ny utvendig kledning og tilleggsisolering samt utvidelse av balkonger.

Blokkene i ytre sone skal kles med Steni, Simbas eller lignende.

I indre sone skal kles med Coloroc fasadekledning.

Balkongbrystninger skal kles med plater type Steni/Simbas.

VEDTAK:

Søknaden godkjennes.

Forøvrig godkjennes planene på betingelse av at arbeidet utføres etter gjeldende forskrifter.

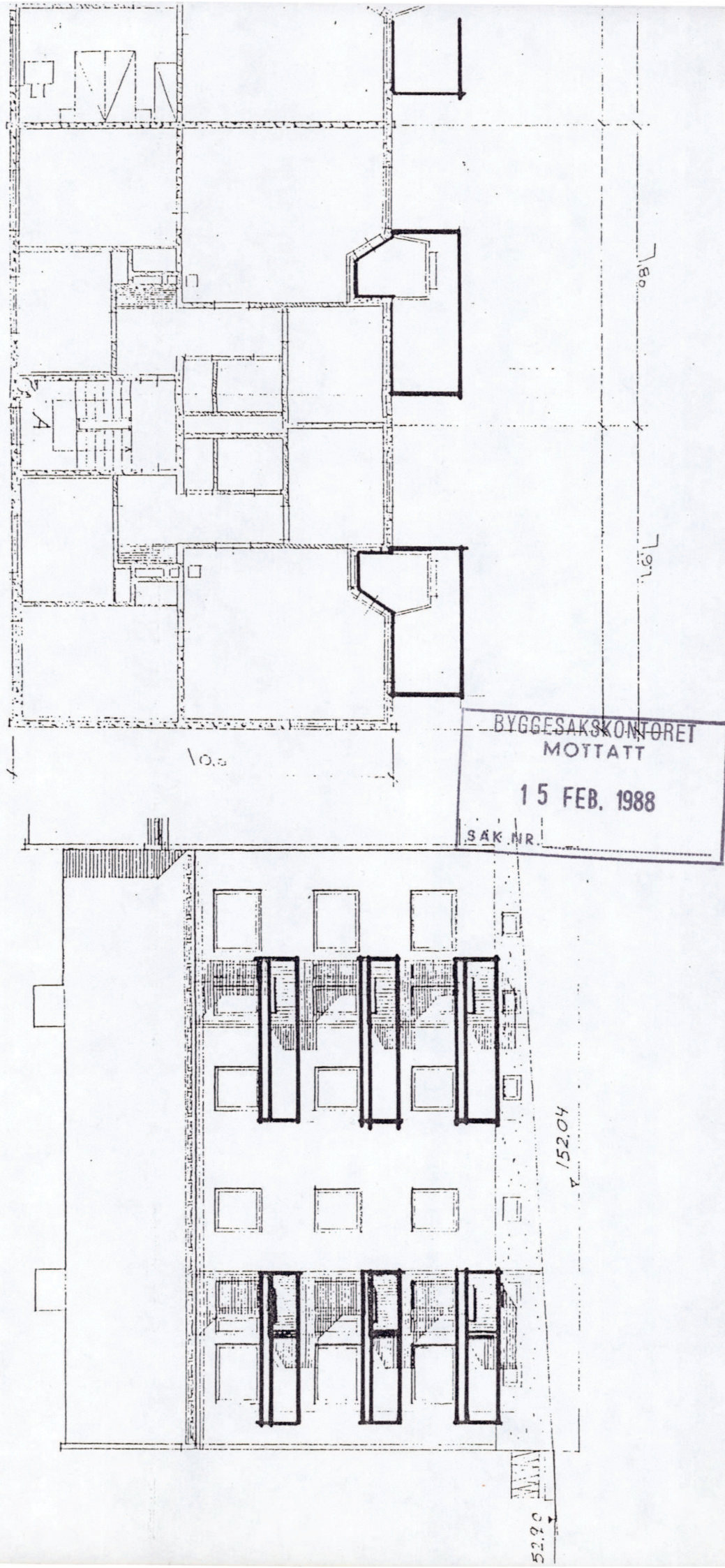
Statiske beregninger og konstruksjonstegninger skal sendes byggesakskontoret i to eksemplarer.

Ansvarshavende må innhente anvarsrett ved byggesakskontoret før arbeidet tar til.

Kopi av vedtaket sendes TOBB, v/Nilsskog.

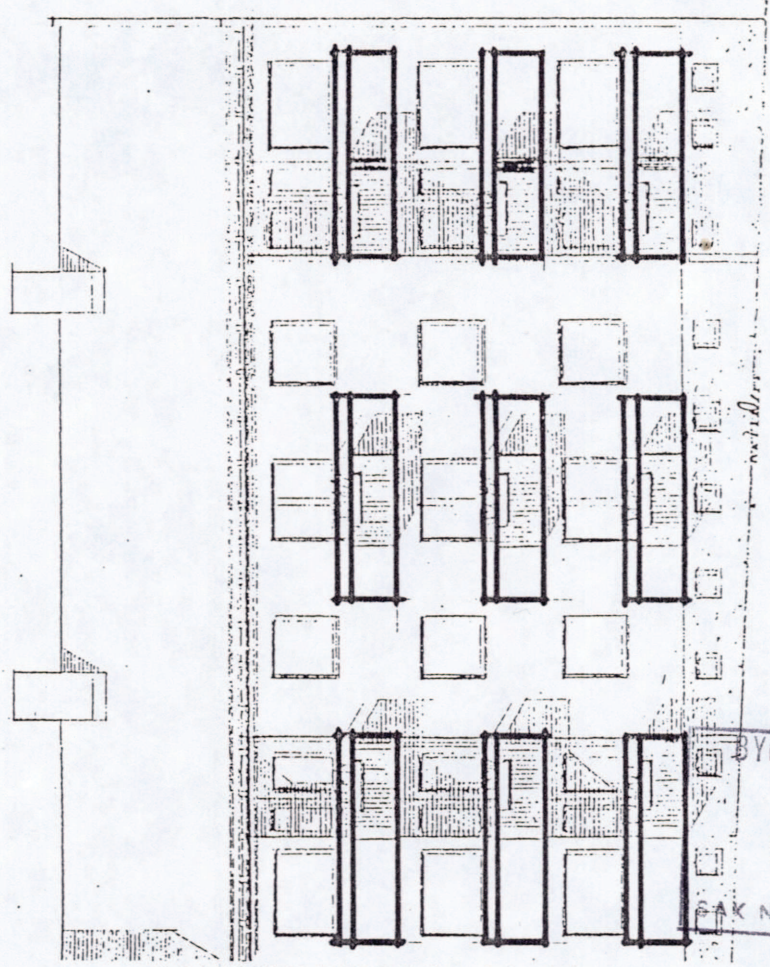
BILAG 1

BLOKK 1.2.3.4. DELAU 5.



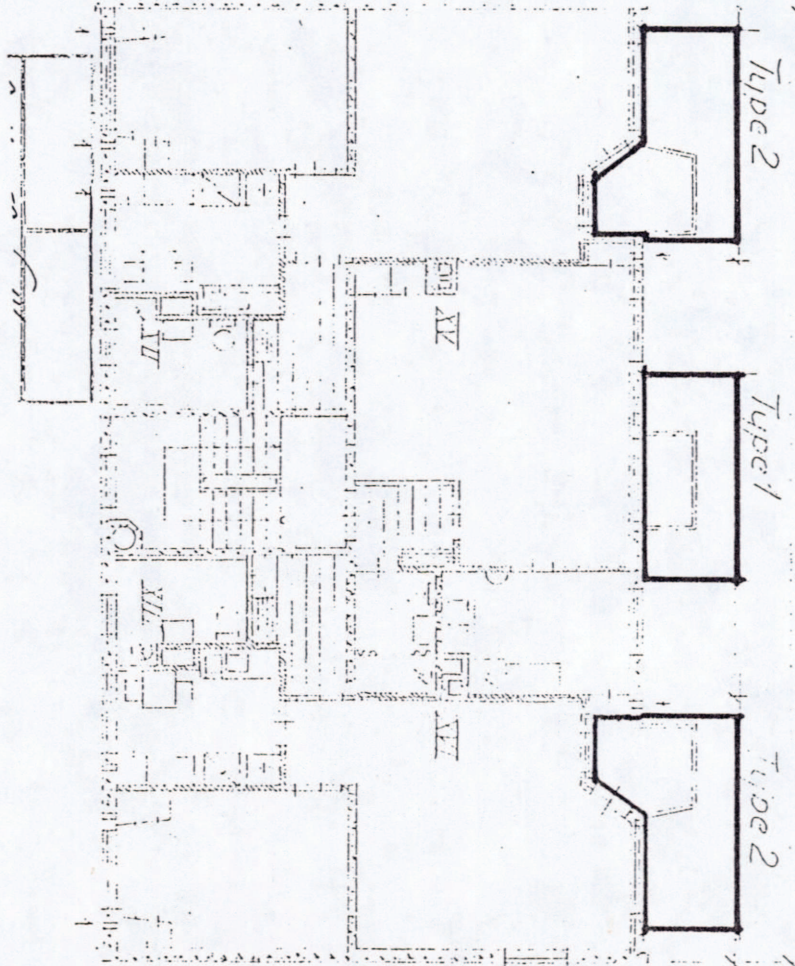
BLAG 2

BLOKK 5 (DELAV) OG 6.



21/51

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
15 FEB. 1988
SAK NR.



Type 2

Type 1

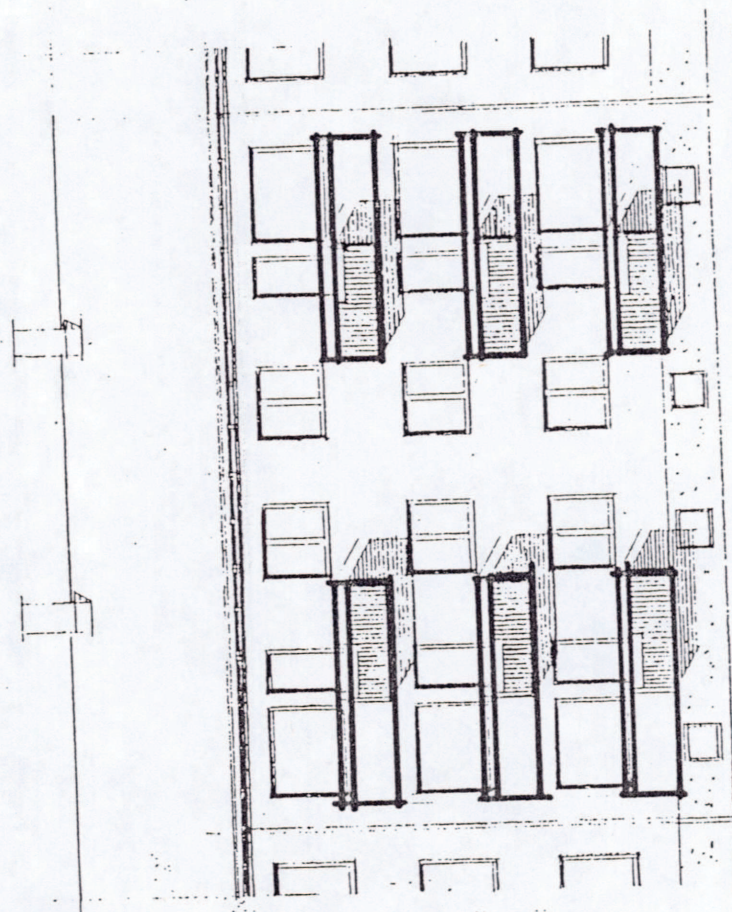
Type 2

17875

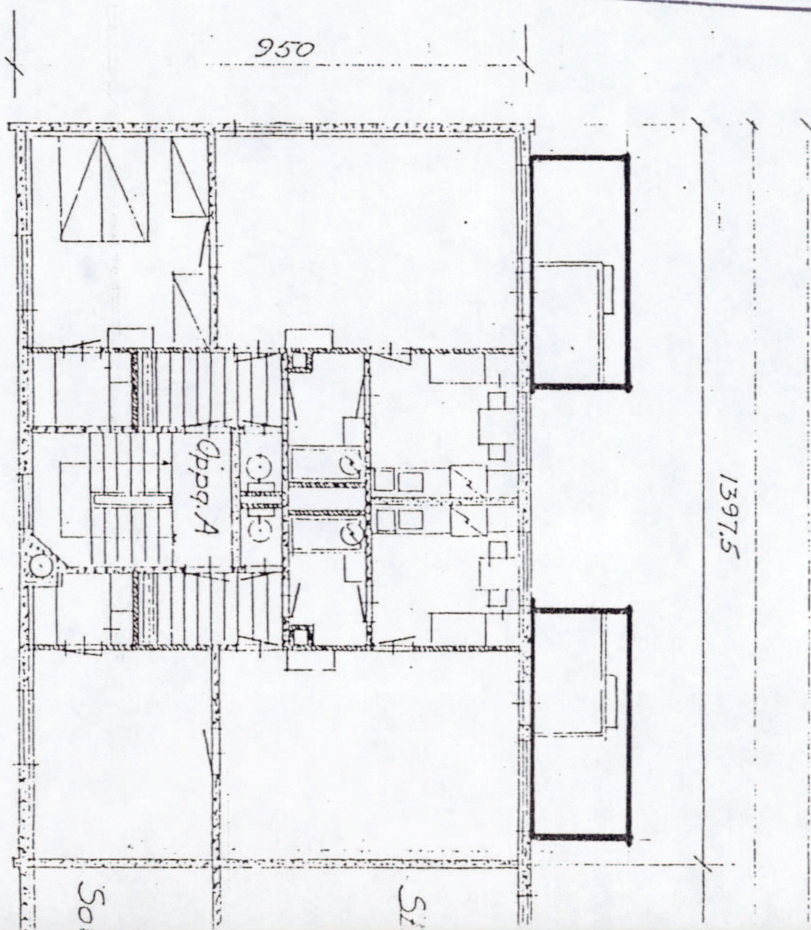
YN—

BILAG 3

BLOKK 7



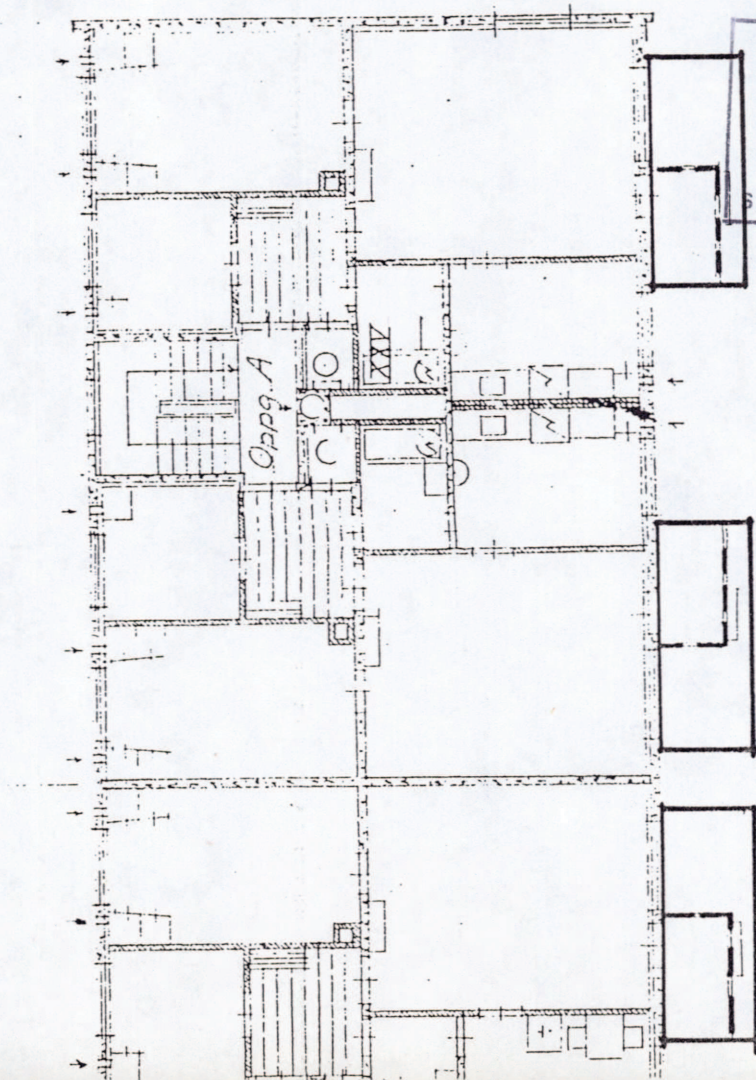
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
15 FEB. 1988
SAK NR.



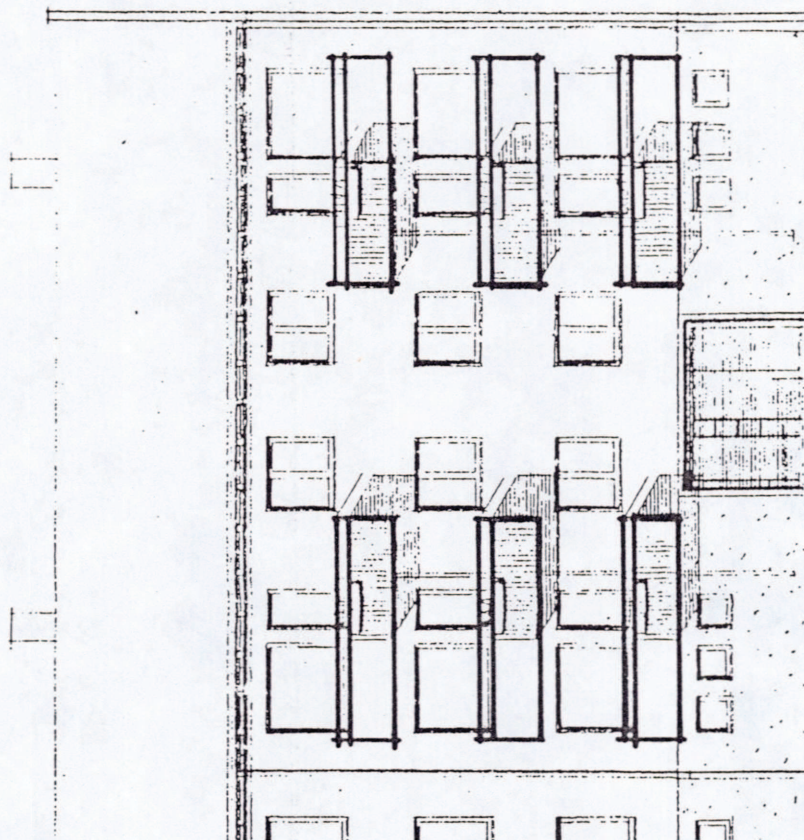
Bilag 4

BLOKK 8.9.10.11.

1437.5



--- EKSIST.
— NY



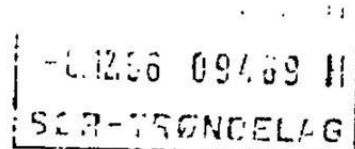
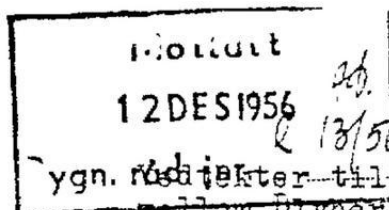
158.22

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT

15 FEB. 1988

SAK NR.

R 547, st. f. 4.12.56 → Byplanen.



Bygn. råd. Tekster til regulerings- og bebyggelsesplan for området mellom Dybberget og bygrensen - vest for Gamle Oslovei.

1. Reguleringsområdet er på planen vist med rød begrensningsslinje.
2. Bebyggelsen skal være åpen i parkmessige omgivelser og bestå av:
Boligblokker i 3 etasjer.
Rekkehus i inntil 2 fulle etasjer
Småhus med inntil 2 leiligheter.
De nødvendige fellesanlegg for boligene som butikker, barneanlegg, garasje, transformatorbokser.
Småskole.
Forretningsentrum.
Tillatt antall etasjer er på reguleringsplanen påført hvert enkelt hus.
Blokkbebyggelsen.
3. Blokkbebyggelsen skal oppføres av mur eller betong med etasjeskillere av brannfast materiale. Dispensasjoner innenfor bygningslovens ramme kan gis av bygningsrådet etter uttalelse fra brannstyret er innhentet, Maksimale gesimshøyde er 10 m, og blokkdybden kan være inntil 12 m.
4. For hver blokk oppsettes felles antenneanlegg.
Småhus og rekkehusbebyggelsen.
5. For småhus- og rekkehusbebyggelsen må gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng ikke overstige 7 m for rekkehusene og 6 m for småhusene.
Fellesbestemmelser.
6. Takformer og takvinkler.
Bygningsrådet kan bestemme at bygninger som hører naturlig sammen i en gruppe gis samme takform og takvinkel. Takvinkelen må for 2. og 3. etasjes hus ikke overstige 35°, for 1-etasjes hus 45°. På 2 og 3 etasjes hus tillates ikke arker eller nedskjæringer i takflaten.
7. Garasjer og parkeringsplasser.
 - a. Garasjene skal anbringes minst 6 m innenfor gatelinjen. Ellers gjelder som alminnelig regel at det i forbindelse med garasje skal være oppstillingsplass for bilen utenfor gatelinjen. Hvor forholdene tillater det, skal oppstillingsplassen anlegges mellom garasjefrøen og gatelinjen.
 - b. Enkeltgarasjer tillates ikke frittliggende, men bare i sammenheng med våningshuset, enten som tilbygg ~~til~~ en etasje eller i kjeller.
 - c. På steder hvor de krav som er nevnt i pkt. a. og b. av terrengmessige eller andre grunner er vanskelig, særlig kostbart eller umulig å oppfylle, kan bygningsrådet gi dispensasjon.
8. Innhegning.
 - a. Regulert blokkbebyggelse kan bare inngjerdas med bygningsrådets samtykke.
 - b. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.
 - c. Som innhegning skal brukes hekkplantning eller gjerder med maks. høyde 80 cm. Gjerdene utføres av flettverk med vinkeljern i overkant eller som tregjerder som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerdet og utføres i samme materiale som dette. Støpte portstolper tillates ikke.
 - d. Gjerdenes farge skal godkjennes av bygningsrådet.
 - e. Bygningsrådet kan forlange at innhegning mot gate utformes ensartet for alle tomter langs en gatestrekning.

9. Planering, forstøttingsmur, beplantning.

- a. Med byggemelding skal sendes inn situasjonskart med angivelse av hvordan tomten tenkes planert. Hvor eksisterende terreng eller planering medfører forstøttingsmurer mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene skal senkes, evt. heves eller at det anvendes skråninger som reduserer forstøttingsmurenes høyde.
 - b. Tomtene skal gis en tiltalende parkmessig utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet plan som viser garasjer, beplantning, tørkeplasser, lekeplasser, forstøttingsmurer, plass for søppelspann etc.
 - c. Tomter og fellesarealer må ikke beplantes med trær som vil virke sjenerende for nabo.
10. Butikker, verksteder o.l. kan ikke innredes andre steder enn det er forutsatt i planen.
11. Utvendig veggbehandling, taktekking, farger og puss skal godkjennes av bygningsmyndighetene.
12. De gatehøyder som er påført reguleringsplanen er ikke endelige og således ikke bindeende for kommunens senere profilering for gateopparbeidelse.
13. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.
14. Ved siden av ~~til~~ disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Trondheim ~~og~~ og Bymark til anvendelse.

.....

R 542. sl. 4.11.55

VEDTEKTER.

Ad. 184/35
12.11.55

§ 1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig og bestå av:

Forretningsbebyggelse.
Boligbebyggelse fordelt på
Vertikalt delte rekkhus
Småhus med inntil 2 leiligheter.
Dessuten nødvendige butikker for boligbebyggelsen.

§ 2. Forretnings-, lager- og verkstedsbebyggelse.

Det kvartal som er avsatt til slik bebyggelse skal gi plass for bygninger som hovedsaklig nyttes til forretningsvirksomhet eller lager samt verkstedsvirksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører uhemper for de omboende. Arealet skal bl.a. gi plass for en eventuell mindre brannstasjon samt servise-stasjon event.m/ garasjeanlegg. Bebyggelsen skal ikke være på mere enn 2 etasjer.

§ 3. Boligbebyggelsen.

1. Gesimshøyden - målt fra ferdig planert terreng, må ikke overstige 7 m. for rekkehusene og 6 m. for småhusene.

Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overstige 35° for 2-etasjes hus - 45° for 1-etasjes hus.

Bygningsrådet kan fastsette bestemte takvinkler for enkelte grupper av hns.

Tillatt antall etasjer på bygningene er påført planen.

2. Garasjer for enkelthus tillates ikke frittliggende, men bare i sammenheng med våningshuset, enten som tilbygg i 1 etasje eller i kjeller. Hvor terrengforholdene vanskeliggjør slik løsning, kan bygningsrådet tillate unntak fra denne bestemmelse.

3. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

For regulert rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

4. Verksteder o.l. kan ikke innredes andre steder enn det er forutsatt i planen.

5. Plasing av garasjer og uthus skal være vist på situasjonsplanen ved anmeldelse av hovedbygning, selv om de ikke blir bygget samtidig med denne. I forbindelse med garasje skal det alltid være parkeringsplass for bilen utenfor gatelinjen.

6. Planeringsplan innsendes samtidig med byggemelding til godkjenning. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig. På situasjonsplan skal inntegnes plasing av tørkestativer, stativer for teppebank, søppelkasser o.s.v.-

7. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

8. Fellesarealenes utformning skal godkjennes av parkvesenet.

9. Tomter og fellesarealer må ikke beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for nabo.

10. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

11. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Trondheim til anvendelse.

FÖRSLAG TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPÅN FOR OMRÅDE BEGRENSSET AV GAMLE OSLOVEI-BREIDA- BLIKKVEIEN-SVALSBERG- STIEN-SVERRESDALSVETIEN- -SKILØYPE OVER VALSET.

TRONDHEIM BYPLANKONTOR DEN 2. FEBRUAR 1955.

TEGNFORKLARING.

- | | | | |
|--|---|--|--------------------|
| | REKKEHUS | | FORRETTNINGSTET |
| | SMÅHUS MED INNTIL 2 LEILIGHETER | | BEBYGGELSE |
| | GARASJER | | TRAFIKIOSK |
| | EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN | | OFFENTLIG FRIAREAL |
| | EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM UTGÅR | | TØMTEGRENSER |
| | | | REGULERINGSRENSER |

TILLATT ANTALL ETASJER ER PÅFØRT HVERT ENKELT HUS

R 542



Byggesak nr. 184/55
Statt den 23. 11. 55

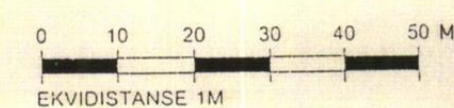
J.nr. 4345/55 D3 JD/ÅV

Regulering av området begrenset av gamle Oslovei-Breidablikkveien-Svalsbergstien-Sverresdalsveien-Skiløype over Valset, Trondheim.

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 4. november 1955, til fylkesmannen i Sør-Trøndelag, stadfestet nevnte regulering. Videre har departementet medh. av lovens § 3 stadfestet vedtekter i tilknyt. til reguleringen. Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av kommunestyret i møte den 9. juni 1955.

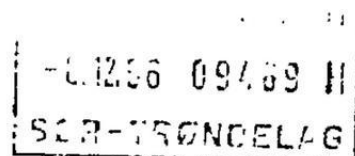
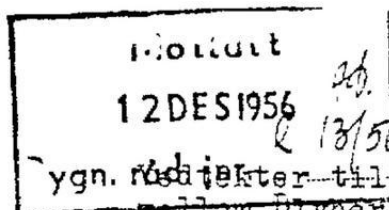
Kommunal- og arbeidsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Oslo den 27. desember 1955

By n.ontorets
kontroll-nr.
291/55



1:1000

R 547, st. f. 4.12.56 → Byplanen.



ygn. vedtaker til regulerings- og bebyggelsesplan for området mellom Dybberget og bygrensen - vest for Gamle Oslovei.

1. Reguleringsområdet er på planen vist med rød begrensningsslinje.
2. Bebyggelsen skal være åpen i parkmessige omgivelser og bestå av:
Boligblokker i 3 etasjer.
Rekkehus i inntil 2 fulle etasjer
Småhus med inntil 2 leiligheter.
De nødvendige fellesanlegg for boligene som butikker, barneanlegg, garasje, transformatorbokser.
Småskole.
Forretningsssentrum.
Tillatt antall etasjer er på reguleringsplanen påført hvert enkelt hus.
Blokkbebyggelsen.
3. Blokkbebyggelsen skal oppføres av mur eller betong med etasjeskillere av brannfast materiale. Dispensasjoner innenfor bygningslovens ramme kan gis av bygningsrådet etter uttalelse fra brannstyret er innhentet, Maksimale gesimshøyde er 10 m, og blokkdybden kan være inntil 12 m.
4. For hver blokk oppsettes felles antenneanlegg.
Småhus og rekkehusbebyggelsen.
5. For småhus- og rekkehusbebyggelsen må gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng ikke overstige 7 m for rekkehusene og 6 m for småhusene.
Fellesbestemmelser.
6. Takformer og takvinkler.
Bygningsrådet kan bestemme at bygninger som hører naturlig sammen i en gruppe gis samme takform og takvinkel. Takvinkelen må for 2. og 3. etasjes hus ikke overstige 35°, for 1-etasjes hus 45°. På 2 og 3 etasjes hus tillates ikke arker eller nedskjæringer i takflaten.
7. Garasjer og parkeringsplasser.
 - a. Garasjene skal anbringes minst 6 m innenfor gatelinjen. Ellers gjelder som alminnelig regel at det i forbindelse med garasje skal være oppstillingsplass for bilen utenfor gatelinjen. Hvor forholdene tillater det, skal oppstillingsplassen anlegges mellom garasjefrøen og gatelinjen.
 - b. Enkeltgarasjer tillates ikke frittliggende, men bare i sammenheng med våningshuset, enten som tilbygg ~~til~~ en etasje eller i kjeller.
 - c. På steder hvor de krav som er nevnt i pkt. a. og b. av terrengmessige eller andre grunner er vanskelig, særlig kostbart eller umulig å oppfylle, kan bygningsrådet gi dispensasjon.
8. Innhegning.
 - a. Regulert blokkbebyggelse kan bare inngjerdas med bygningsrådets samtykke.
 - b. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.
 - c. Som innhegning skal brukes hekkplantning eller gjerder med maks. høyde 80 cm. Gjerdene utføres av flettverk med vinkeljern i overkant eller som tregjerder som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerdet og utføres i samme materiale som dette. Støpte portstolper tillates ikke.
 - d. Gjerdene farge skal godkjennes av bygningsrådet.
 - e. Bygningsrådet kan forlange at innhegning mot gate utformes ensartet for alle tomter langs en gatestrekning.

9. Planering, forstøttingsmur, beplantning.

- a. Med byggemelding skal sendes inn situasjonskart med angivelse av hvordan tomten tenkes planert. Hvor eksisterende terreng eller planering medfører forstøttingsmur mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene skal senkes, evt. heves eller at det anvendes skråninger som reduserer forstøttingsmurenes høyde.
 - b. Tomtene skal gis en tiltalende parkmessig utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet plan som viser garasjer, beplantning, tørkeplasser, lekeplasser, forstøttingsmur, plass for søppelspann etc.
 - c. Tomter og fellesarealer må ikke beplantes med trær som vil virke sjenerende for nabo.
10. Butikker, verksteder o.l. kan ikke innredes andre steder enn det er forutsatt i planen.
11. Utvendig veggbehandling, taktekking, farger og puss skal godkjennes av bygningsmyndighetene.
12. De gatehøyder som er påført reguleringsplanen er ikke endelige og således ikke bindeende for kommunens senere profilering for gateopparbeidelse.
13. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitut å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.
14. Ved siden av ~~til~~ disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Trondheim og Bymark til anvendelse.

.....



PKA Arkitekter AS

Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Matilde Lader

Saksnummer
BYGG-22/82712
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Tor Kalland Wigum

Dato
19.02.2025

Gamle Oslovei 12-36, Odenseveien 1-33 og Trygve Thesens vei 1-14, ferdigattest for endring av utvendig fasade og utskiftning av innvendige dører

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 424/6/0/0
Ansvarlig søker: PKA Arkitekter AS
Tiltakshaver: SVERRESBORG BORETTSLAG AL

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Matilde Lader
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: SVERRESBORG BORETTSLAG AL

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 14.02.2025.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-22/82712-5 og BYGG-22/82712-16.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**Klagerett**

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



Nr.	Dato	Nr.	Dato	Sign.	
MALESTOKK: 1:500		REGULERINGSPLAN nr: 547 k		TEGNING nr:	Endring nr:
Kartblad: H 26 III		Erstatning for:		Erstatter av:	

584/57.
T O B B,
h.e.r.

Ad: Boligblokk på nr. 10, Gamle Oslovei. (Trygve Thesens vei 10).

Inspeksjon ble foretatt den 25. ds. sammen med helse rådets
bygningstekniske kontrollør.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles herved for oppgangen.
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 27. januar 1960.

For bygningssjefen:

I. Maalø

P.J.Pedersen

Trondheim
10 OKT 1957

J. nr. 2055

Sendes byingeniøren til uttalelse.

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 10. oktober 1957.

For bygningssjefen:

Bying. j. nr. 2055/57

GB/PS/EN

Tilbake til herr bygningssjefen.

Offentlig vann- og kloakkledninger for blokk 11 vil bli lagt i tilstøtende gate kommende vintersesong.

Hvis grunnarbeidene for bygget påbegynnes før ledningsarbeidene er fullført, må byggherren selv sørge for provisoriske avløp for byggegruben.

Gaten A - B er bygget kjøreklar men ikke C - D (avmerket på situasjonsplanen). Den kan heller ikke påregnes opparbeidet i inneværende budsjettår.

Byggherren må selv bekoste provisorisk adkomst til opparbeidet gate.

Trondheim byingeniørkontor den 17. okt. 1957

for byingeniøren

A47 Boligblokk 11, Sverresborg.

Bygningsrådet godkjenner planene.

Ytterveggenes varmeisolasjon må være i samsvar med bygningsforskriftenes krav. Isolasjonen må utføres slik at ikke "kuldebroer" oppstår. Varmeisolasjonen av dekket over kjeller bør utføres med strø, 2 lag 2 cm. mineralullmatter og 5/4 " bordgulv.

Entréddører, trapperomsdører og gesimsene må utføres som bestemt i forskriftene.

Det må redegjøres for konstruksjonene og ventilasjonen.

Man viser til byingeniørens uttalelse av 17/10-57 om vei-, vann- og kloakkforholdene. Arbeidet tillates ikke satt i gang før dette forhold er bragt i orden.

Det bør overveies om ikke soverom kan få direkte adgang fra entréen.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD, den 6. november 1957.

J. nr. 584/57

Byggemelding

for alle meldepliktige arbeider i samsvar med byggelovens § 131.

Meldingen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig utgreiing for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet, og være ledsaget av de vedlegg som kreves i lovens § 132.

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

Meldingen sendes til bygningssjefens kontor.

Til Bygningsrådet i Trondheim,

I medhold av byggelovens § 131 meldes herved at det på matr. nr.

Sverresborg, Blokk 11, aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

1stk boligblokk med ialt 42 stkr. like store leiligheter på 3 rom, kjøkken og bad. Hver leilighet er på 75.34 m² brutto.

Trondheim, den 8 okt 1957

Trondheim og Omegn

Byggherre: Bolig- og Byggelag (TOBB)

Anmelder: Arkitekt Odd L. Guttormsen

Adresse: (egentlig underskrift)

Adresse: Nordre gt. 12

Ansvarshavende:

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i byggeloven kreves opplyst: § 132, passus 1 a.

Tomtas størrelse m²

Eldre bebyggelses areal m²

Nye bygningers areal 1 054.73 m²

§ 132, passus 1 b. Etternevnte tegninger legges ved:

B2, B47, B48, B49, B50, B51 og B53, samtlige in duplo.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kapt. 4, § 1.)

Fjell under vestre og midtre del,
leire under vestre del.
§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
1 rad 4".

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

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo legges ved):

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

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

§ 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. 28, 35—37.)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekking av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kapt. 24.)

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggens konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. 8—10 og 26.)

Utv. kjellervegger i 25 cm tykkelse isolert med 7 cm treullplater.
Yttervegger av jernbetong isolert med 10 cm Siporex.
Skillevegger mellom leilighetene murt med Vebrexite L 6, forøvrig
1/2 st. lettvegger. Alle dekker utføres som jernbetong massivdekker.
1/2 st. 2nen og 3dje etasje, 3cm puss, linolag og linolium. I 1ste et.
isoleres ekstra med 2' lag 20 mm glassvattmatter, med 3-4 cm armert
puss. Som isolasjon av loftsgulv, 1 lag matter, stre o 5/4" tg.

§ 81. Isolasjon:
(Se dept. forskrifter kapt. 5 og 9, § 2.)

§ 87. Takteking:
(Se dept. forskrifter kapt. 22.) Cementtakstein.

§ 89—93. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kapt. 21 og 33, § 1—6 og kapt. 34, § 3, punkt 3.)
Bredde 110 cm. o=18.93 J=25cm.

§ 101. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kapt. 27—30.)
14 stkr. 9"x 9" røkpiper. Vanlig ovnsoppvarming i stuer, elektr.
panelovner i soverom. Avtrekk fr kjøkken, bad og W.C. av galv.
Jernmatt inn med 1/2 st. vegger. Måte samlekanaler på loft.

§ 104—107. Etasjehøgder, rommenes gulvflate og lysareal:
242

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:
(Se Trondheims vedtekt til bygningelovens § 108.)

3 stkr. maskinelle vaskerom ikjeller,
4 stkr. tørkeloft.

§ 109. Klosetter:

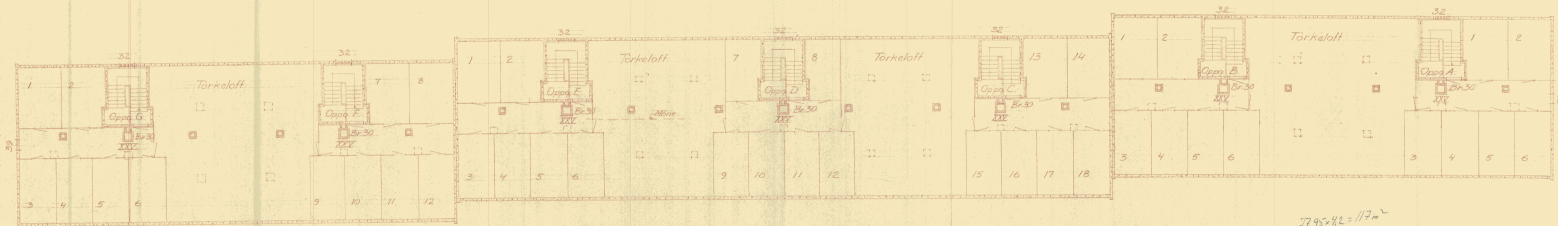
§ 110. Oppbevaring av søppel:
(Spesielle forskrifter.)
Cfr. tegn.
Cfr. tegn.

§ 148. Innhegning:
(Trondheims vedtekt til § 23, 4de sone, pkt. 6.)

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Sk. Ordre 10 (Kalk 11)
 Skedat av byggnads
 under konstruktion till byggnad av - 8. 11. 1911
 G. 11. 11. 1911
 Byggnad nr. 11



$27.95 \times 42 = 1172 m^2$

$42.15 \times 42 = 1772 m^2$

$27.95 \times 42 = 1172 m^2$

Synkroniserad för ventilation
 Tilläggsanordning för ventilation
 Tilläggsanordning för ventilation

Vindare
 Typ 52 100 x 60 vtr. karm
 29 60 x 60
 Dörr till trappstegen av stål
 Låst med brandstängsel nr. 30

Blokk 11

Byggnadsplan för
 7085 på Sverresberg
 gård. Lottplan
 G. 11. 11. 1911
 G. 11. 11. 1911



Blokk 11

Leilighetstype 7
3 rom og kjøk 75.34m²

Dører og vindusdører

Type 13	90 x 200	utv. karm
" 14	90 x 200	" "
" 15	80 x 200	" "
" 16	70 x 200	" "
" 21	80 x 200	" "

Vinduer

Type 31	100 x 110	utv. karm
" 40	140 x 125	" "
" 41	170 x 145	" "

For ventilasjon se tegn. C15

Opprisset og tegningssett
under kontrollering av
planer

St. Carac 10 (144.11)
B. XL 1957
Mottatt
- 8 OKT 1957
Bygn. råd. jm. 5847

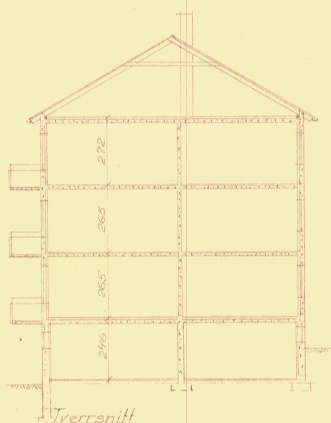
Boligkompleks for
TOBB på Sverresborg
gård, Leilighetstype 7.

ODD L. GUTTOBMSEN
ARKITEKT M. A. L. TRONHEIM

OPDRAG 230
TEGNING B53
MÅLSTORKE 1:50
TEGNET C. 30.9.1957
TRAST

St. Olavsvei 10. (sekk 10)
 Opprøst av bygningrådet
 under henvisning til beslutning av - 8. XI. 1957
 Olav

Mottatt
 - 8 OKT 1957
 Bygn. råd. jnr. 58/17

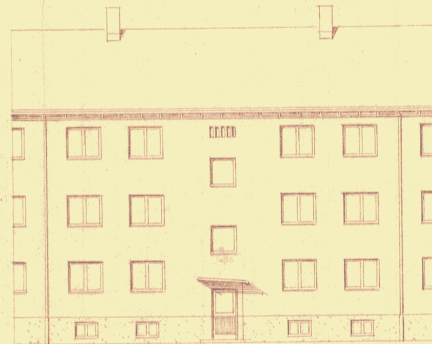


Tverrsnitt

Fiell under østre og midtre del.
 Leire under vestre del



Mot syd



Mot nord

Blokk 11

Boligkompleks for TOBB på Sverresborg gård	OPPDRAK 230 TEGNING B.30 MÅLSTOKK 1/100 TEGNET 8. 9. 1957 TRASERT
Snitten fasadeutsnitt ODD L. GUTTORMSEN ARKITEKT N. H. A. L. TROMSØ, HELEN	Olav Guttormsen

Opprøst av bygningssådet
under henvisning til beslutning av - 8. XI. 1957

(49)

St. Olavs 10. (blokk 11).

Bygn. råd. jnr. 58/7



Blokk 11

Boleikkompleks for
TOBB på Sverresborg
gård. Fasadene

ODD L. GUTTORMSEN
ARKITEKT M. N. L. TRONHEIM

OPPDRAG 230
TEGNING B31
MÅLSTOKK 1/200
TEGNET 6.10.1957
TEGNET

OG GUTTORMSEN

Trygve Thesens vei 10

Nabolaget Torshaug/Nyborg nordvest - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Norrköpingveien	2 min	🚶
Linje 11, 13, 50, 108	0.2 km	
Breidablikk	18 min	🚶
Linje 9	1.6 km	
Marienburg stasjon	7 min	🚶
Linje R60, R70	3.7 km	
Trondheim S	9 min	🚶
Linje F6, F7, R60, R70, R71	4.5 km	
Trondheim Værnes	36 min	🚶

Skoler

Nyborg skole (1-7 kl.)	10 min	🚶
257 elever, 16 klasser	0.8 km	
Åsveien skole og ressurscenter (1-10 kl.)	14 min	🚶
534 elever, 36 klasser	1.2 km	
Dalgård skole (1-10 kl.)	5 min	🚶
571 elever, 32 klasser	2.8 km	
Sverresborg skole (8-10 kl.)	11 min	🚶
570 elever, 34 klasser	1 km	
Ugla skole (8-10 kl.)	5 min	🚶
488 elever, 33 klasser	2.6 km	
Skansen Videregående Steinerskole	7 min	🚶
Byåsen videregående skole	8 min	🚶
1000 elever	4.2 km	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

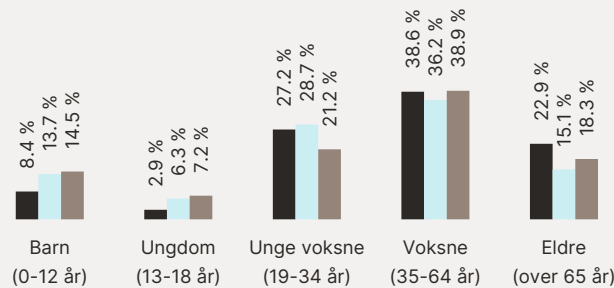


Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torshaug/Nyborg nordvest	834	565
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Valset barnehage (1-5 år)	4 min	🚶
62 barn	0.4 km	
Nyborg barnehage (1-5 år)	10 min	🚶
67 barn	0.9 km	
Sverresborg Allé barnehage (0-5 år)	10 min	🚶
13 barn	0.9 km	

Dagligvare

Coop Prix Sverresborg	2 min	🚶
Meny Sverresborg	4 min	🚶



Primære transportmidler

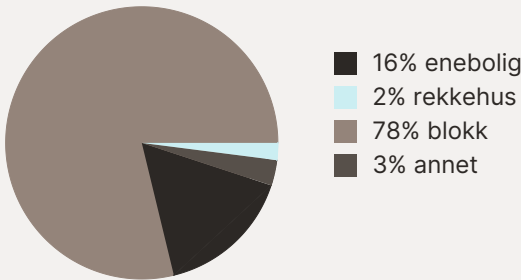
-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100
-  Støynivået
Lite støynivå 93/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Sport

-  Lagmann Lindboesvei - ballplass
Fotball 2 min  0.1 km
-  Hammersborg kunstgressbane
Fotball 9 min  0.8 km
-  EasyFit Ilsvika 7 min 
-  3T-Ilsvika 8 min 

Boligmasse



«Rolig, stille og nært marka, og samtidig nært byen og dens tilbud.»

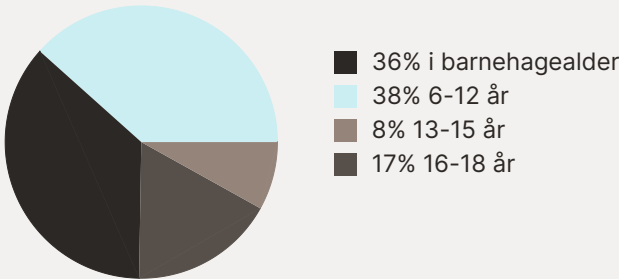
Sitat fra en lokalkjent



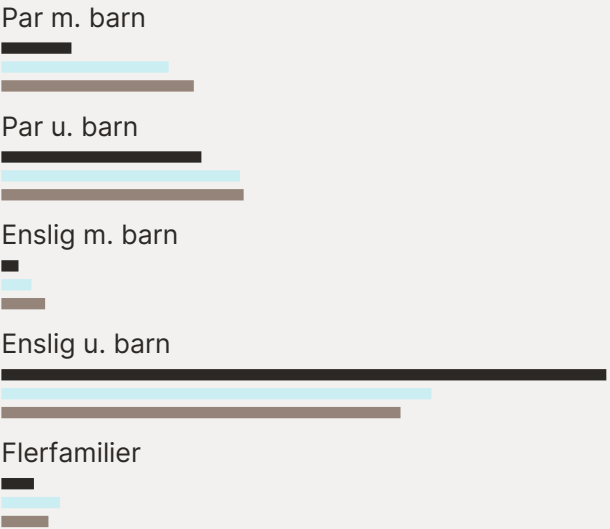
Varer/Tjenester

-  Byåsen Butikksenter 5 min 
-  Apotek 1 Sverresborg 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



- 0% 65%
-  Torshaug/Nyborg nordvest
-  Trondheim
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

