

Ulstadløkkveien 26 7067 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1918

BRA: 61 m²

BRA-i: 45 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

4

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/35916>

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

Vannledninger

Oppsummering

Felles stoppekran er plassert i kjeller og er ikke funksjonstestet fordi dette innebærer å stenge vannet til flere boenheter samtidig.

Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at deler av vannledninger har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger. Det anbefales i den sammenheng at det undersøkes om muligheten for etablering av egen stoppekran til boenheten. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å planlegge for en fremtidig oppgradering av varmtvannsbereder.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er lavere høyde enn referansenivå fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør. Dette medfører en fare for at fukt kan trenge ut via døråpning ved en eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre fuktsikkerheten ved dør.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i påvente av oppgradering.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt mindre endringer av rominndeling. Dette gjelder wc-rom som nå er utvidet til større bad, og et soverom som er avdelt til 2 mindre soverom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.9.2025

Rapportdato
8.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Martin Malmo**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Gjermund Ekren** Telefon: **47294356**
Firma: **Takst-forum Trøndelag AS** Epost: **ge@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Ulstadløkkveien 26, 7067 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	411	Bruksnr:	169	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	42	Leilighetsnr:		
Byggeår:	1918 - Årstall hentet fra matrikkelrapport med beskrivelse - Tatt i bruk.					
Boligtype:	Leilighet i boligblokk					

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet på ett plan som ligger i 3. etasje i boligblokk. Blokkens hovedkonstruksjon er oppført i tegl/mur, og er utvendig pusset og malt. Taket er et valmtak og er tekket med takstein. Vinduer med 3-lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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	45	45	0	0	0
Loft	6	0	6	0	0
Kjeller	10	0	10	0	0
Totalt m²	61	45	16	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	7	6	1
Kjeller	12	10	2
Totalt m²	19	16	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	45	45	0		
Totalt m²	45	45	0		

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass og tett ytterdør vendt mot fellesareal.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, 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-1
Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
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. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av at det, ved kontroll med nivelleringslaser, ble målt lokale høydeavvik under 10 mm og totalt avvik under 15 mm. Målingene er utført i relevante rom.	

6.3 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**

Pipe og ildsted fremstår i god stand, uten nevneverdige tegn til skader på befaringsdagen.

6.4 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**

Selger opplyser at kjøkkeninnredningen er fra 2007 og den fremstår i bruksmessig god stand.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er foretatt mindre endringer av rominndeling. Dette gjelder wc-rom som nå er utvidet til større bad, og et soverom som er avdelt til 2 mindre soverom.

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

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.	
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
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.	
Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at deler av innvendige vannledninger er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ikke kontrollerbart
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Felles stoppekran er plassert i kjeller og er ikke funksjonstestet fordi dette innebærer å stenge vannet til flere boenheter samtidig.

Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at deler av vannledninger har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger. Det anbefales i den sammenheng at det undersøkes om muligheten for etablering av egen stoppekran til boenheten. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Selger kan fremlegge kontrollrapport fra elkontroll datert 31.10.2023. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll og dokumentert retting av avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2001

Størrelse

115 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

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

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å planlegge for en fremtidig oppgradering av varmtvannsbereder.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Selger opplyser at ventileringen av leiligheten fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Selger opplyser at rommet ble oppgradert i 2007 og at det ble lagt flis på flis på gulvet i 2019.

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

Ja

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Ja

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-2

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er lavere høyde enn referansenivå fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør. Dette medfører en fare for at fukt kan trenge ut via døråpning ved en eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre fuktsikkerheten ved dør.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i påvente av oppgradering.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking fra kjøkken uten at det er påvist unormale forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.13 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Lilleby	
Oppdragsnr.	
7250153	

Selger 1 navn
Martin Malmo

Gateadresse	
Ulstadløkkveien 26	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7067

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

Nei

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

Beskrivelse

Hadde en mindre lekkasje i taket. Hadde befarings av byggingeniør fra styret som hadde inngående kjennskap til bygget. Fikk tilbakemelding om at det ikke var behov for å gjennomføre noen tiltak og at dette tørket naturlig. Jeg gikk likevel til innkjøp av en avfukter og benyttet meg av denne.

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 skjeggkre 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

Det var enkelte avvik på det elektriske anlegget som ble utbedret: - Montering av ny stikkontakt for ventilator over komfyr. - Montert ny stikkontakt ved tak stue for lys i tak. - Fjerning av opplagt lampett ledning, fast opplagt ledning er montert til stikkontakt ved tak stue.

Arbeid utført av

Argon elektro

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

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

Rehabilitert og malt fasade, byttet tak, vindu og utvendige dører.

Arbeid utført av

Byggservice AS

- 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

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
Martin Malmo	4e7e7d1219c8c7f9db82d d76d4022607aa3e7a94	19.11.2025 12:52:58 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>

Vedtekter
for Ulstadløkken Borettslag
vedtatt på konstituerende generalforsamling den
25.06.1954, sist endret den 04.06.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Ulstadløkken 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

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) 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.

(5) Enhver andelseier som foruten sin andel på kr 100,- også har ytet et borettsinnskudd stort kr 700,- har uoppsigelig rett til å disponere en 2-roms leilighet i eiendommen. Tilsvarende og på samme vilkår har en andelseier som har ytet et borettsinnskudd stort kr 800,- rett til å leie en 3-roms leilighet, og andelseier som har ytet et borettsinnskudd stort kr 1000,- rett til å leie en 5-roms leilighet. Kjøkken regnes for rom.

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 borettslaget 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

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget ikke forkjøpsrett.

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 overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgns årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie). Bruksoverlating ut over dette krever samtykke fra styret.

(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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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.

(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, varmekabler, 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 slikt 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.

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 6 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer er to år, hvorav halvparten velges hvert år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer 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.

(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
- Valgkomite bestående av to personer velges hvert år
- 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) Stemmeliikhet 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

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

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.

Husordensregler for Ulstadløkken borettslag

1. Beboeren plikter å behandle bygning og eiendom med tilbørlig aktsomhet, og ellers rette seg etter de ordensregler som borettslaget fastsetter.
2. Unødig støy fra egen bolig og fellesområder skal unngås så langt det lar seg gjøre. Det skal være alminnelig ro i borettslaget mellom kl 23 og kl 07 på hverdager, og mellom kl 23 og kl 10 på helgedager. Ved spesielle anledninger hvor ekstra støy kan forekomme, bør nærmeste naboer varsles.
3. Beboere som ønsker å ha husdyr, må søke styrets godkjenning før anskaffelse. Hvis dyreholdet medfører ulempe kan godkjenning tilbakekalles.
4. Borettslagets fellesrom, herunder trappeoppganger, tørkeloft, kjellerganger og størhus, skal til enhver tid holdes ryddige. Barnevogner og gåstoler kan settes i trappeoppgangene, men annet løsøre, som sykler, ski og lignende, skal ikke oppbevares her. Fellesrommene må ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for.
5. Det er forbudt å røyke i trappeoppganger og andre fellesrom.
6. Borettslagets uteområder skal til enhver tid holdes ryddige. Parkering av biler på gårdsplassen er forbudt.
7. Antenner, markiser, postkasser, blomsterkasser, skilt eller andre gjenstander må bare monteres på yttervegg eller vindu med borettslagets samtykke.
8. Lufting av leiligheten skal skje gjennom vinduene, ikke gjennom ytterdør til trappeoppgang. Rom der det går vann- eller avløpsrør må holdes oppvarmet så rørene ikke fryser. Beboere som med uaktsomhet eller overlegg skader bygning eller eiendom risikerer erstatningsansvar.
9. Andelseieren er ansvarlig for at alle i husstanden følger husordensreglene. Dette gjelder også ved bruksoverlating.

Styret 2016

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ulstadløkken Borettslag tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00 - Lademoen bydelshus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Ingfrid Lyngstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Miriam Bøttcher

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

Vedtak:

Valgt ble: Ann Karin Dyrseth

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 11

Antall fullmakter:1

Totalt stemmeberettigede:12

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Nei

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

2.3 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

det benyttes indeksregulering på 4,4% og godtgjørelsen blir da på 98000.-

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 98000.-

5. Valg

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Malmö, Martin

Wærnes, Elisabeth

Øvrelid, Julie

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Malmö, Martin,

Lina Broten, Børge Larsen

5.2 Varamedlem for 2 år

På valg:

Haglo, Håvard Pedersen

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Haglo, Håvard Pedersen

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg:

Marthe Taylor Bye

Johanna Heim

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble: Heidi Anett Haugen og Pål Årnseth

Protokoll for Ulstadløkken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ingfrid Lyngstad (sign.)	27.05.2025
Sekretær	Miriam Bøttcher (sign.)	12.06.2025
Protokollvitne	Ingfrid Lyngstad (sign.)	27.05.2025
Protokollvitne	Ann Karin Dyrseth (sign.)	27.05.2025

Ulstadløkken Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 269 312	3 025 932	1 269 488	1 396 500
Felleskostnader kapitaldel		2 059 404	0	2 059 242	2 265 000
Inntekter garasjer		88 200	84 000	88 200	92 610
Tillegg elektroniske fellesavtaler		147 312	153 636	147 700	147 700
Sum driftsinntekter		3 564 228	3 263 568	3 564 630	3 901 810
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-13 028	-12 464	-12 464	-13 028
Styre honorar		-92 400	-88 400	-88 400	-92 400
Avskrivninger		-31 715	-42 139	-31 715	-25 087
Forretningsfører honorar		-135 944	-133 363	-135 900	-140 400
Honorar administrative tjenester		-634	-655	-17 920	-17 920
Eksterne honorar	2	-68 869	-18 838	-21 700	-25 000
Drifts- og serviceavtaler	3	-32 283	-27 548	-8 800	-8 800
Vaktmestertjenester		-124 256	-145 327	-112 000	-160 000
Renholdstjenester		-81 510	-87 328	-81 500	-95 000
Løpende vedlikehold	4	-120 593	-110 261	-40 000	-40 000
Periodisk vedlikehold	5	-19 040 333	-193 375	-30 000 000	-9 900 000
Elektroniske fellesavtaler		-146 308	-157 600	-147 700	-153 700
Forsikring		-350 166	-320 882	-333 500	-394 500
Kommunale tjenester og renovasjon		-401 186	-326 426	-325 000	-387 000
Eiendomsavgifter		-246 058	-241 416	-253 500	-258 400
Energi, felles		-40 430	-14 493	-20 000	-22 000
Andre driftsutgifter	6	-21 898	-44 792	-9 200	-15 200
Sum driftskostnader		-20 947 610	-1 965 306	-31 639 299	-11 748 435
DRIFTSRESULTAT		-17 383 382	1 298 262	-28 074 669	-7 846 625
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		155 088	131 300	140 000	120 000
Finanskostnader		-453 374	-140 480	-1 950 000	-1 900 000
Netto finansposter		-298 286	-9 180	-1 810 000	-1 780 000
Resultat før skattekostnad		-17 681 668	1 289 082	-29 884 669	-9 626 625
Ordinært resultat etter skatt		-17 681 668	1 289 082	-29 884 669	-9 626 625
ÅRSRESULTAT	7, 11	-17 681 668	1 289 082	-29 884 669	-9 626 625
Disponering av totalresultat:		-17 681 668	1 289 082	-29 884 669	-9 626 625
Overført til annen egenkapital		0	1 289 082	0	0
Overført fra annen egenkapital		-13 600 130	0	0	0
Overført til udekket tap		-4 081 539	0	0	0

§ 20. Gatens Oparbejdelse eller Adkomst til Tomten godkjendt af Magistrat og Formandskap.

Gaten er oparbejdet.

§ 47. Kloakledning og Kummer.

§ 48. Passus 1, 2 og 5. Uoverdækket Gaardsrumms Størrelse, Belyggelsens Areal (cfr. § 100).

Se situationsplan.

§ 49. Passus 1. Fundamentets Dybde, Dimensioner, Bestaanthed og Udløse.

Fundamenternes gjøres af beton.

Se fundamentberegning.

Passus 4. Isolation.

Værlig.

§ 50. Etagehøider, Rummenes Gulvflade og Lysareal. Beskyttelse mod Kilde for Løfts- og Portrumsværelser. Ventilation og Overlys.

Overkant lste til overkant 2det bjælkelag 3.05 m.			
" 2det "	" 3die "	" 4de "	" lste "
2.95 "	2.95 "	2.55 "	

§ 51. Kjaelderrum til vægts Opbehold for Mennesker (cfr. § 49, Passus 7).

§ 52. Passus 3 og 4. Hovedindgang og Indkjørsel.

Se situationsplan.

§ 53. Lysgaarde. Heisæntlæg.

§ 54. Indvendige Trapper, Bredde, Stigningsforhold, Hovedtrappens Bredde mellem Vangerne. Fri-trapper.

Hver gaard faar 1 trap - hovedtrap, bredde 1.15 m.

§ 55. Uvendige Trapper, Frem-spring og Høide. Kjaeldernedgange. Lys- og Luftgrave.

Foran utvendige døre lægges 1 - 2 trin.

§ 56. Takvinkler og Takformer. Udladning af Hovedgims. Tækning.

Se snittet.

§ 59. Balkoner. Kamnapper, Portaler.

§ 64. Bygning med større Antal Mennesker. Rum bestemte til iodelgende Stofe.

§ 65. Lokumer. Stald, Fjøs og Grisehus.

§ 67 — 68 — 69. Indhegning. Rækværk og Avvisere.

§ 71. Skorstensrøper, Antal, Dimensioner.

§ 72. Lodrøper, Antal, Dimensioner.

9 stk. tversnit 38 x 38 cm.

§ 74. Fabrikrøper, Tversnit, Dimensioner, Fundamentering.

§ 76. Opværmingsapparater. (cfr. § 95 og § 80).

Omne.

§ 77. Bækrøper og lign. (cfr. § 96).

§ 79. Dampkjøder, Størrelse, Hestekrøper, (cfr. § 96).

§ 81. Trunkne Røkrøper.

23 stk.

§ 82. Ildsfarige Anlæg, bilagt med Beskrivelse.

§ 84. Industrielle Anlæg med Beskrivelse.

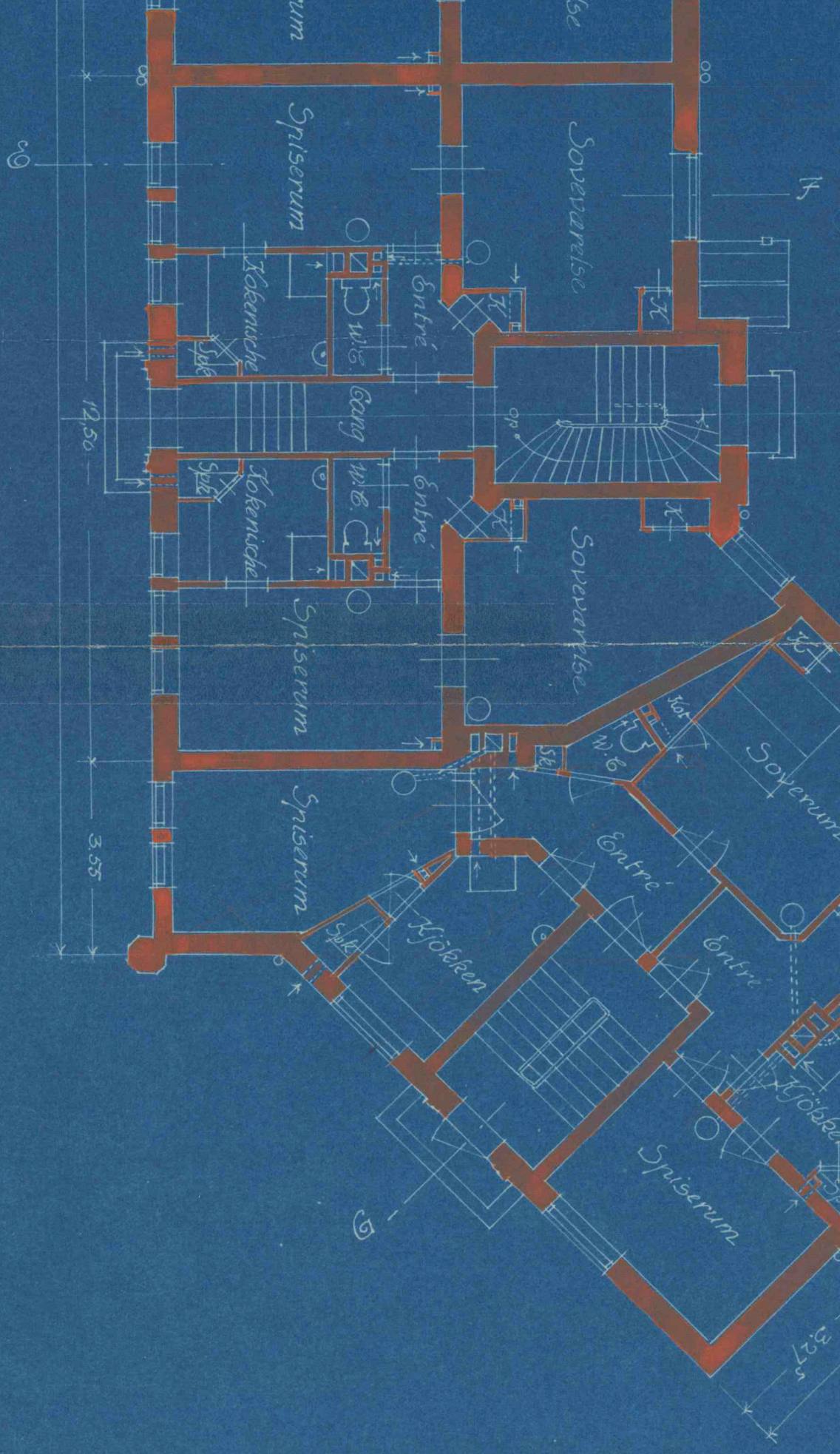
§ 90. Fyld i Vægge og Stubbet.

Tørt lere.

§ 93. Isolation af Jernkonstruktioner.

Som af stads-konduktøren foreskrives.

Scale: 1:100
10



Aug. 1884
M. H. R. L.

• **Боронгъенинъ Коммуна.**

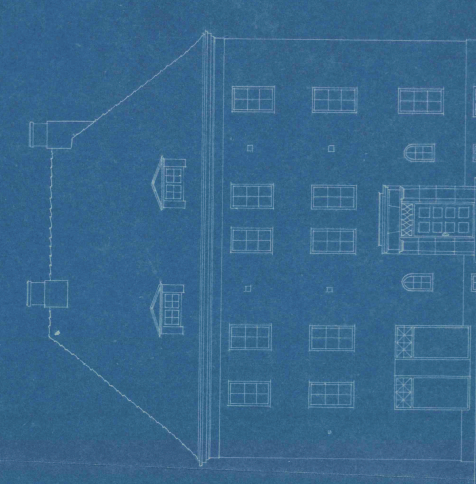
• Ортедънотигъ-иъ Улсадлъкювенъ.
 • Группе "С" • Мале-но. 114-116-118-иъ 120.
 • Фагадъ. • Масштабъ. 1:200.

Боронгъенинъ Шадъаркъитъ-канторъ 1-иъ Октябръ 1917.

Н. М. Мина



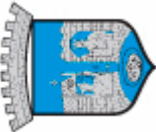
• Фагадъ-матъ Улсадлъкювенъ •



• Фагадъ-матъ Гумрерасъ-гагъе •

1:100





Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	411	169	0	0	Ulstadløkkveien 14, 7067 TRONDHEIM
					Ulstadløkkveien 16, 7067 TRONDHEIM
					Ulstadløkkveien 18, 7067 TRONDHEIM
					Ulstadløkkveien 20, 7067 TRONDHEIM
					Ulstadløkkveien 22, 7067 TRONDHEIM
					Ulstadløkkveien 24, 7067 TRONDHEIM
					Ulstadløkkveien 26, 7067 TRONDHEIM
					Ulstadløkkveien 28, 7067 TRONDHEIM
					Ulstadløkkveien 30, 7067 TRONDHEIM
					Ulstadløkkveien 32, 7067 TRONDHEIM
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN					
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til				Plan (vedtaksdato)	
Bevaring kulturmiljø				Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	
Sentrumsformål - Framtidig				Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	
				Areal	
				3519.91m ²	
				3519.91m ²	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANIDPlannavn

Ja

5001 r0306Reguleringsplan for de østlige og sydlige bydeler (12.6.1914)

RELATERTE PLANER	
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0010	Kvilhaugen, bebyggelsesplan. (2.11.1937)
r0010a	Kvilhaugen (17.11.1958)
r0010b	Nordahl Bruns veg. Kvilhaugen (14.11.1933)
r0078k	Strindvegen 36 Deling av eiendom (16.12.1994)
r0078n	Kong Inges gt. 27B, 58/81 (22.4.2005)
r0157b	Nedre Bakklandet 56 m.fl. 409/56,60,62,74,87,89,90 og 482.
r0157c	Nedre Bakklandet 56 m.fl. Gnr. 409 bnr.87 m.fl. (24.5.2007)

r0172f	NTH, Norges Tekniske Høgskoles interesseområde (4.8.1967)
r0280b	Thomas Von Westens gt. - Innherredsvegen til gamle bygrense omkring Katrinelyst hovedgård (25.6.1937)
r0280d	Landstads veg 13, 15 og 17 Endret tomtedeling. (1.11.1933)
r0280i	Tomtedelingsplan og bebyggelsesplan, Asbjørnsens gt. 8 -12 og 15 - 21 og Landstads veg 11 - 25 (6.5.1931)
r0306a	Deling av Statsingeniør Dahls gate 63 (26.5.1986)
r0306ab	Maristuveien 5, 406/85. (21.9.1990)
r0306ac	Tyholt alle 14, 57/21 (1.6.2005)
r0306ad	Nordahl Bruns veg 2, 57/111. (31.3.1987)
r0306ae	Veimester Kroghs gt. 20, 11/77 (1.9.1987)
r0306af	Nedre Petersborg gate 6, 407/254. (30.8.2005)
r0306ag	Klingenbergs veg 7, 411/16. (23.2.2006)
r0306ai	Veimester Kroghs gate 8, 11/71
r0306aj	Gamle Kongevei 66, 9/147 (11.12.2006)
r0306ak	Vegmester Kroghs gt. 3, 11/56 og V.M.Kroghs gt. 13 11/63 (14.11.2007)
r0306al	Skule Bårdsøns gate 13, 58/53 og 15, 58/52.
r0306am	Stadsing. Dahls gt 46 og 48, gnr 411 bnr 30 og 32 (4.12.2009)
r0306b	Kristianfelds gt. 1 og 1 B Reguleringsendring (5.8.1986)
r0306c	Fradeling av en boligtomt av eiendommen Guttorms gate 8 (10.11.1986)
r0306e	Øvre Møllenbergs gt. 22, Gnr.409 Bnr.154. Deling (22.6.1987)
r0306i	Strindvegen 67, 61/4, fradeling. (18.7.1989)
r0306m	Deling av eiendommen Nidarøy gate 4, gnr. 404/281 (18.9.1990)
r0306q	Klingenbergs vei 3. Fradeling. (1.3.1982)
r0306r	Klingenbergs vei 5, gnr 411 bnr 14 (22.1.1998)
r0306s	Stadsingeniør Dahls gate 24, gnr. 410/400 Reguleringsendring / deling. (16.7.1999)
r0306t	Petersborg 10, gnr 407 bnr 253 (20.12.1999)
r0306w	Henrik Mathiesens vei 57, gnr. 410/455 Reguleringsendring og deling. (7.2.2002)
r0306z	Strindvegen 48 (48A), 58/24. (27.10.2005)
r0306aa	Christian Fredriks gt. 20, gnr.406/529 (1.12.2003)
r0335d	Frostaveien 3, 411/249,229,113, midlertidig plassering av hus som skal flyttes. (30.8.2007)
r0566a	Weidemanns vei 40, gnr. 410/2 - off. barnehage (21.6.2007)
r0574	Bjørnsøns gate, Welhavens gate, Statsing. Dahls gate, Chr. Monsens gate og Henrik Mathisens gate. (26.1.1959)
r0574a	St.ing. Dahls gate. Norges lærerhøgskole.Plassering av undervisningspaviljonger og servicebygg. (21.12.1965)

r0622a	Nidarø. (14.10.1963)	
r0631	Skrenten (11.2.1963)	
r0641b	Tormods gate gategrunn, gnr. 405/214 og gnr. 405/17, samt Tormods gate nr.6, gnr. 405/12 Endret regulering og grensejustering. Utgår ved komm.delplan Elgeseter K-236 (16.10.1998)	
r1098c	Byggeplan og tomtedeling for kvartalet mellom Lindemanns gt-Holbergs gt-S Sivertsons gt og Henrik Mathiesens veg (6.9.1923)	
r1170a	E6-øst, delplan 3, Strindheim / Gildheimsområdet. (23.11.2006)	
r1170b	E6-øst, delplan 1, parsell Nyhavna-Nedre Møllenberggate (23.11.2006)	
r20100015	Tungasletta 6, gnr/bnr 15/77 (28.4.2011)	
r20110060	Asbjørnsens gate og Tyholtveien, fortau (26.9.2013)	
r20110062	Kong Inges gate, fortau (30.1.2014)	
r20110081	Mellomveien 18A, B, C, D (31.10.2013)	
R20130036	Innherredsveien 103 og Rønningsbakken 2 (17.10.2019)	
r20140005	Innherredsveien, fra nr 132 til Tessems veg (24.4.2014)	
r20140017	Paul Fjermstads veg 26 og 26B og Magnus Blindes veg 2 (27.8.2015)	
r20140034	Fv 910, Innherredsveien fra Saxenberg allé til Stasing Dahls gate (29.8.2019)	
r20140042	Hans Finnes gate fra Persaunvegen til Bakkaunvegen (26.5.2016)	
r20200002	Otto Nielsens veg 10 og Professor J.H.L Vogt veg 1 og 3 (2.9.2021)	
r20210001	Weidemanns vei 27, 29, 31 og 33 (20.10.2022)	

BEBYGGELSESPLAN	
PLANID	Plannavn
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?	
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID	
PLANID	Plannavn
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?	

Ja	
5001 r20240030	Mellomveien 3 og5

PLANFORSLAG	
PLANID	Plannavn
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	

Ja	
5001 r20180039	Reina

KART
FRONDLICHEN
MEIN BYGGGEILTE

What was the University of Cambridge, before the Revolution, the same Institution
and in the same State as it is now.



Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:

Gnr: 411

Bnr: 169

Fnr: 0

Snr: 0

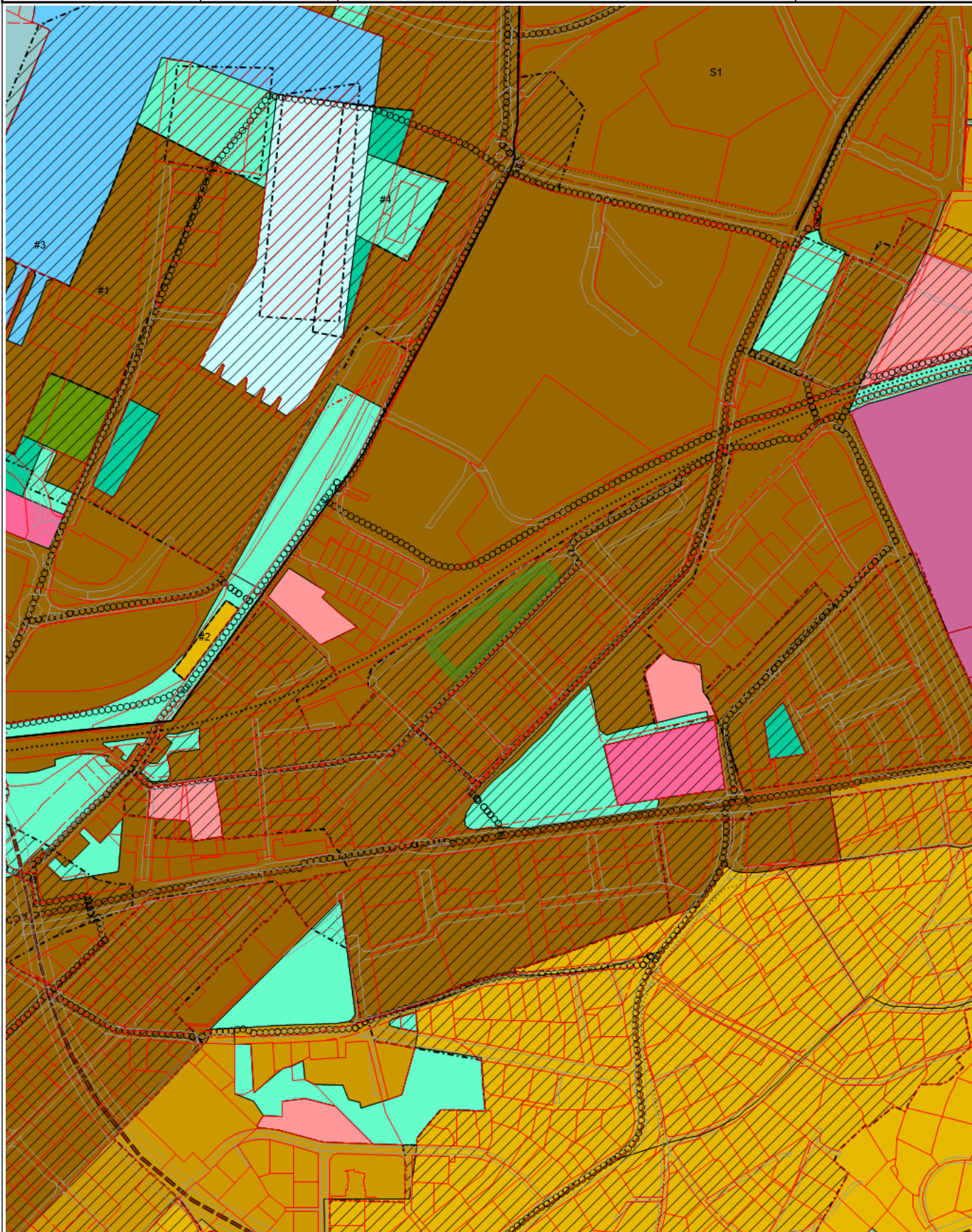
Adresse:

Ulstadløkkveien 26
7067 TRONDHEIM, m.fl.

Annen info:



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Bestemmelsesområde #1 Kaibasert næring		Bestemmelsesområde #2 Byøkologisk forsøksområde		Bestemmelsesområde #3 Mobilitetsfunksjon
	Bestemmelsesområde #4 Sjøbad Strandveikaia		Hensyn annen fare (avfallsdeponi)		Hensyn bevaring naturmiljø
	Hensyn bevaring kulturmiljø		Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag
	Jernbane - på bakken		Jernbane - bro		Kollektivtrase
	Framtidig kollektivtrase		Fjernveg tunnel		Hovedveg
	Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1		Byggesone 2
	Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting		Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
	Framtidig idrettsanlegg		Grav og urnelund		Havn
	Blå/grønnstruktur		Framtidig blå/grønnstruktur		Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
	Ferdsel				



Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 169	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ulstadløkkveien 26 7067 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



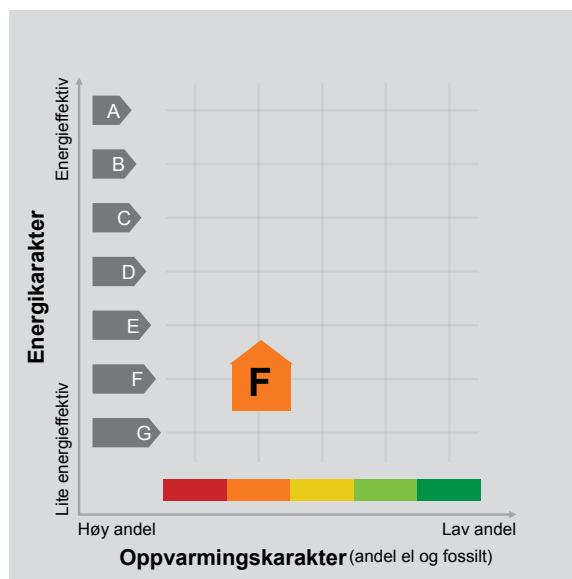
Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Midlertidig bygge- og anleggsområde		Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense
	RpAngittHensynGrense		RpFareGrense		RpGrense
	RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen		Regulert senterlinje
	Regulert støyskjem		Regulert støttemur		Tunnel
	Måle- og avstandslinje		Midlertidig bygg- og anleggsområde		Bevaring av bygninger og anlegg
	Høyspenningsanlegg		Bolig		Jernbane
	Felles gangareal		Felles lekeareal		RpBestemmelseOmråde
	Bevaring kulturmiljø		Frisikt		Boligbebyggelse
	Industri		Gårdsplass		Fortau
	Gatetun		Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - grøntareal
	Annen banegrunn - grøntanlegg		Vegetasjonsskjem		

ENERGIATTEST



Adresse	Ulstadløkkveien 26
Postnummer	7067
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	411
Bruksnummer	169
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182125504
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-191340
Dato	19.11.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Fyr riktig med ved
- Tetting av luftlekkasjer

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

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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	1918
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	45
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 Mekanisk 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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 9: 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 10: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 utendørs

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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.

Ulstadløkkveien 26

Nabolaget Buran nordre/Lademoen vestre/Svartlamon - vurdert av 203 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Anders Buens gate	3 min	0.2 km
Linje 2, 54, 106		
Lilleby stasjon	4 min	0.3 km
Linje R60, R70		
Trondheim S	20 min	1.7 km
Linje F6, F7, R60, R70, R71		
Dronningens gate 62	7 min	2.6 km
Linje 9		
Trondheim Værnes	29 min	

Skoler

Lilleby skole (1-7 kl.)	6 min	0.5 km
216 elever, 17 klasser		
Bispehaugen skole (1-7 kl.)	13 min	1 km
269 elever, 15 klasser		
Lade skole (1-10 kl.)	15 min	1.2 km
663 elever, 36 klasser		
Rosenborg skole (8-10 kl.)	18 min	1.4 km
539 elever, 38 klasser		
Trondheim idrettsungdomsskole (8-1...	22 min	1.9 km
90 elever, 3 klasser		
Thora Storm videregående skole	23 min	2 km
1100 elever		
Bybroen videregående skole	23 min	2 km
210 elever		



Kvalitet på skolene
Bra 70/100

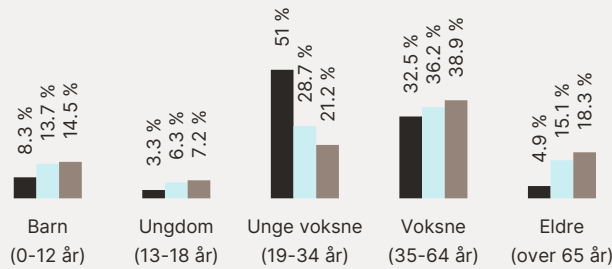


Opplevd trygghet
Veldig trygt 68/100



Naboskapet
Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Buran nordre/Lademoen ves...	1 847	1 344
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Voldsminde barnehage (1-5 år)	3 min	0.2 km
44 barn		
Lademoen barnehage (0-5 år)	5 min	0.4 km
48 barn		
Svartlamon Kunst- og kulturbhg. (1-5...	5 min	0.4 km
41 barn		

Dagligvare

Bunnpris Buran	3 min	0.2 km
Post i butikk		
Bunnpris Rosendal	6 min	0.5 km
Søndagsåpent		



Primære transportmidler

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

-  Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100
-  Shoppingutvalg
Bra 73/100

Sport

-  Jarlebanen - kgb
Fotball

6 min 

0.5 km
-  Buranbanen
Fotball

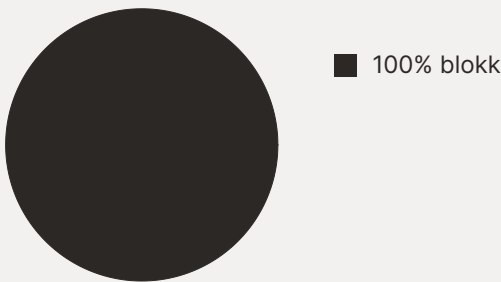
6 min 

0.5 km
-  Feel24 Buran

5 min 
-  3T-Solsiden

8 min 

Boligmasse



«Nære byen»
Sitat fra en lokalkjent



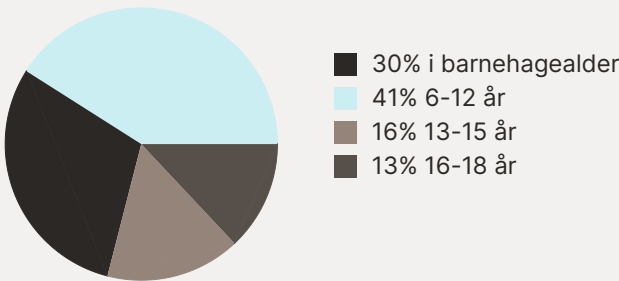
Varer/Tjenester

-  Solsiden Kjøpesenter

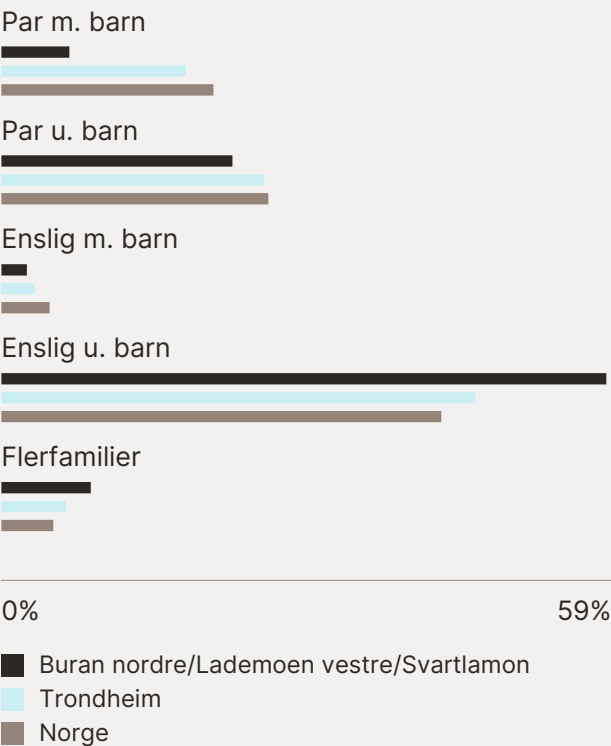
12 min 
-  Apotek 1 Solsiden

11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	10%	33%
Ikke gift	82%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

