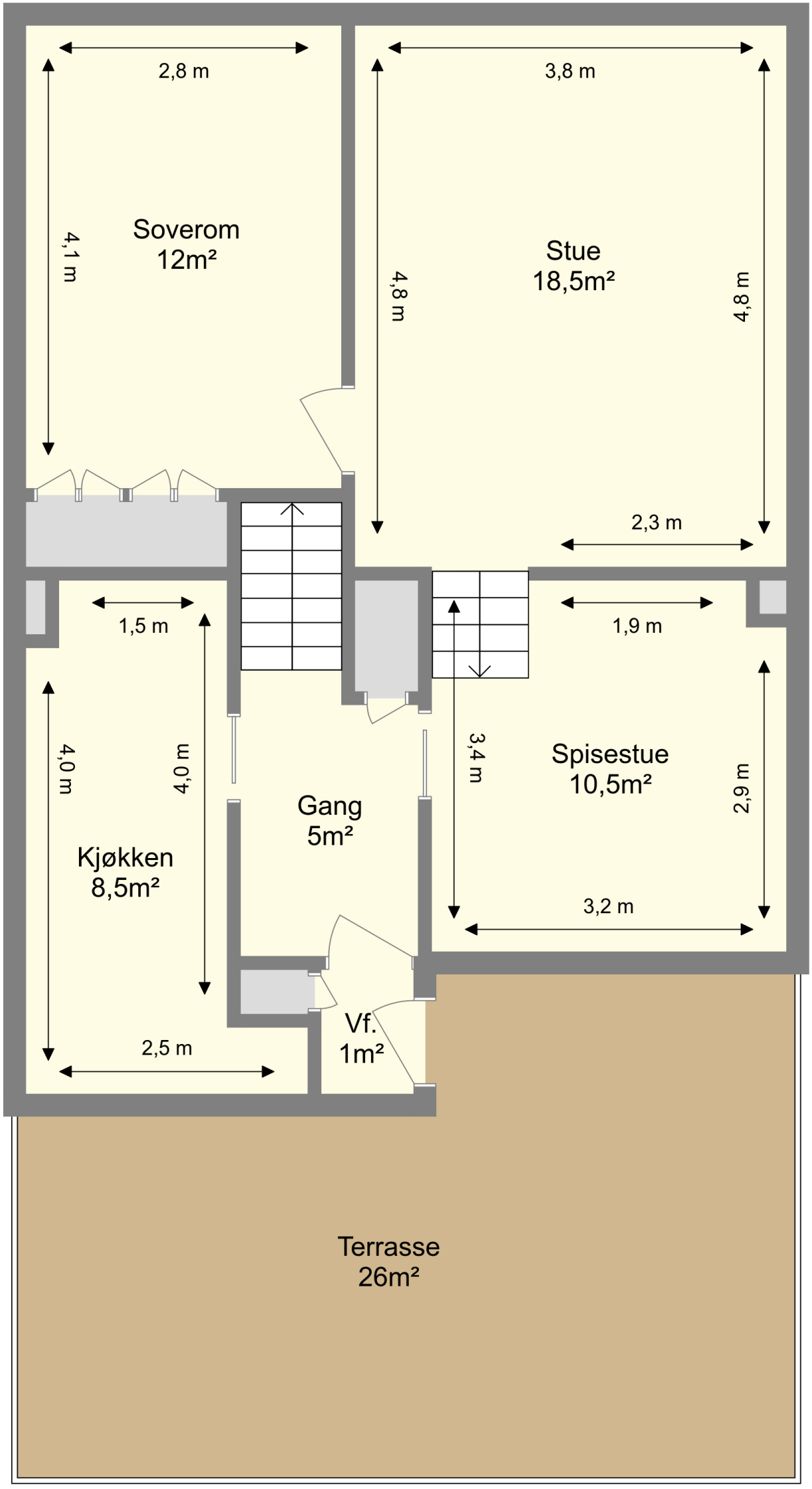
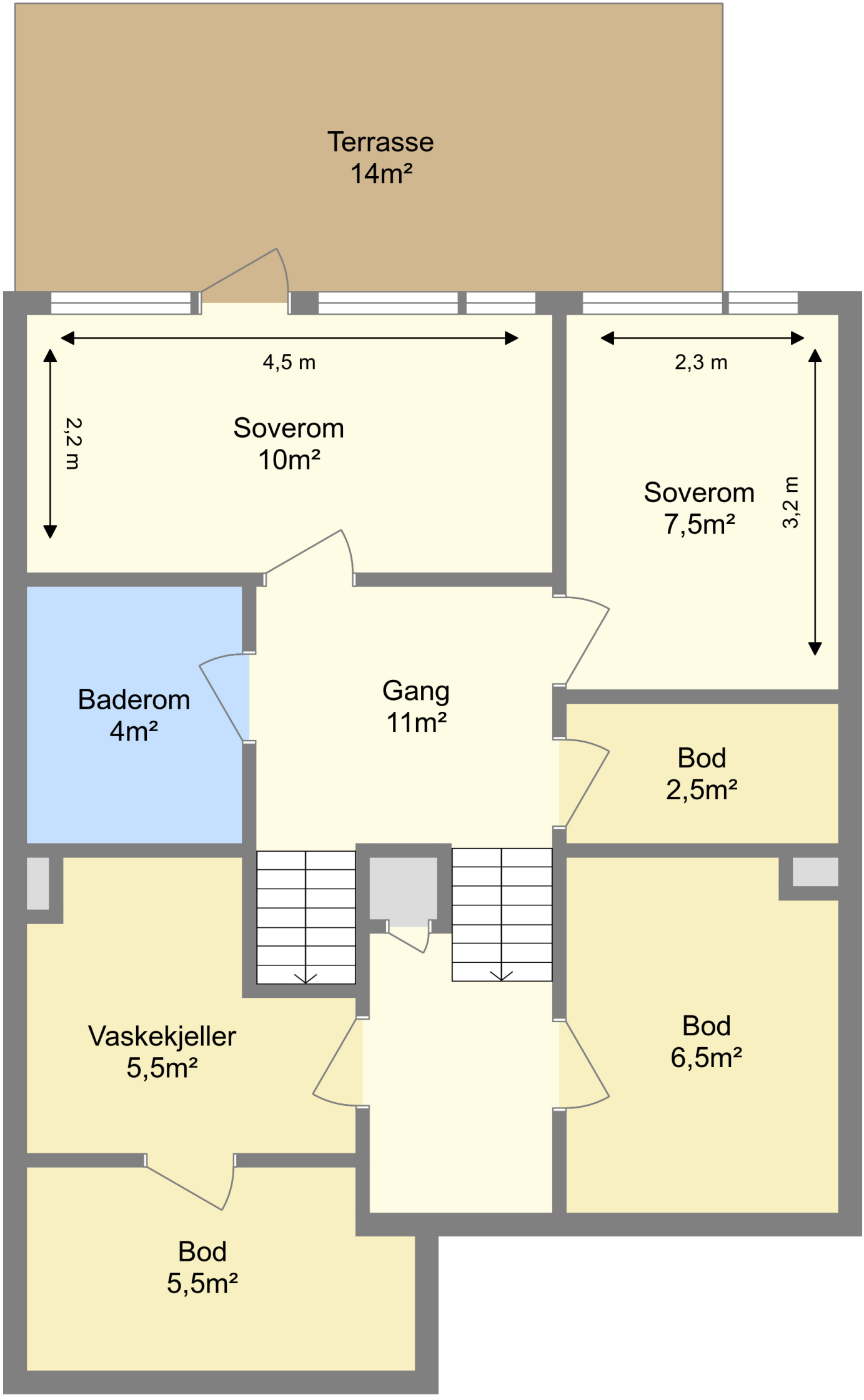

2,8 m
4,1 m
Soverom
12m²
3,8 m
4,8 m
Stue
18,5m²
4,8 m
2,3 m
1,5 m
1,9 m
4,0 m
4,0 m
Kjøkken
8,5m²
Gang
5m²
3,4 m
Spisestue
10,5m²
2,9 m
3,2 m
Vf.
1m²
2,5 m
Terrasse
26m²


Terrasse
14m²
4,5 m
2,2 m
Soverom
10m²
2,3 m
3,2 m
Soverom
7,5m²
Baderom
4m²
Gang
11m²
Bod
2,5m²
Vaskekjeller
5,5m²
Bod
6,5m²
Bod
5,5m²

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum	Oppdragsnr.	1250283
Addresse	An-Magritts vei 9D		
Postnr.	7021	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Bjørnar Monsø		
Selgers navn	Ole Nikolai Monsø		

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

Avdødes navn:

Ole Nikolai Monsø

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Bjørnar Monsø

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 næringseiendom
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 avhendigsloven § 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 å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 05.03.2026

Signert av *Bjørnar Monsø*

Initialer selger:
B M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

An-Magritts vei 9D
7021 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1967
BRA:	118 m^2
BRA-i:	118 m^2
Rapportdato:	1.12.2025 (Gyldig til 1.12.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	18	0	6

Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS
alexander@tft.no
48257022
An-Magritts vei 9D
7021 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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/38151

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Tilstansdsgrad 2 er satt med bakgrunn forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk.
Grunnmur og fundament	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i påviste riss- og sprekkdannelser.
Krypkjeller	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i risikokonstruksjon og manglende fuktsperre mot grunnen.
Rom under terreng	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i påviste tegn til fukinntrekk i rom under terreng.
Vinduer og dører	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.
Yttervegger	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og at kledningen vurderes å ikke være tilfredsstillende luftet.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i påviste skjevheter/helningsavvik.
Kjøkken - Overflater og innredning	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.
Kjøkken - Avtrekk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i at kullfiltervifte uten at annet mekanisk avtrekk fra rommet vurderes å ikke være en tilfredsstillende løsning.
Trapp	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i aldringsmessig slitasje, for lavt rekkverk, for store lysåpninger og manglende håndløper på vegg på deler av trappeløp.
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.
Elektrisk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på deler av anlegget og manglende dokumentajson.
Varmesentral	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende dokumentasjon/historikk på anlegget.
Varmtvannsbereder	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.
Våtrom: Baderom - Overflater	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i at fallforhold ikke tilfredsstiller forskriftskrav.
Våtrom: Baderom - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandssgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje på baderommets tettesjikt, samt usikkerhet knyttet til utførelse rundt sluk.
Våtrom: Baderom - Ventilasjon	Tilstandgrad 2 er satt med bakgrunn i at baderom vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilasjon.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av manglende kontroll.
Renner og nedløp	Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av manglende kontroll.
Takkonstruksjon	Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av manglende kontroll.
Taktekking	Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av manglende kontroll.
Utstyr på tak	Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av manglende kontroll.
Våtrom: Baderom	Tilstanssgrad er ikke vurdert med bakgrunn i at baderommet ikke har vært i bruk på lang tid og at det derfor er vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking på tilstøtende vegger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.12.2025

Rapportdato
1.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Valsetskogen Borettslag**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Bjørnar Monsø (representant andelseier)**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Informasjon om boligen

Adresse: **An-Magritts vei 9D, 7021 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	425	Bruksnr:	287	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	4	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1967**
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
Rekkehus oppført på grunnmur av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i en kombinasjon av tre og betong. Utvendige fasader er kledd med trekledning og vinduer/balkongdør fremstår med 2-lags glass. Taket har pulttaks form og er utvendig tekket med asfaltpapp.

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 byggteknisk 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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	60	60	0	0	26
Underetasje	58	58	0	0	14
Totalt m²	**118**	**118**	**0**	**0**	**40**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	60	60	0	Vindfang, gang, soverom, stue, spisestue og kjøkken.	Ingen.
Underetasje	58	34	24	Gang, baderom og 2 soverom.	Div. bodarealer og vaskekjeller.
Totalt m²	**118**	**94**	**24**		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Det er opplyst av selger at dreneringen ble oppgradert i 2015. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette og utførelse/omfang er derfor ukjent.

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av drenering **TG-2**

Boligens utvendige fuktsikring er av utførelse/oppbygninh. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved kontroll av innvendige overflater mot terreng og krypkjeller er det påvist forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Gulv på grunn, Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Det er stedvis påvist noe riss- og sprekkdannelser på boligens grunnmur. Årsak og omfang til dette er ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ytterligere kontroll for å fastslå årsak og omfang til påviste skader/avvik. Tiltak fattes deretter.

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse	
Deler av boligen er oppført over krypkjeller.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Det er påvist noe forhøyede fuktverdier i krypkjeller.	

Oppsummering av krypkjeller **TG-2**

Krypkjellere er alltid å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Det er påvist manglende fuktsperre mot grunnen og det er derfor påregnelig med kapillært opptrekk fra grunnen. Ved fuktsøk er det påvist noe forhøyede fuktverdier. Krypkjeller er ventilert via ventiler på ringmur og ventilasjonsanlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunnen for å unngå fuktopptrekk.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Som nevnt under punkt "Drenering" er det påvist synlige tegn til slitasje/svikt i utvendig fuktsikring kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen. Deler av overflater mot terreng fremstår i dag som bodarealer med fritt eksponert grunnmur og disse avvikene vurderes derfor å være av mindre betydning.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Ved endret bruk av rom under terreng må det påregnes tiltak og dette anbefales sett i sammenheng med en oppgradering av utvendig fuktsikring.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-IU
Terrasse er ikke kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales kontroll ved snøfrie overflater.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse
Boligens vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Boligens vinduer og balkongdør er av varierende eldre dato. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist at kledningen ikke er tilfredsstillende luftet og at musetetting stedvis vurderes å være mangelfull.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)

Taket fremstår med pulttaks form.

Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-1**

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Det gjøres oppmerksom på at konstruksjonen fremstår i lukket utførelse og at kontrollen derfor ble begrenset. Det forutsettes riktig oppbygning og man tenker da spesielt på materialvalg, lufting av konstruksjonen og dampsperre mellom varme og kalde konstruksjoner. Dette lar seg ikke påvise uten destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

6.9 Renner og nedløp

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av renner og nedløp	**TG-IU**
Renner og nedløp er ikke kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales kontroll ved snøfrie overflater.

6.10 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-IU**
Takkonstruksjonen er ikke kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales kontroll ved snøfrie overflater.

6.11 Taktekking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av taktekking	**TG-IU**
Utvendig taktekking er ikke kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales kontroll ved snøfrie overflater.

6.12 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av utstyr på tak	**TG-IU**
Utstyr på tak er ikke kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales kontroll ved snøfrie overflater.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes noe skjevheter/helningsavvik.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det er opplyst å være foretatt en rehabilitering av pipe og etablering av nytt ildsted i 2024.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning er av eldre dato. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det er ikke etablert tilfredsstillende avtrekk over stekesonen.	

Anbefalte tiltak avtrekk
Ved en oppgradering av kjøkkenet anbefales også tiltak på avtrekk over stekesonen.

6.16 Lovlighet / HMS

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

6.17 Trapp

Beskrivelse
Innvendige trapper er oppført i tre.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist for lavt rekkverk, for store lysåpninger og manglende håndløper på vegg på deler av trappeløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste skader/avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Omfang og utførelse er ukjent.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

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

Det er ikke påvist åpenbare feil eller mangler ved anlegget, men det gjøres oppmerksom på høy alder på deler av anlegget og manglende dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand. Tiltak fattes deretter.

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke fremlagt servicehistorikk på anlegget.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Varmepumpe vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke fremlagt noen dokumentasjon/historikk på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon/historikk på anlegget anbefales en ytterligere kontroll for å fastslå korrekt tilstand.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Vegghengt

Årstall

Ukjent.

Størrelse

Ca. 200 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt og er tilfredsstillende lekkasjesikret ved at den er plassert i et rom med sluk i gulvet. Det gjøres likevel oppmerksom på at den vurderes å ha oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen ventileres med naturlig avtrekk via ventiler på vegger og vinduer.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Boligens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.

For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

6.24 Våtrom: Baderom

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Baderommet fremstår med belegg på gulv og plater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Alder på baderom er ukjent.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Baderommets tettesjikt er av ukjent alder, men vurderes uavhengig av dette å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Sluket er et soilsluk med ettermontert klemring. Det er ukjent utførelse på dette og det vurderes derfor å være noe usikkerhet knyttet til dette.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Med bakgrunn i antatt alder på tettesjikt er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

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

Anbefalte tiltak ventilasjon
Ved en oppgradering av baderommet anbefales det å etablere mekanisk avtrekk fra rommet.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-IU**

Baderommet opplyses å ikke ha vært i bruk på lang tid og det er derfor vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking på tilstøtende vegger.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

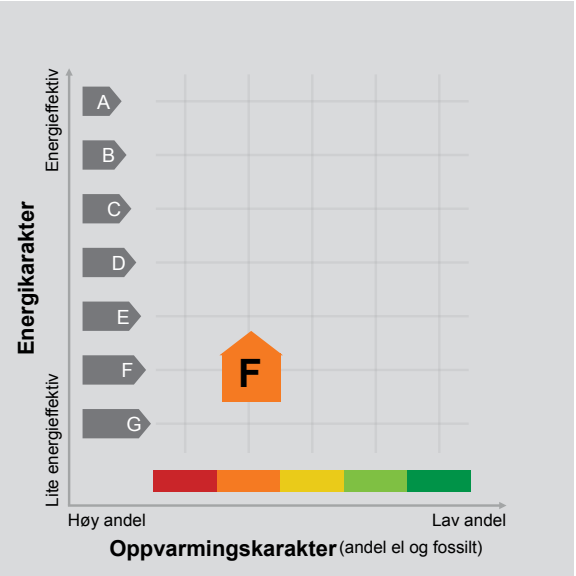
6.25 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Støttemur
- Toalettrom
- Vannbåren varme

ENERGIATTEST

Adresse	An-Magritts vei 9D
Postnummer	7021
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	425
Bruksnummer	287
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182273295
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-194323
Dato	01.12.2025



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 innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montering tetningslister
- Redusér innetemperaturen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	118
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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 energimerkeordingen. 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/faktaark-til-enova.pdf).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 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: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

VEDTEKTER

for

VALSETSKOGEN BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling, den 23. mai 2018

§ 1 Navn, forretningskontor, lagsform og formål

Valsetskogen Borettslag med forretningskontor i Trondheim Kommune er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

§ 2 Andeler – ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3 Andelseiere

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

Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

§ 4 Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag, §§ 4-4 og 4-5. Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5 Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. §§ 4-1, 4-2 og 4-3 i lov om borettslag.

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

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i tredje ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6 Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseierne i laget forkjøpsrett. Lagets styre drar omsorg for at andelseierne får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Retten kan ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler som omhandlet i vedtektenes § 5 andre ledd.

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

Frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra laget fikk skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

§ 7 Borettslagets- og andelseiers vedlikeholdsplikter

1. Tak:
   Utvendig takverk, samt takrenner og avløpsrenner er borettslagets ansvar.

2. Vegger:
   Utvendige vegger, samt murvegger i gavler er borettslagets ansvar.
   Borettslaget bekoster beis, arbeidet utføres av andelseierne.

3. Vinduer:
   Eventuelle utskiftninger av vinduer bekostes av hver andelseier.
   Borettslaget bekoster maling, arbeidet utføres av andelseierne.

4. Ytterdører:
Eventuelle utskiftninger av ytterdører bekostes av hver andelseier.

5. Kryprom:
Lufting / ventilasjon er borettslagets ansvar.
Eventuelle utbedringer og reparasjoner av etasjeskiller mot kryprom bekostes av hver andelseier.

6. Vann- og avløpsledninger:
Borettslaget har fire felles utevannkraner, plassert hos andelseiere i AM9B, AM9H, JF11A og JF11H. Nødvendig ettersyn er tilliggende andelseiers ansvar, men nødvendig vedlikehold bekostes av borettslaget. Endringer som ikke angår borettslaget, bekostes av andelseier. Alt arbeid tilknyttet felles utevannkraner skal ha uttrykkelig forhåndsgodkjenning fra styret.

Øvrige felles vann- og avløpsledninger (ikke inne i leilighetene), er borettslagets ansvar.

7. Garasjer:
Garasjene eies av hver andelseier.
Borettslaget bekoster beis, arbeidet utføres av andelseierne.
Annet vedlikehold / reparasjoner bekostes av eierne.
Garasjene inngår i borettslagets forsikring.

8. Innvendig ombygging / vedlikehold:
Dette utføres på andelseiernes ansvar og beskostning.

9. Trær / beplanting:
Hogging av trær må kun skje etter felles befaring.

10. Skillevegger / Rekkverk / Gjerder / Terrasser:
Skillevegger, rekkverk, gjerder og terrasser i tilknytning til andelene, er hver andelseiers ansvar.

Skillevegger, rekkverk, gjerder og andre tilsvarende installasjoner (ikke terrasser), skal ha lik farge som farge på husrekkene. Hver husrekke kan likevel, med 6/8 flertall, bli enige om annen farge, men hver rekke skal ha innbyrdes lik farge.

§ 8 Styre

Laget skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 2 andre medlemmer, samt 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 1 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

§ 9 Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Styrets vedtak treffes med alminnelig flertall.

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

§ 10 Firmategning

Leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11 Generalforsamling

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 6 mnd. etter regnskapsårets utgang. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

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

§ 12 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i den sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter, jfr. vedtektenes § 8.
6. Eventuell godgjøring til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13 Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av lederen i styret. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. § 15, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning. Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte med fullmektig på Generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

§ 14 Trampoliner, dukkestuer og andre installasjoner for lek

Andelshaver kan sette opp trampoline, dukkestue eller annen innretning ment for lek på eiendom i tilknytning til egen andel på lagets fellesareal, etter skriftlig samtykke fra styret. Styret kan kun nekte installasjonen ved saklig grunn.

All plassering, montering, vedlikehold og bruk skjer for eiers egen regning og risiko alene. Laget har i så henseende intet ansvar for skader på ting eller person som måtte oppstå som følge av eller i forbindelse med installasjonen, og kan hertil ikke holdes økonomisk ansvarlig.

Eier plikter å oppfylle alle aktuelle monteringsanvisninger, sikkerhetskrav og –forskrifter for å sikre sikker og forsvarlig bruk av installasjonen. Eier har eneansvar for nødvendig tilsyn og vedlikehold, både i og utenfor lek.

Styret kan gi pålegg for å ivareta felles sikkerhet og trivsel.

§ 15 Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

§ 16 Endringer i vedtektene

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

§ 17 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

ÅRSREGNSKAP 2024
FOR

VALSETSKOGEN B/L

FORETAKSNR. 947 150 839

Årsregnskapet består av:

Balanse
Resultat
Noter

Utarbeidet av:

Trio Eiendomsservice AS
Vestre Rosten 78
7075 TILLER.
Tlf. 72 89 90 70
E-post: post@trioeiendomsservice.no

TRIO EIENDOMSSERVICE AS
AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

BALANSE

VALSETSKOGEN BORETTSLAG

EIENDELER	NOTER	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023
ANLEGGSMIDLER			
EIENDOM MED GRUNN		2 840 595	2 840 595
SUM ANLEGGSMIDLER	**1**	**2 840 595**	**2 840 595**
OMLØPSMIDLER			
DRIFTSKONTO / KASSE		404 372	80 642
RESTANSER FELLESUTGIFTER		32 061	27 810
SUM OMLØPSMIDLER	**6**	**436 433**	**108 452**
SUM EIENDELER		**3 277 028**	**2 949 047**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
ANDELSKAPITAL		-1 600	-1 600
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL		**-1 600**	**-1 600**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
ANNEN EGENKAPITAL		-1 079 307	-1 631 386
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		**-1 079 307**	**-1 631 386**
SUM EGENKAPITAL		**-1 080 907**	**-1 632 986**
LANGSIKTIG GJELD			
LÅN DNB	**2**	-1 765 772	-858 203
BORETTSINNSKUDD		-350 400	-350 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		**-2 116 172**	**-1 208 603**
KORTSIKTIG GJELD			
LEVERANDØRGJELD		-30 764	-74 793
FORSKUDDSBETALT FELLESKOSTNADER		-42 870	-29 820
PÅLØPT RENTE		-6 315	-2 845
SUM KORTSIKTIG GJELD	**6**	**-79 949**	**-107 458**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**-3 277 028**	**-2 949 047**

RESULTAT

VALSETSKOGEN BORETTSLAG

	NOTER	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023	BUDSJETT 2024
INNTEKTER				
FELLESKOSTNADER		806 400	708 000	806 400
STRØM EL-BIL		24 718	23 992	20 000
SUM INNTEKTER		**831 118**	**731 992**	**826 400**
UTGIFTER				
STYREHONORAR/AGA (tbf. avsetning)				
STRØM		-47 061	-46 507	-31 000
VEDLIKEHOLD	**4**	-727 722	-50 297	-922 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	**5**	-4 803	-5 485	-5 500
REVISJONSHONORAR	**3**	-12 000	-11 250	-11 500
REGNSKAPSHONORAR		-29 368	-28 010	-28 000
AVGIFT KABEL-TV		-111 488	-105 456	-110 000
FORSIKRING		-62 254	-56 872	-60 000
EIENDOMSAVGIFTER		-297 399	-272 657	-290 000
SUM UTGIFTER		**-1 292 095**	**-576 534**	**-1 458 000**
DRIFTSRESULTAT		**-460 977**	**155 458**	**-631 600**
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER				
RENTEUTGIFTER		-91 101	-53 915	-92 000
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-91 101**	**-53 915**	**-92 000**
ÅRSRESULTAT		**-552 079**	**101 543**	**-723 600**

VALSETSKOGEN BORETTSLAG

NOTE TIL REGNSKAPET FOR 2024

REGNSKAPSPRINSIPPER

ÅRSREGNSKAPET ER SATT OPP I SAMSVAR MED REGNSKAPSLOVEN OG
NRS 8 - GOD REGNSKAPSSKIKK FOR SMÅ FORETAK.

NOTE 1 - ANLEGGSMIDLER

VED VERDSETTELSEN AV ANLEGGSMIDLENE ER DET LAGT TIL GRUNN OPPRINNELIG
VERDI MED TILLEGG FOR EVT. PÅKOSTNINGER OG FRADRAG FOR EVT. AVSKRIVNINGER.
DET ER IKKE FORETATT NOEN AVSKRIVNING AV BOLIGEIENDOMMEN I 2024.
DET ER HELLER IKKE AVSATT TIL VEDLIKEHOLD DA GJENNOMFØRT FAKTISK VEDLIKEHOLD
I 2024 ER VURDERT TIL Å OPPVEIE EVT. VERDIFORRINGELSE AV BYGNINGSMASSEN.

NOTE 2 - PANTEGJELD

LÅN I DNB BANK ASA TATT OPP MED KR. 1 260 000,- JULI 2016.
LÅNT OPP MED KR. 117.000,- I APRIL 2022
NYTT LÅN I DNB BANK ASA TATT OPP MED KR. 892 171,- JUNI 2023.
FORMÅL: REFINANSIERING FOR Å STYRKE LIKVIDITETEN.
NYTT LÅN I DNB BANK ASA TATT OPP MED KR. 1 003 241,- JUNI 2024.
FORMÅL: REHABILITERING TEGLSKORSTEIN
RENTESATS 6,00 %

SALDO 01.01.2024	1 804 114
AVDRAG BETALT I 2024	-38 342
SALDO PR. 31.12.2024	**1 765 772**

LÅN SOM FORFALLER MER ENN 5 ÅR ETTER REGNSKAPSÅRETS SLUTT UTGJØR KR. 1.311.000,-

NOTE 3 - OPPLYSNINGER OM LØNN ETC.

STYREHONORAR ER IKKE BUDSJETTERT OG IKKE AVSATT FOR 2024.
REVISJONSHONORAR ER UTGIFTSFØRT MED KR. 12.000,-

NOTE 4 - VEDLIKEHOLD

CONTAINERTØMMING	-7 091
SKADEDYRKONTROLL (ANTICIMEX)	-14 350
DEMONTERING AV RØYKVIFTE	-4 875
REHABILITERING AV TEGLSKORSTEIN	-674 916
STRØSAND	-178
SNØBRØYTING	-26 313
SUM	**-727 722**

VALSETSKOGEN BORETTSLAG

NOTE 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

MØTER OG TILSTELNINGER	-1 447
GEBYRER	-3 356
SUM	**-4 803**

NOTE 6 - DISPONIBLE MIDLER

DISPONIBLE MIDLER FRA FORRIGE ÅR		**995**
ÅRETS RESULTAT	-552 079	
AVDRAG LÅN	-38 341	
INNFRIDD LÅN I DNB	-858 203	
NYTT LÅN I DNB	1 804 114	
ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER		355 491
DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12.2024		**356 486**

Referat fra ordinær generalforsamling i Valsetskogen borettslag *(org.nr. 947 150 839)*

Sted: Klubbhuset Vestbyen IF
Dato: Torsdag 13. mars 2025 kl: 19.00

1. Konstituering
Tilstede:
Kari Dombu Sørum, Jo Kielland, Frode Wiklund, Bjørnulf Ellingsen, Camilla D. Aske, Marianne Vaagland, Arvid Skjeldnes, Erik Auset, Eline Hansen Næset, Heming Strømholt Bremnes, Jan Roald Seglsten, Roger Næss, Solveig Eldegard og Jan Tore Volden

Møteleder: Jo Kielland
Referent: Kari Dombu Sørum
Til å undertegne protokollen: Jan Roald Seglsten og Eline Hansen Næset
Innkalling og saksliste godkjennes av generalforsamlingen.

2. Årsregnskap 2024
Styreleder går igjennom balanse, regnskap og noter. Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2024.

3. Revisjonsberetning 2024
Generalforsamlingen godkjenner revisjonsberetningen for 2024.

4. Årsberetning fra styret
Borettslaget er ikke pliktig til å lage årsberetning, og den skal heller ikke godkjennes.
Styreleder informerer om saker behandlet i styret:
Sluttrapport fra Odin Vedlikehold blir lest, vedr skorsteinsrehabiliteringa i 2024.
Styret har undersøkt litt vedr strømavtalen, og endret strømavtale til Fjordkraft.
Anticimex tar seg av saker vedr rotter og skjeggkre. Tiltak iverksettes våren 2025.
Granbo vvs skal levere sensor til utekraner som brukes av flere andelseiere, gjennomføres våren 2025.
Disponible midler er blitt vurdert sammen med regnskapsfører. I den forbindelse ble lånet i 2025 nedbetalt med rundt hundre tusen kroner.

5. Budsjett 2025
Styrets leder går igjennom budsjett. Generalforsamlingen godkjenner budsjettet for 2025

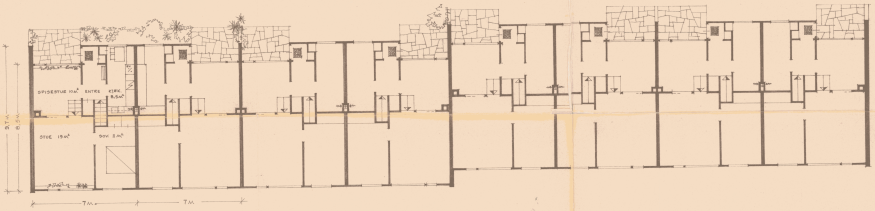
6. Valg av nytt styre
Styret frem til generalforsamlingen har bestått av:
Jo Kielland, styrets leder (på valg)
Frode Wiklund, styremedlem
Adelheid Bøe Roaldsøy, styremedlem (på valg)
Kari Dombu Sørum, vara
Torstein Bolstad, vara

Eline Hansen Næset velges som styremedlem for 2 år.
Erik Auset velges som styrets leder for 2 år.
Vedtatt ved akklamasjon.

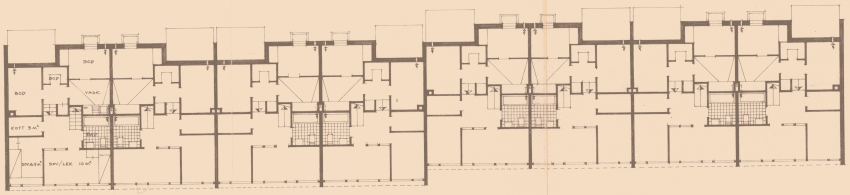
Etter valget består styret av:
Erik Auset, styrets leder
Frode Wiklund, styremedlem
Eline Hansen Næset, styremedlem
Kari Dombu Sørum, vara
Torstein Bolstad, vara

Referent: Kari Dombu Sørum

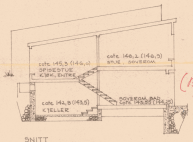
Eline Hansen Næset



PLAN AV 1.ETG.



PLAN AV SOKKEL



SNITT
„Paleit IV" (dvs E)

(Bygn. I)

- 2 FEB 1983
Bygn. nr. & bet.

TRONDHEIM KOMMUNE
REKKEHUS PÅ VALSETKLP

PLANER OG SNITT

HUS E

M 1:100

RAGNAR ENGH ARKITEKT MNAL

An-Magritts vei 9D

Nabolaget Havsteinaunet/Nyborg østre - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Johan Falkbergets vei Linje 3, 23, 52, 53, 101, 105	5 min 0.3 km
Breidablikk Linje 9	16 min 1.3 km
Marienborg stasjon Linje R60, R70	7 min 3.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 5.3 km
Trondheim Værnes	36 min

Skoler

Nyborg skole (1-7 kl.) 257 elever, 16 klasser	6 min 0.5 km
Åsveien skole og ressurssenter (1-1... 534 elever, 36 klasser	13 min 1.1 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 617 elever, 33 klasser	22 min 1.8 km
Dalgård skole (1-10 kl.) 571 elever, 32 klasser	5 min 2.6 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 570 elever, 34 klasser	12 min 1 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	7 min 2.5 km
Skansen Videregående Steinerskole	8 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

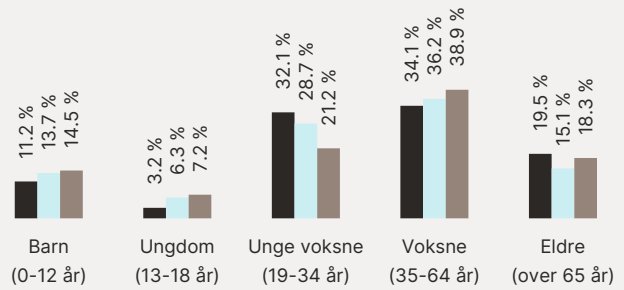
Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Havsteinaunet/Nyborg østr...	1 004	646
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Havsteinaunet barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min 0.3 km
Nyborg barnehage (1-5 år) 67 barn	6 min 0.5 km
Valset barnehage (1-5 år) 62 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Bunnpris & Gourmet Nyborg Post i butikk	8 min 0.6 km
Rema 1000 Havstein Post i butikk, PostNord	9 min 0.6 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

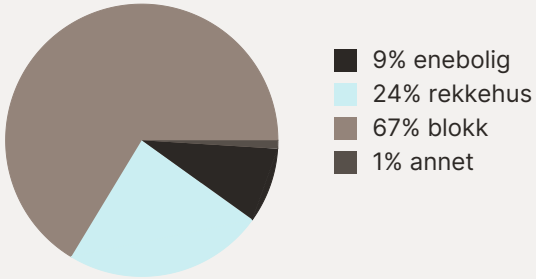
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Sport

Nyborg skole Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand...	7 min 0.5 km
Havstein kunstgrasbane Fotball	11 min 0.8 km
3T-Byåsen	7 min
Nidarø Treningssenter	7 min

Boligmasse



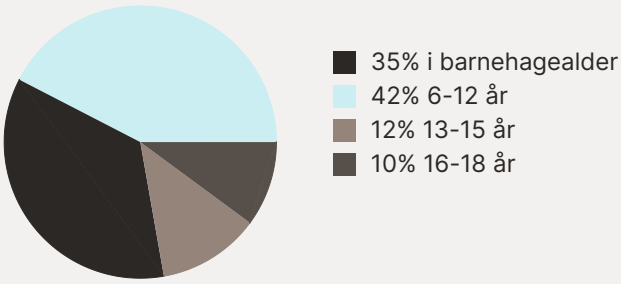
«Greie naboer. Gode turmuligheter..»

Sitat fra en lokalkjent

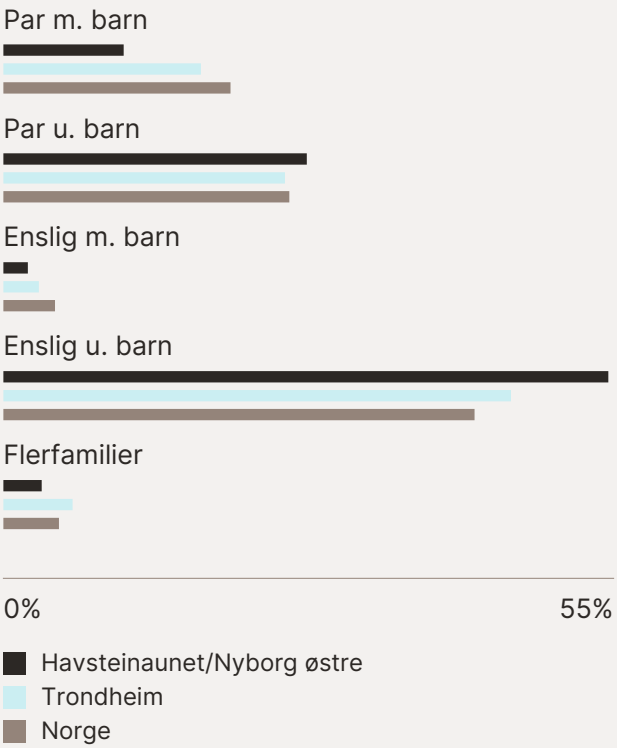
Varer/Tjenester

Byåsen Butikksenter	11 min
Vitusapotek Havstad Torg	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



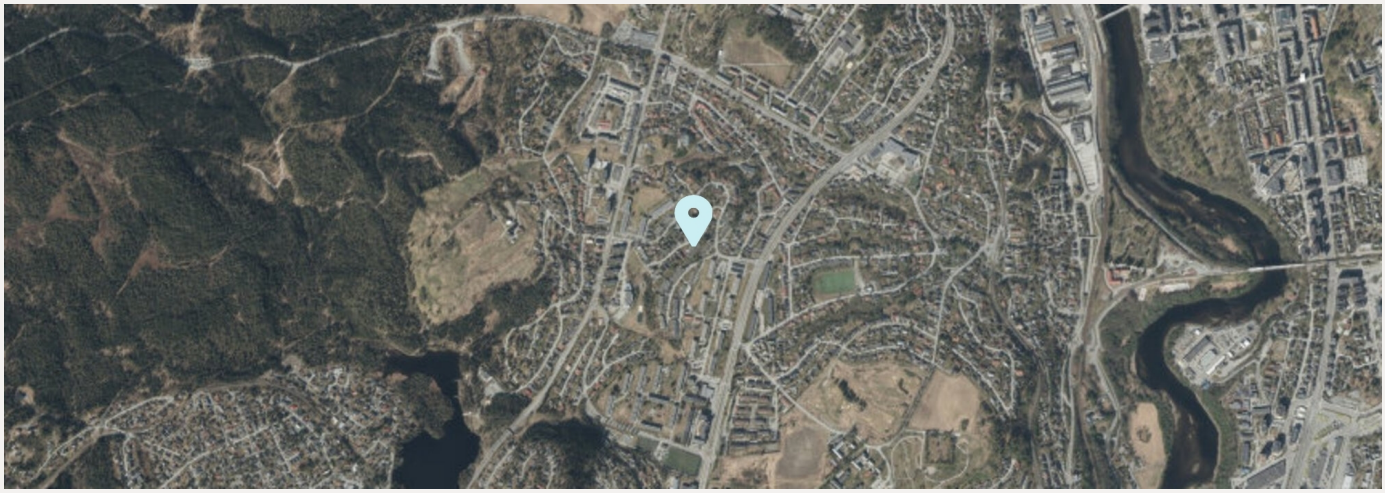
Familiesammensetning

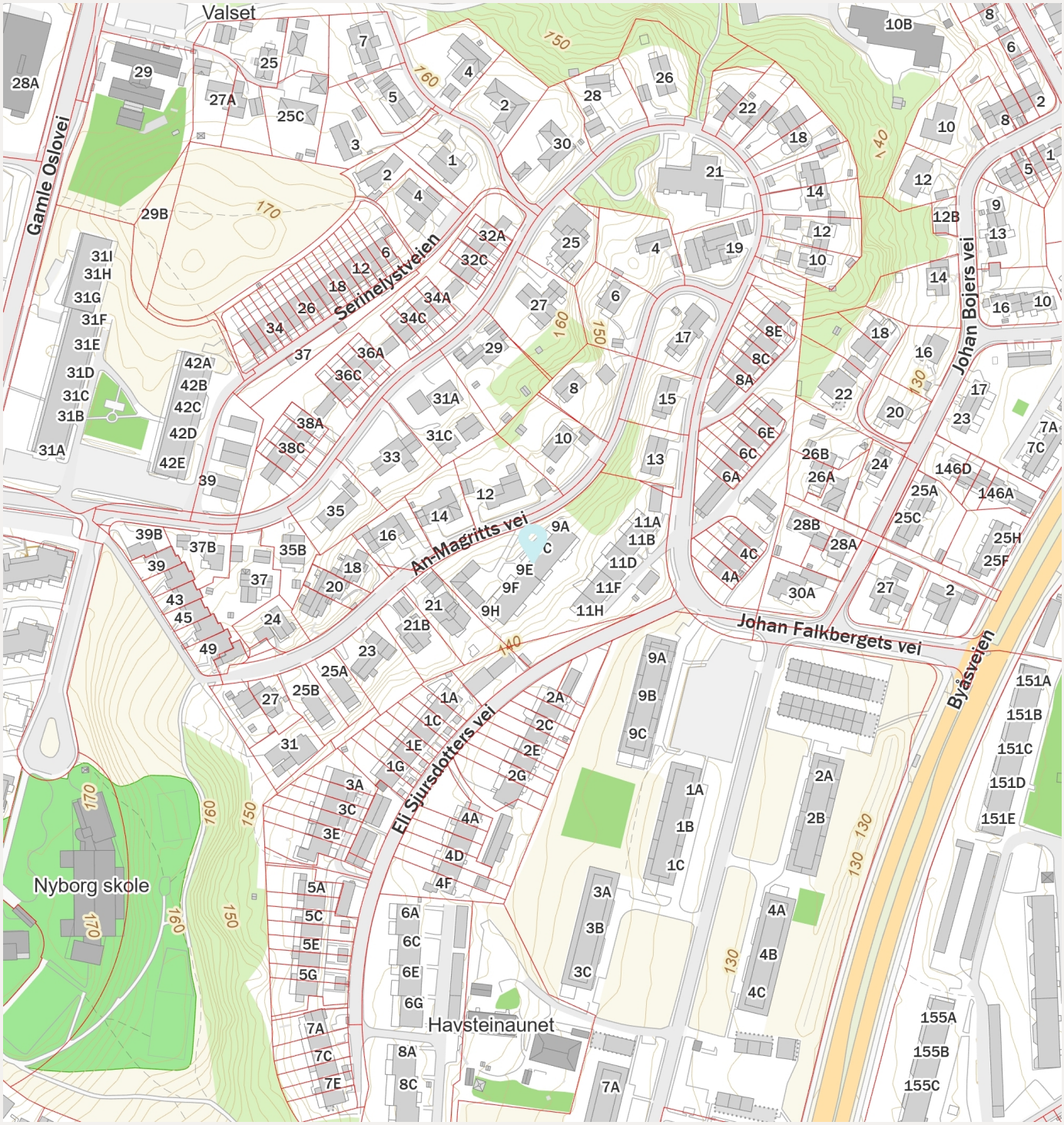


Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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