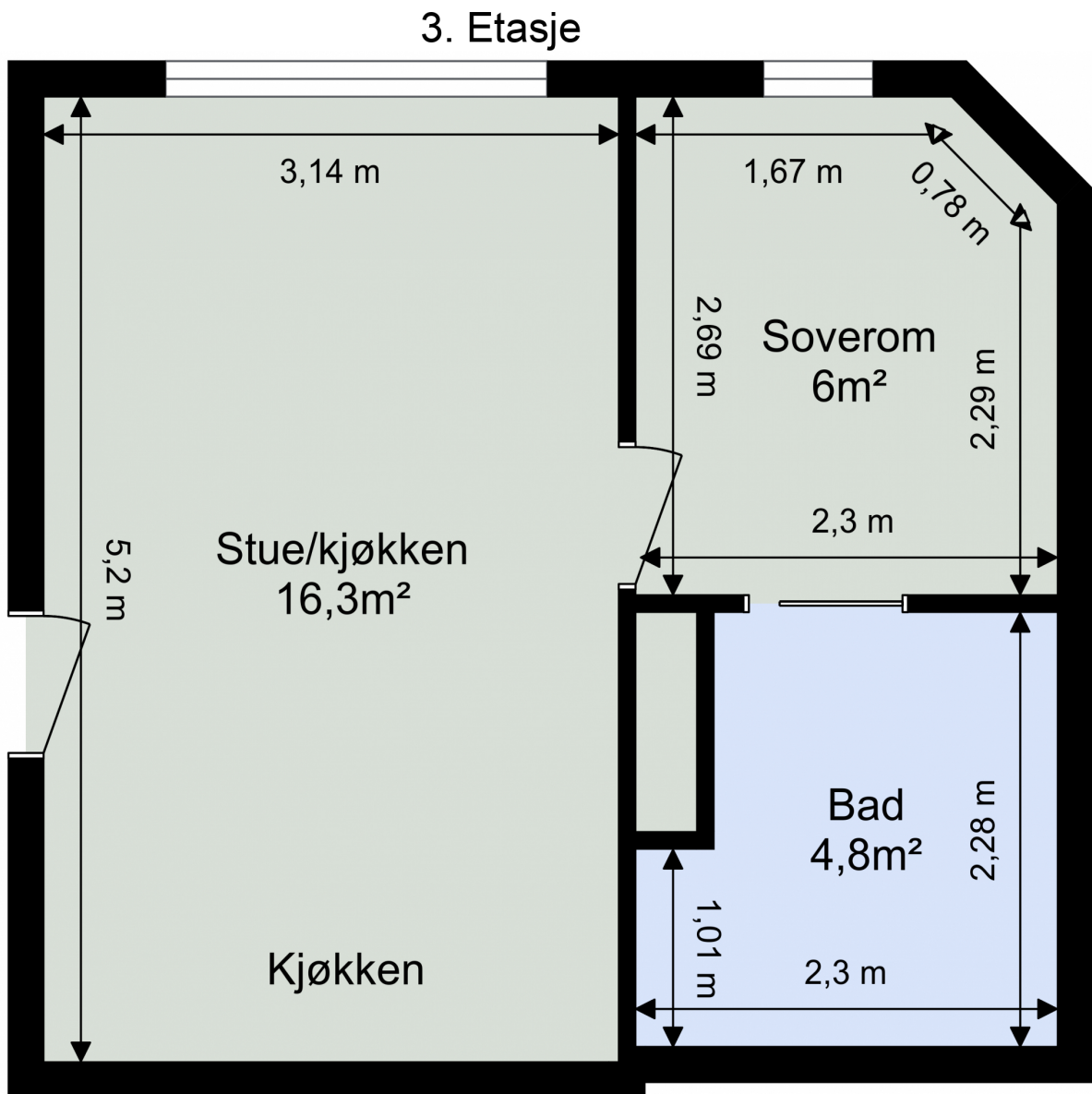


Olav Tryggvasons gate 34



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.04.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Heimdal	Oppdragsnr.	82260028
Adresse	Olav Tryggvasons gate 34		
Postnr.	7011	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Petter Kindsbekken		

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

#### Innledende informasjon om salg av boligen

##### Er det dødsbo?

Nei  Ja

##### Salg ved fullmakt?

Nei  Ja

##### Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

##### Når kjøpte du boligen?

2010

##### Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

##### Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei  Ja

#### Våtrom

##### 1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:  
P K

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Fullstendig rehabilitering av badet ble utført i 2016. Arbeidet inkluderte fjerning av gammelt bad helt til stenderverket, oppbygging av nye vegger, nytt rør-i-rør system og flislegging.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Elektro utført av Tingvoll Elektro. Har ikke dokumentasjon fra Rørlegger.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

Nei  Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Det ble påført smøremembran på vegger og gulv i henhold til våtromsnormen.

**4. Ble sluk skiftet?**

Nei  Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Gammelt sluk ble pigget opp og erstattet med nytt moderne plastsluk med tilhørende klemring for membran.

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Installasjon av nye varmekabler i gulv, nye downlights i tak og stikkontakt ved servant.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Tingvoll Elektro

**Vann/Avløp/Rør**

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

Nei  Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

Initialer selger:  
P K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

I forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2016 ble det lagt nytt rør-i-rør system fra rørfordelerskap.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

- Nei  Ja

**Forklar:**

Arbeidet ble utført av faglært rørlegger, men jeg husker dessverre ikke navnet på firmaet/håndverkeren per dags dato.

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

- Nei  Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

- Nei  Ja

**Yttertak**

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

- Nei  Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?**

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Piper og ildsteder**

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

- Nei  Ja

**Mur/Fundament/Skjevheter**

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

- Nei  Ja

**Terrasser/Fasader/Vinduer**

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

- Nei  Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:  
P K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og  
ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Vinduer byttet

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Forklar:**

Arbeidet ble utført av faglært rørlegger, men jeg husker dessverre ikke navnet på firmaet/håndverkeren per dags dato.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

Nei  Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

Nei  Ja

**Beskrivelse:**

Fukt vi nedløpsrør. Dette ble utbedret av sameiet.

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

Nei  Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

Nei  Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

Nei  Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

Nei  Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:  
P K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og  
ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Skjultanelgg

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Forklar:**

Tingvoll Elektro

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

Nei  Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

Nei  Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Det må sjekkes med sameiet.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Forklar:**

Arbeidet ble utført av faglært rørlegger, men jeg husker dessverre ikke navnet på firmaet/håndverkeren per dags dato.

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

Nei  Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei  Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

Nei  Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

Nei  Ja

Initialer selger:  
P K

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Nei  Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei  Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Nei  Ja

## Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

## Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei  Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei  Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei  Ja

Beskrivelse:

Det foreligger brukstillatelser.

## Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei  Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?

Nei  Ja

Initialer selger:  
P K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei  Ja

### **Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap**

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

Nei  Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

Nei  Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

Nei  Ja

**48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

Nei  Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato

21.04.2026

Signert av

Petter Kindsbekken

## TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse






Olav Tryggvasons gate 34

7011 TRONDHEIM

5001/401/15/39/0/0

Rapportdato

19.04.2026

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

Befaring utført den 14.04.2026 av:



Einar Richard Øverås  
Witsø og Svea Takst AS

Innherredsveien 26  
7042 Trondheim

+4790085616  
einar@wstakst.no

*Tømrersvenn og takstmann med 19 års erfaring fra byggebransjen.*



## Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



## Takstmannens integritet

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



## Levetidsbetraktninger

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

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

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

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



## Tilstandsgradene

TG 0



### Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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



### Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2



### Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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



### Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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



### Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



## Nivå av analysen

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

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

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



## Forutsetninger

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



## Formål

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

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

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



## Struktur og referansenivå

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

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

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



## Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

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

### Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



## Om boligen

**Adresse:** Olav Tryggvasons gate 34 , 7011, TRONDHEIM

**Matrikkel:** 5001/401/15/39/0/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 1896 Kilde: Eiendomsverdi.no

**Tomt:** 606.60 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Petter Kindsbekken

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Takstmann og hjemmelshaver

**Byggemetode:** Bygningen, som er en bygård oppført 1896, er på 4 etasjer + kjeller og loft. Hovedkonstruksjonen er oppført i mur/tegl. Etasjeskillere i tre. Utvendige fasader med pusset og malt mur. Taket har valmtaksform og er tekket med skiferstein. Det er heis i bygget.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

### Overordnet faglig vurdering:

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

### Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: - Hele leiligheten ble oppgradert i perioden 2016-2017.

### Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.



## Areal/oppmåling

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

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

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

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

Etasje 3			
<b>BRA-i</b> 29 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 3 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 0 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Stue/kjøkken, bad og soverom.	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> Bod i kjeller.	<b>Beskrivelse av BRA-b</b> -	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> -
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
<b>BRA</b> 32 m <sup>2</sup>			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bod i kjeller er medregnet som BRA-e i rapporten.



## Oppsummert

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

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

## Dokumentasjon

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

Nei

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Nei

**Kommentar:**

Ikke fremvist.

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen uten vesentlige avvik.

---

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Ja

**Kommentar:**

Det er fremlagt ferdigattest datert 09.08.1999 for rehabilitering av leiligheter

---

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

Ja

**Kommentar:**

Rom benevnt som soverom har ikke tilfredsstillende dagslysflate og er mindre enn anbefalt størrelse. Rommet tilfredsstiller derfor ikke krav til rom for varig opphold.

---

FORHÅNDSVISNING

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

**Generell beskrivelse av vinduer**

Trekarmsvindu med 2-lags glass.

**Generell beskrivelse av dører**

Ytterdør med brann/lyd klasse B 30, 35dB

Innvendige dører av typen lettdører

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Vinduer er datomerket 2016

**Ble det registrert punkterte glass?**

Nei

**Totalvurdering av vinduer / dører****Kommentar:**

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Ved enkel funksjonstest av ytterdør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i normalt god stand med normal brukslitasje.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Oppgradert i 2016.

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**

Ja

**Kommentar:**

Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

**Overflater**

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Ja

**Kommentar:**

Det bemerkes noe skruehull på vegg. Noe svartesopp observeres i myk fuger i dusjsone.

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25 mm totalt.

**Totalvurdering av overflater****TG 1** **Kommentar:**

Ingen vesentlige skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

**Levetid:**

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

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

## Membran, tettesjikt og sluk

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

### Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

#### Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Ja

#### Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk. Det bemerkes at mansjett er strekt noe langt ned i sluket dette kan føre til forkortet levetid. Jevnlig kontroll anbefales.

### Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

#### Kommentar:

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

#### Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

## Sanitært utstyr og ventilasjon

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

### Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

#### Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg, tilluft via luftespalte under dørblad.

#### Sanitærutstyr:


Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

**Kommentar:**

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik. Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Fordelerskap for tappevannet på vegg med drenerør og "siklemikk" ført ned fra skapet og ut i rommet. Synlig dreneråpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjevann på innebygget systerne observeres.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

**Levetid:**

 Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Ja

**Kommentar:**

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

**Fuktsøk**

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

**Totalvurdering av fuktsøk**TG 0 **Kommentar:**

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran via hulltaking.

**Bilde**

Bilde av fuktsøk uten at det påvises unormale forhold.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

5

## Kjøkken

TG 1



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

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

Nei

### Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

#### Kommentar:

Mekanisk avtrekk over stekesone.

### Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate. Plater på vegg over benkeplate.

### Integreerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Kjøleskap, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

### Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

#### Kommentar:

Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

### Totalvurdering av kjøkken

#### Kommentar:

Tettehylsen mangler. Den skal tette mellom ytterrøret og innerrøret og føre eventuelle lekkasjer tilbake til fordelerskap. Om fordelerskapet er korrekt montert vil en slik lekkasje oppdages der, og utbedres.

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjon. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

#### Levetid:



Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.



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

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

Ja

**Kommentar:**

Oppgradert i 2016

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

**Ventilasjon:**

Naturlig ventilasjon

**Gjennomstrømning av tilluft**

Ja

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk. Berederen er datert 2016 og rommer 28 liter.

**Totalvurdering av VVS****Kommentar:**

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Boligens rom er naturlig ventilert via åpningsvindu og gjennomstrømningsventiler på vegger. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

---

FORHÅNDSVISNING

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

**Type sikringer:**

Automatsikring

**Hvor er sikringskapet lokalisert?**

Sikringskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

El-anlegget er oppgradert i 2016.

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Ja

**Kommentar:**

Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

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

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag.

**Øvrig info:**

Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

## Bilde



Bilde av sikringskap.

## 8

### Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

#### Er det brannslukkere i boligen?

Ja, denne er på 6 kg.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarslere i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

#### Er det etablert røykvarslere?

Ja.



TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret

KOPI

## FERDIGATTEST

Martin Fiskvik AS  
Øvre Flatås veg 2B  
N-7079 FLATÅSEN

Vår saksbehandler  
Erik Prestmo

Vår ref.  
99/10956  
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato:  
09.08.1999

### OLAV TRYGGVASONSGT. 34 FERDIGATTEST

Byggeadresse: Olav Tryggvasonsgt.34  
Tiltakets art: Rehabilitering av leiligheter.

Det vises til vedtak om igangsettingstillatelse i sak DB 1267/99. datert 08.07.99 .

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap III § 19 og kap V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Med hilsen  
Seksjon for plan-og byggesaker

*Liv Svare*  
for Liv Svare  
bygningssjef

*Erik Prestmo*  
Erik Prestmo  
saksbehandler

Postadresse:  
Holtermanns veg 1  
7004Trondheim

Besøksadresse:  
Holtermanns veg 1

Telefon:  
72 54 63 81

Telefaks:  
72 54 67 05

Organisasjonsnummer:  
NO 942 110 464



Adresse

**Olav Tryggvasons gate 34, 7011 TRONDHEIM**

Dato for energimerking

**19.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-283536**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**10556813**

Gårdsnummer

**401**

Bruksnummer

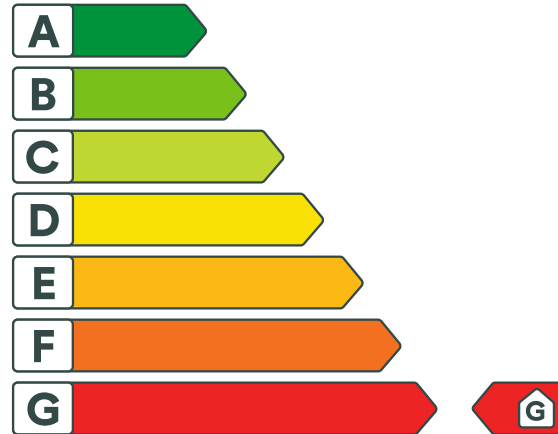
**39**

Seksjonsnummer

**15**

Bruksenhetsnummer

**H0403**



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1896**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**29,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**29,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**MurTeglstein**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**356,35 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**384,92 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**11 163 kWh**



## Olav Tryggvasons gate 34, 7011 TRONDHEIM



### Detaljering

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



# Olav Tryggvasons gate 34, 7011 TRONDHEIM



## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

#### Tiltak 3: 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 4: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

#### Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 11: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 20: 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.

### Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## Om grunnlaget for energimerket

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>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>





# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET OLAV TRYGGVASONSGT 34

1. Nedenstående husordensregler er utarbeidet for å skape orden og ro i et sameie Olav Tryggvasonsgt 34, som består av flere mennesker og hvor gode boforhold og trivsel er avhengig av at alle følger reglene.

2. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at bestemmelsene i både vedtekter og husordensreglene blir fulgt både for seg selv, fremleietaker og/eller besøkende. Den grunnleggende regel er at ingen må benytte boenheten på en slik måte at det sjenerer andre. Brudd på dette behandles iht vedtektenes § 8.

### **3. Nøkler og tilgang til eiendommen**

Seksjonseierne/beboeren skal påse at nøkler til eiendommen oppbevares på en slik måte at de ikke kommer på avveie. Nøkler skal ikke være merket med eiendommens/eiers navn.

Får å åpne hoveddøren kan det benyttes en 4-sifret kode. Denne koden er for beboere og seksjonseiere og skal ikke gis ut til andre personer, herunder besøkende. Koden skal skiftes minimum 2 ganger pr år.

### **4. Renhold av fellesarealer**

Den enkelte beboer/seksjonseier er ansvarlig for renhold av sin fastsatte del av fellesarealet iht vaskelister. Dette påfaller leietaker om seksjonen er utleid. Dersom en beboer/seksjonseier gjentatte ganger forsømmer sine forpliktelser vedrørende renhold, har sameiet rett til å besørge renhold for den enkelte beboers/seksjonseiers regning.

I perioder hvor sameiet besørge renhold av fellesarealer, ved inngåelse av avtale med 3. part om dette, bortfaller beboers/seksjonseiers plikt av renhold. Ved feil, kontakt vaktmesteren.

### **5. Vaktmester**

Sameiet har vaktmesterordning.

Vaktmesteren ivaretar det daglige ettersyn av eiendommen, inkludert snørydding, kosting, spyling av fortau i Olav Tryggvasonsgt samt bakgård. Vaktmester utfører småarbeid/vedlikehold som utskifting av lyspærer, vedlikehold av låser i ytterdører og etterser braimvarslingsystemet.

Vaktmester fungerer som kontaktperson ovenfor etater, bedrifter og håndverkere som trenger tilgang til eiendommen.

Vaktmester rapporterer eventuelt nødvendig vedlikehold av felles arealene til styret.

### **6. Håndtering av søppel/renovasjon**

Alt søppel må pakkes godt inn, og plasseres i felles søppeldunker i bakgården. Det er innført kildesortering i kommunen og seksjonseierne skal innrette seg etter dette. Det er ikke tillatt å gjensette større gjenstander og annet rask, som f.eks embalasje, pappesker o.l. Dette må hver enkelt seksjonseier transportere bort.

Det er ikke tillatt å kaste eller sette igjen avfall, embalasje, utrangerte møbler og annet utstyr av noen som helst art i fellesrom som loft/kjeller, ganger og trapper eller i bakgården.

Brudd på dette som medfører innleid bortkjøring av gjenstander vil og kan bli belastet den ansvarlige seksjonseier iht vedtektene.

### **7. Bruk av kjellerareal/boder**

Den enkelte seksjon disponerer en bod i kjeller for lagring.

Det må ikke under noen om stendigheter lagres/oppbevares ildsfarlige/etsende vesker eller sprenglegemer i bodene eller tilstøtende arealer iht vedtektene.

Etter skriftlig tillatelse fra styret eller vaktmester kan den enkelte seksjonseier få tidsbegrenset anledning til å oppbevare større gjenstander i fellesarealet i kjeller. Slik oppbevaring skal ikke være til hinder og/eller sjenanse for de øvrige sameiere eller ha permanent preg. Gjenstanden skal merkes godt med navn og seksjonsnummer. Gjenstander uten tilstrekkelig merking vil bli fjernet. Oppbevaringen skjer på egen risiko.

### **8. Bruke av øvrige fellesarealer**

Med unntak av tråsykler, barnevogner, samt 3 avsatte plasser til motorsykkel/mopeder, er det ikke tillatt å hensette gjenstander i bakgården og i fellesarealer. Oppbevaring skal skje på anviste plasser.

Motorsykler/mopeder skal ikke under noen omstendighet oppbevares i bakgården i vintersessongen. Sameiere oppfordres til å sette ubenyttede tråsykler i kjelleren i vinterhalvåret. Disse må merkes med navn/seksjonsnummer.

Det visere forøvrig til sameiets vedtekter § 7.

### **9. Brannvarsling**

Det er installert automatisk brannvarsling med automatisk varslig til brannvesenet og gjentatt kiming i alarmer i gården. Dersom brannalarmen utløses har alle som oppholder seg i bygget plikt til å sjekke om det foreligger et reelt branntilløp eller om det er falsk alarm. Ved brann skal alle hurtigst mulig forlate bygget og samles ved hovedinngangen i Olav Tryggvasonsgt. Det er ikke tillatt å bruke heis ved brann.

Brannvesenet vil automatisk rykke ut ved brannalarm. Følg de anvisninger som gis av brannmannskaper. Vi viser forøvrig til sameiets inngåtte avtale med brannvesenet vedrørende bl.a. erstatningsansvar ved falsk alarmutløsninger o.l.

### **10. Heisbruk**

Heisene som er installert i gården er personheis. Eventuell varetransport, herunder møbler o.l. ved flytting, skjer på seksjonseiers egen økonomisk risiko. Økonomiske utgifter forårsaket pga skade eller stopp på heisen som skjer ved varetransport eller bevisst overlast kan kreves betalt av den ansvarlig seksjonseier/beboer.

### **11. Ro og orden i sameiet**

Det skal være alminnelig ro i huset etter kl 23.00. Unødvendig opphold, høyrøstet snakk og bråk i og utenfor leiligheten (i trapper, ganger) samt bakgården må ikke forekomme etter nevnte klokkeslett. Stereoanlegg må ikke brukes med slik styrke at det sjenerer de andre leieboerne, spesielt ikke sent på kvelden. Seksjonseierne er ansvarlig for at deres gjester overholder de samme regler.

Forøvrig henvises det til politivedtektene i Trondheim kommune.

### **12. Sanksjoner**

Dersom en beboer/seksjonseier til tross for gjentatte advarsler fra styret ikke retter seg etter husordensreglene, kan styret og/eller sameiet vedta sanksjoner iht vedtektenes §8.

# VEDTEKTER

## FOR

### **SAMEIET OLAV TRYGGVASONSGATE 34** **(sist revidert på sameiermøte 25.06.2020)**

#### **§1 FORMÅL**

Sameiet Olav Tryggvasongate 34, gnr 401, bnr. 39 er et sameie som skal regulere seksjonseierens interesser som sameiere. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

#### **§2 MEDLEMSKAP**

**§2.1** Alle nåværende og fremtidige seksjonseiere har rett og plikt til å delta i sameiet. Medlemskapet er knyttet til posisjonen som seksjonseier i sameiet. Seksjonseier har plikt til enhver tid å informere styret om sin bosteds-/forretningsadresse, samt informere styret om eventuelle fremleietakere i seksjonen.

**§2.2** Eierskifte skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuell utleie av boligen.

**§2.3** Både enkeltpersoner og juridiske kan eie seksjoner i sameiet. Med 1 sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon. Man kan maksimalt erverve 2 seksjoner i sameiet.

**§2.4** Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske uten styrets godkjenning. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

#### **§3 SAMEIERMØTET**

**§3.1** Ordinært sameiermøte avholdes hver år innen utgangen av april og etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Sakliste skal medfølge innkallingen. Spesielle saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må skriftlig meddeles styret innen 1. mars. Alle seksjonseiere har rett til å delta på sameiermøtene. Seksjonseiers samboer eller ektefelle har også rett til å delta. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede. Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret måtte innkalle til dette, eller at minst 2 av sameierne skriftlig krever dette, og samtidig angir hvilke saker som kreves behandlet i sameiermøtet jfr. Eierseksjonslovens §33.5). Innkalling skal skje innenfor samme frister som gjelder for årsmøte.

**§3.2** I det ordinære årsmøtet i april behandles følgende saker:  
1) Enkel årsmelding fra styret. Regnskap pr 31.12 i revidert stand Budsjett  
2) Fastsetting av beløp til dekning av felleskostnader inklusive vedlikeholdsfond.  
3) Andre saker som er nevnt i innkallingen.  
4) Valg av styre og revisor.

**§3.3** På årsmøtet har hver seksjon en stemme. En sameier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt.

**§3.4** Styret velges av og blandt sameierne.

**§3.5** Alle årsmøter/sameiermøter skal:  
-Velge møteleder  
-Godkjenne innkalling til møtet  
-Godkjenne dagsorden  
-Registrere fremmøte  
-Velge en sameier til å føre protokoll for møtet  
-Velge 2 stemmetellere  
-Velge 1 sameier som skal godkjenne og undertegne protokollen sammen med møteleder.  
-Behandle andre saker som er nevnt i møteinnkallingen

#### **§4 STYRET**

**§4.1** Til å forestå driften av fellesanliggende i sameie velger årsmøtet et styret med en leder og minst 2 styremedlemmer og maksimalt 3 styremedlemmer. Styremedlemmer velges for 2 år. Styrets leder velges særskilt av og på sameiermøtet. Det velges 1 varamedlem for 1 år som trer inn som fullverdig styremedlem hvis noen i sittende styret selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til varig fritak. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til varig fritak og den nye lederen skal fungere fram til neste ordinære årsmøte.

**§4.2** Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

**§4.3** Styreleder skal sørge for at styremøter avholdes når det er påkrevet. Et styremedlem, forretningsfører eller revisor kan kreve at styret sammenkalles. Styret fører referatprotokoll.

**§ 4.4** For styrets beslutningsdyktighet gjelder Eierseksjonslovens § 39.

**§ 4.5** Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter. Styret skal utarbeide en 5-årsplan for påtenkte og løpende investeringer. Denne skal revideres og presenteres årsmøte i april hvert år.

**§4.6** Årsmøtet/sameiemøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

**§4.7** Styret kan ansette forretningsfører og annet personell for å ivareta eiendommens drift og vedlikehold innenfor det vedtatte årsbudsjett/års-/sameiermøtevedtak.

#### **§5 FELLESKOSTNADER**

**§5.1** Sameiets felleskostnader -alle driftskostnader -skal dekkes av sameierne, og fordeles ihht. den eierandel seksjonen har fått etter sameiets fastsatte sameierbrøk. Unntatt fra dette er utgifter som påløper til heisdrift som påfaller og fordeles etter antall seksjoner som har adgang til heisene. Kostnader til renhold av fellesarealer og kabel-tv fordeles blant boligseksjonene.

Navneskilt postkasse og ringeklokke skal følge den standarden som styret har vedtatt. Ved utleie kan styret sørger for merking av postkasse og ringeklokke. Kostnad til navneskilt dekkes av den enkelte sameier.

Seksjon 3 har sameiebrøk 60/2102, og seksjon 27 27/2102. Sameiebrøken gjelder for fordeling av felleseutgifter fram til ev. reseksjonering er gjennomført av tinglysingsmyndigheten.

På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales terminvise forskuddsbeløp -fastsatt av årsmøtet/sameiemøtet -til dekning av disse kostnader.

Det er lovbestemt panterett til sikkerhet for de andre sameiernes krav på dekning av felleskostnader inn til folketrygdens grunnbeløp (Jf Pantelovens § 6—1).

Eksempel på felleskostnader er:

- a. Fellesfunksjoner av teknisk art; Ventilasjon/skorsteiner, elektrisk anlegg, brannvarsling, nød/ledelys, telefon/nettverk.
- b. Fellesfunksjoner av bygningsmessig art: Drift og vedlikehold av indre fellesareal.
- c. øvrige fellesfunksjoner:

Ytre vedlikehold, renhold av vinduer og fasader, forsikring, vaktmesterordning.

**§5.2** Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i sameiermøtet, kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære kvartalsbeløp nevnt ovenfor.

For sameiere som har uoppgjorte ekstraordinære fellesutgifter inndecket med kausjonslån i Sparebank 1, Midt-Norge, tilsagn datert 4. september 2007, forfaller gjenstående lånesaldo til betaling i sin helhet senest **før** eventuelt eierskifte.

**§5.3** Unnlattelse av å betale de utliknete fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

## **§6 VEDLIKEHOLD**

**§6.1** Gjennom terminvise innbetalinger skal det opprettes et vedlikeholdsfond som til enhver tid skal være av en tilfredsstillende størrelse som fastsettes nærmere av styret.

**§6.2** Det påhviler den enkeltes seksjonseier den fullstendige innvendige vedlikehold av seksjonen. Det ytre vedlikehold av eiendommen med fellesareal besørgeres av sameiet. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser som får gyldighet på eiendommen eller skader eiendommens renome.

## **§7 DISPOSISJONSRETT**

**§7.1** Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive seksjoner. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid fastsatte husordensregler.

Eierne av seksjon 9 og 16 kan gis en midlertidig enerett til bruk av ca. 3 m<sup>2</sup> av fellesarealene til entre. Vilkåret for eneretten er at de holder fellesarealet ved like, og hver betaler et tillegg på 3/2102 deler beregnet av årlige fellesutgifter.

Eiere av seksjonene 7, 14, 21 og 25 kan gis en midlertidig enerett til bruk av det pipeløpet som seksjonene i fellesskap har bekostet restaurert. Vilkår for eneretten er at de påtar seg et solidarisk vedlikeholdsansvar og for driftskostnader.

Etter søknad kan det tillates etablert pipe over tak, samt innsetting av takvinduer, på vilkår av at drifts- og vedlikeholdskostnader dekkes av søker, og at sameiet ikke påføres noen kostnader.

**§7.2** Sameiemøtet fastsetter husordensregler som blir å respektere av samtlige.

**§7.3** Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

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

**§7.5** Dyrehold er ikke tillatt i sameiet. Seksjonseier kan søke sameiets styre om dispensasjon fra dette.

**§7.6** Det er avsatt 3 parkeringsplasser for motorsykel/moped i bakgården. Seksjonseierne kan søke sameiets styre om tillatelse for å benytte disse plassene. Dersom alle 3 plassene er opptatt, settes det opp venteliste.

**§7.6** Bilparkering i bakgården er kun tillatt ved henting/bringning av større gods som ved f.eks flytting.

**§7.7** Seksjonseierne er ansvarlig overfor sameiet for hærverk eller annen materiell og/eller økonomisk skade som påføres sameiet av seksjonseier, seksjonens beboere/besøkende. Det gjelder for eksempel også kostnader ved heisstans som skyldes feil bruk av heis, og for kostnader til fjerning av gjenstander som ikke omfattes av renovasjonsordningen, eller er etterlatt på fellesarealer.

Gebyr for unødig brannutrykning viderefaktureres den seksjonseier hvor alarmen ble utløst, med mindre alarm skyldes feil i anlegget. Den som har utløst alarmen må i tilfelle straks ta gebyrspørsmålet opp med sameiets vaktmester/brannansvarlige og framlegge brannvesenets dokumentasjon. Styret kan etter særskilt vedtak frafalle gebyrkravet.

Unnlattelse av å betale påkrav etter § 7.7 anses som vesentlig mislighold (jf § 8.1).

## **§8 MISLIGHOLD**

I henhold til Eierseksjonslovens § 26 og 27 gjelder følgende bestemmelser:

**§8.1** §26. Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der

det kan kreves fravikelse etter §27. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæring om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

- §8.2** §27. Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlige plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 26 om salg. Begjæringen settes frem for namsretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

§ 27 gjelder tilsvarende i forholdet til bruker som ikke er sameier.

## **§9 ENDRING AV VEDTEKTENE**

- §9.1** Endring av vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet. Gyldig vedtak kan gjøres med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

## **§10 LOV OM EIERSEKSJONER M.M.**

- §10.1** Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoner (23. mai 1997, nr 31) alminnelige bestemmelser til anvendelse for sameiet.

## Sameiet Olav Tryggvasonsgate 34 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		666 276	1 184 592	666 281	734 580
Felleskostnader kapitaldel		588 600	0	588 633	579 956
Tillegg elektroniske fellesavtaler		93 600	90 000	93 600	97 800
Andre tillegg	1	186 024	186 024	186 060	142 160
Andre driftsinntekter	2	128 081	738 686	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 662 581</b>	<b>2 199 302</b>	<b>1 534 574</b>	<b>1 554 496</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	3	-7 995	-7 995	-7 995	-8 394
Styrehonorar		-56 700	-56 700	-56 700	-59 535
Forretningsførerhonorar		-83 636	-80 680	-83 636	-86 400
Honorar administrative tjenester		-32 835	-31 737	-32 835	-33 920
Eksterne honorar	4	-10 446	-15 800	-8 663	-9 125
Drifts- og serviceavtaler	5	-65 139	-53 076	-48 689	-75 450
Vaktmestertjenester		-30 120	-34 240	-30 000	-30 000
Renholdstjenester		-65 930	-88 179	-108 900	-65 000
Løpende vedlikehold	6	-136 252	-123 158	-60 000	-60 000
Periodisk vedlikehold	7	-563 644	-1 367 365	-250 000	-425 000
Elektroniske fellesavtaler		-93 358	-93 643	-93 600	-97 800
Forsikring		-66 798	-121 628	-75 300	-82 400
Kommunale tjenester og renovasjon		-625	-1 169	0	0
Energi, felles		-28 163	-29 142	-35 120	-30 000
Andre driftsutgifter	8	-9 773	-17 860	-29 000	-28 400
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-1 251 415</b>	<b>-2 122 372</b>	<b>-920 438</b>	<b>-1 091 424</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>411 166</b>	<b>76 930</b>	<b>614 136</b>	<b>463 072</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		29 215	20 541	10 000	20 000
Finanskostnader		-386 777	-350 716	-399 310	-370 708
<b>Netto finansposter</b>		<b>-357 562</b>	<b>-330 175</b>	<b>-389 310</b>	<b>-350 708</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>53 604</b>	<b>-253 245</b>	<b>224 826</b>	<b>112 364</b>
Ordinært resultat etter skatt		53 604	-253 245	224 826	112 364
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>9, 12</b>	<b>53 604</b>	<b>-253 245</b>	<b>224 826</b>	<b>112 364</b>
Disponering av totalresultat:		53 604	-253 245	224 826	112 364
Overført fra annen egenkapital		0	-253 245	0	0
Reduksjon av udekket tap		53 604	0	0	0

## Sameiet Olav Tryggvasonsgate 34 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	13 298	19 620
Periodiserte kostnader	10	25 730	23 505
Mellomregning Klare Finans	10	11 007	0
Opptjente renter	10	29 215	20 541
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	11	410 915	826 856
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>490 165</b>	<b>890 522</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>490 165</b>	<b>890 522</b>

# Sameiet Olav Tryggvasonsgate 34 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	-3 964 492	-4 018 096
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 964 492</b>	<b>-4 018 096</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeldsbrevlån	13	4 412 700	4 606 233
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 412 700</b>	<b>4 606 233</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		28 592	279 449
Skyldig off. myndigheter		-1	-1
Mellomregning BBL finans		0	10 647
Forskudd kunder		9 030	8 973
Påløpte kostnader		2 902	3 317
Annen kortsiktig gjeld		1 434	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>41 957</b>	<b>302 385</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 454 657</b>	<b>4 908 618</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>490 165</b>	<b>890 522</b>

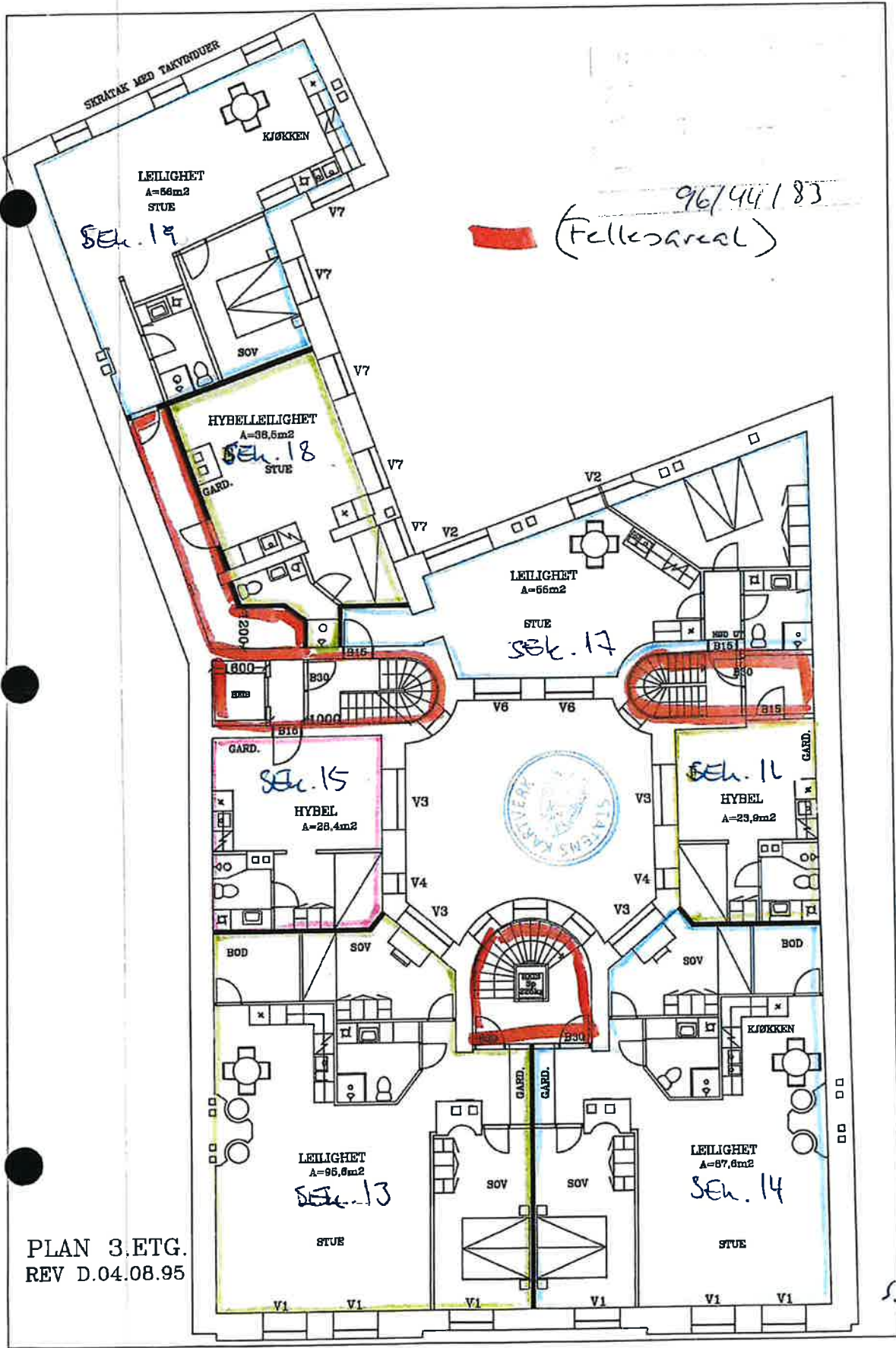
Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Endre Brekke  
Leder

\_\_\_\_\_  
Quentin Huot-Marchand  
Styremedlem

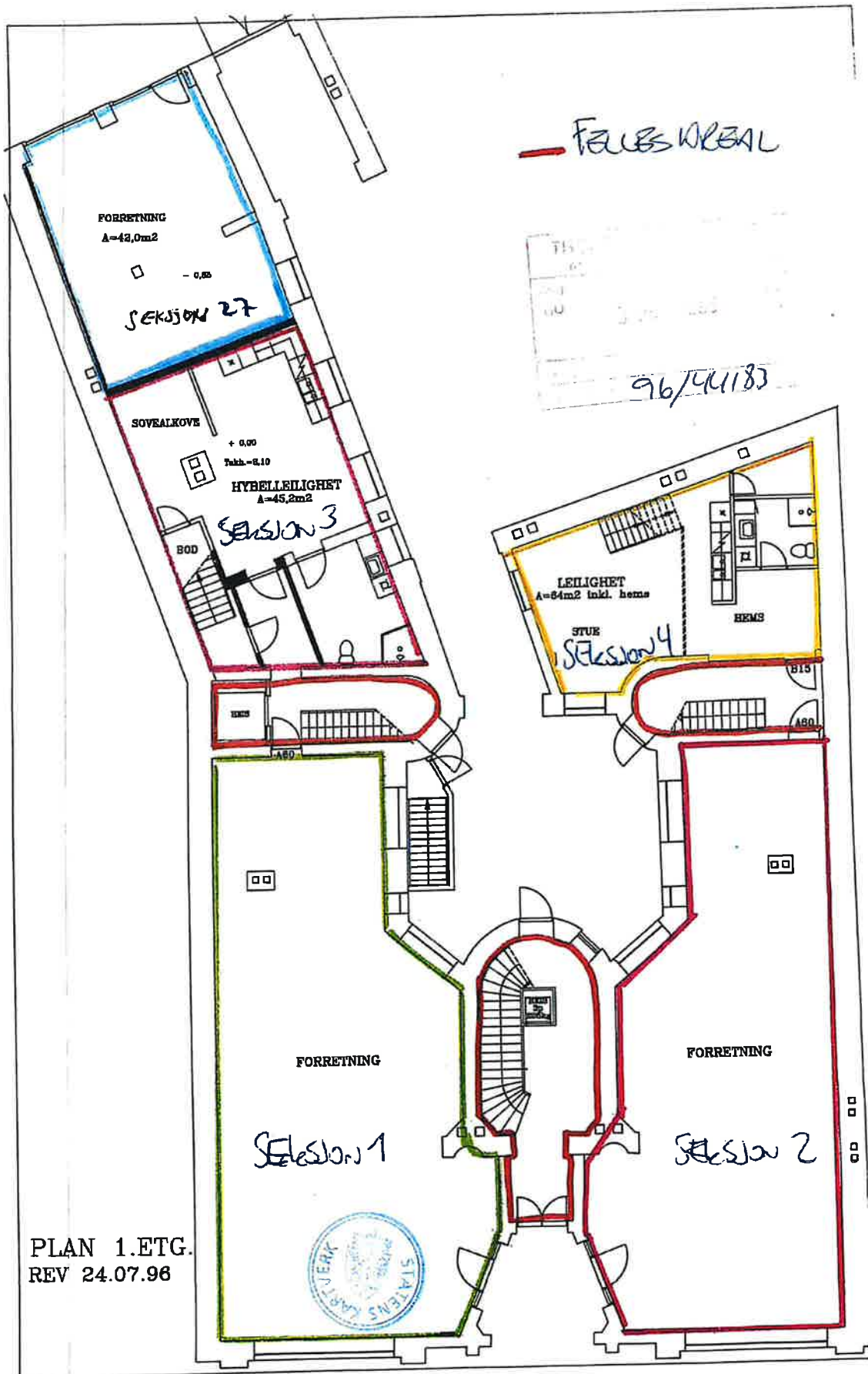
\_\_\_\_\_  
Frank Helstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Marie Sjue Bye  
Styremedlem



PLAN 3. ETG.  
REV D.04.08.95

5.2





Trondheim

## Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 401	Bnr: 39	Fnr: 0	Snr: 15
Adresse:	Olav Tryggvasons gate 34 7011 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk  
1:5000



## Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø		Turveg / turdrag
	Framtidig turveg / turdrag		Jernbane - på bakken		Sporveg
	Kollektivtrase		Fjernveg		Hovedvegnett sykkel
	Båndlegging etter lov om kulturminner, Trondheim middelalderby (arkeologi)		Byggesone 1		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Bane		Havn		Blå/grønnstruktur
	Framtidig blå/grønnstruktur		Bruk og vern av sjø og vassdrag mm		Ferdsel
	Farled		Friluftsområde i sjø		



# TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON

09.04.2026

ORDRENR: 9108740

---

## EIENDOMSOPPLYSNINGER

---

Gnr:	401	Bnr:	39	Fnr:	0	Snr:	15
Adresse:	Olav Tryggvasons gate 34, 7011 TRONDHEIM						

---

## 50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

---

BELØP (norske kroner): 1293,00,- i april 2025

BELØP (norske kroner): 281,00,- i mai 2025

BELØP (norske kroner): 1293,00,- i juni 2025

BELØP (norske kroner): 1244,00,- i juli 2025

BELØP (norske kroner): 1244,00,- i august 2025

BELØP (norske kroner): 1244,00,- i september 2025

BELØP (norske kroner): 1244,00,- i oktober 2025

BELØP (norske kroner): 1244,00,- i november 2025

BELØP (norske kroner): 1244,00,- i desember 2025

BELØP (norske kroner): 691,00,- i januar 2026

BELØP (norske kroner): 691,00,- i februar 2026

BELØP (norske kroner): 39,00,- i mars 2026

SUM (norske kroner): 11752,00



Trondheim

# Kulturminnekartet

Eiendom: Gnr: 401 Bnr: 39 Fnr: 0 Snr: 15

Adresse: Olav Tryggvasons gate 34  
7011 TRONDHEIM















Annen info:



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

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

# Olav Tryggvasons gate 34

Nabolaget Midtbyen nordre - vurdert av 137 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



## Offentlig transport

Munkegata Linje 2025	2 min 0.1 km
St. Olavs gate Linje 9	6 min 0.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 min 0.7 km
Trondheim Værnes	29 min

## Skoler

Birralee International School Trondhei... 293 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Nidelven skole (1-10 kl.) 36 elever, 5 klasser	14 min 1.1 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.) 263 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	16 min 1.2 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	19 min 1.4 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	8 min 0.6 km

«Fint for urbane mennesker, som liker kafeer, shopping og uteliv.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 78/100

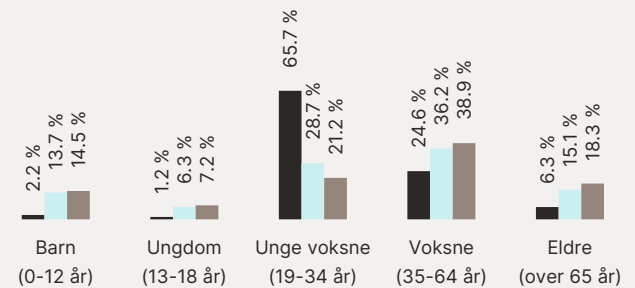


Kvalitet på skolene  
Bra 72/100



Naboskapet  
Høflige 47/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Midtbyen nordre	1 298	1 238
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Løkkan barnehage (1-5 år) 16 barn	9 min 0.7 km
Møllenberg barnehage (1-5 år) 61 barn	13 min 1 km
Birralee barnehage (3-6 år) 46 barn	12 min 1 km

## Dagligvare

Kiwi Munkegata	1 min
Bunnpris Olav Tryggvason Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



Kollektivtilbud  
Veldig bra 92/100



Vedlikehold veier  
Godt velholdt 82/100

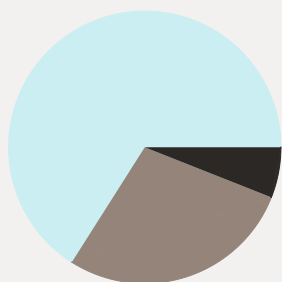


Aktivitetstilbud  
Bra 75/100

## Sport

Leutenhaven streetbasketbane	8 min
Ballspill	0.6 km
Prinsens gt	9 min
Turnhall	0.7 km
HIT Trondheim	1 min
Trondheim Helse og Figursalong	5 min

## Boligmasse



6% rekkehus  
66% blokk  
28% annet

«Sentralt! Perfekt i en travel hverdag.»

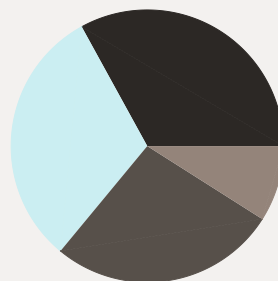
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Byhaven	1 min
Vitusapotek Løven - Trondheim	1 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder  
31% 6-12 år  
9% 13-15 år  
27% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

64%

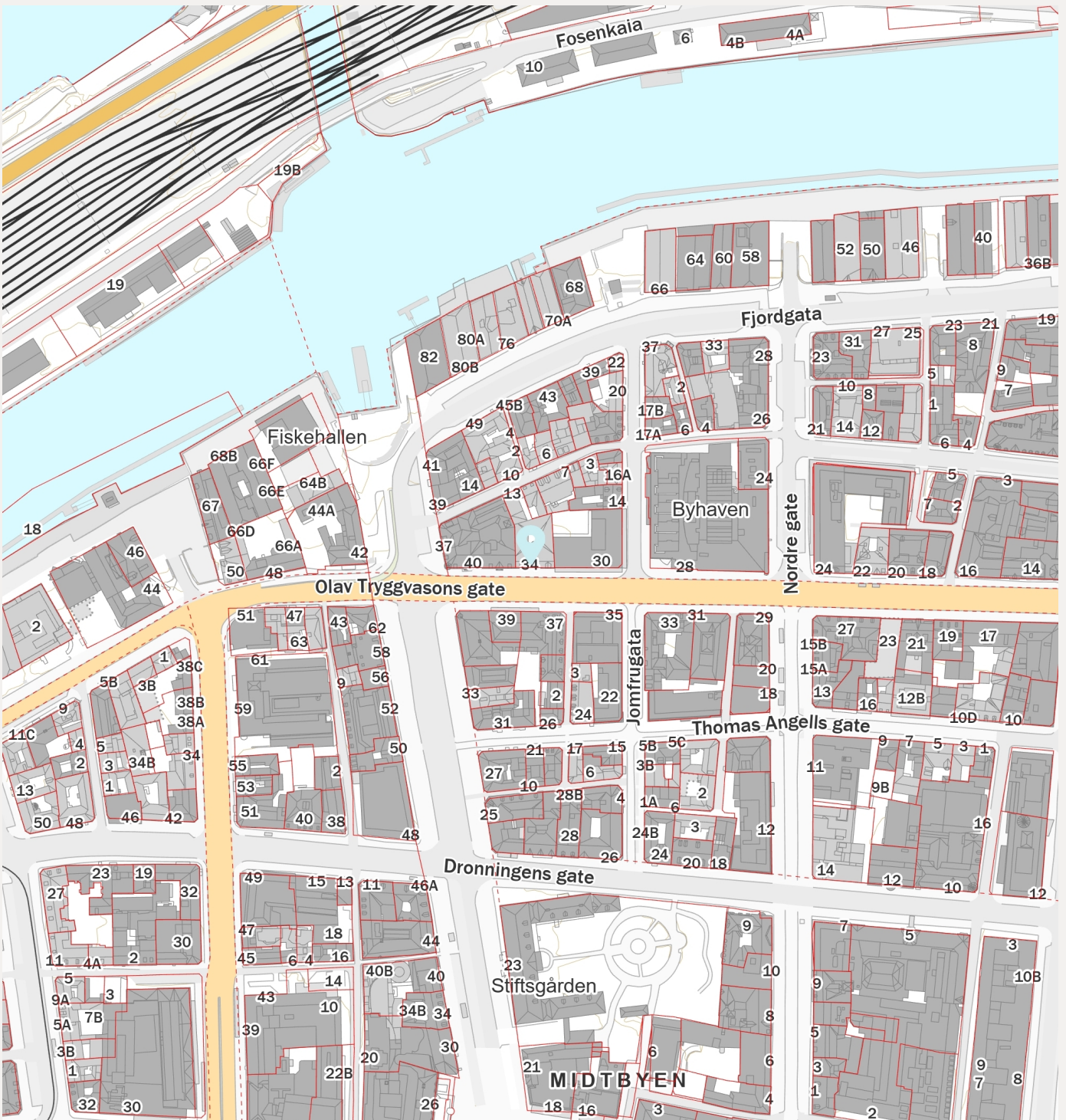
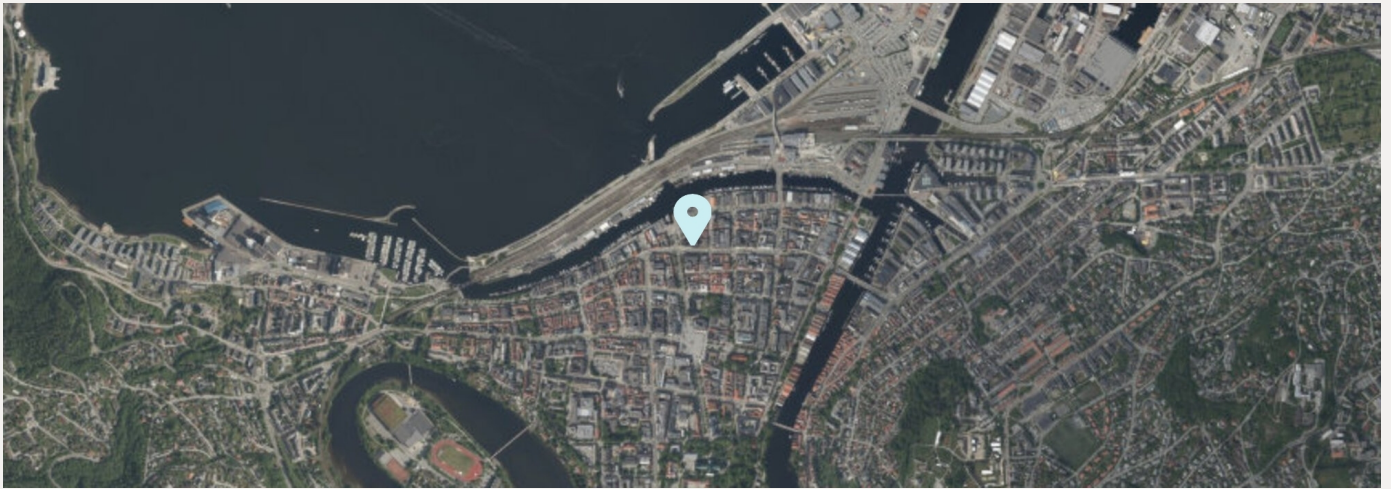
Midtbyen nordre

Trondheim

Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	81%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



# Olav Tryggvasons gate 34

Nabolaget Midtbyen nordre - vurdert av 137 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene  
Bra 72/100



Naboskapet  
Høflige 47/100

## Offentlig transport

Munkegata Linje 2025	2 min	0.1 km
St. Olavs gate Linje 9	6 min	0.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 min	0.7 km
Trondheim Værnes	29 min	

## Skoler

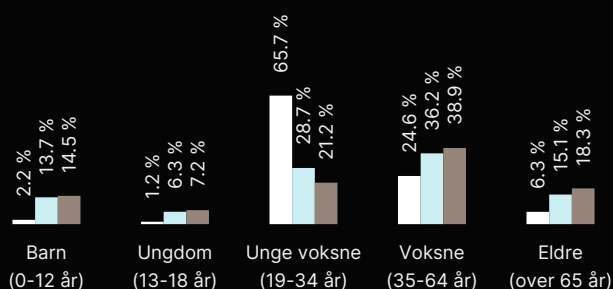
Birrlee International School Trondhei... 293 elever, 20 klasser	12 min	1 km
Nidelven skole (1-10 kl.) 36 elever, 5 klasser	14 min	1.1 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.) 263 elever, 19 klasser	14 min	1.2 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	16 min	1.2 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	19 min	1.4 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	8 min	0.6 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	8 min	0.6 km

«Fint for urbane mennesker, som liker kafeer, shopping og uteliv.»

Sitat fra en lokalkjent



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Midtbyen nordre	1 298	1 238
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Løkkan barnehage (1-5 år) 16 barn	9 min	0.7 km
Møllenberg barnehage (1-5 år) 61 barn	13 min	1 km
Birrlee barnehage (3-6 år) 46 barn	12 min	1 km

## Dagligvare

Kiwi Munkegata	1 min	
Bunnpris Olav Tryggvason Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	2 min	0.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026