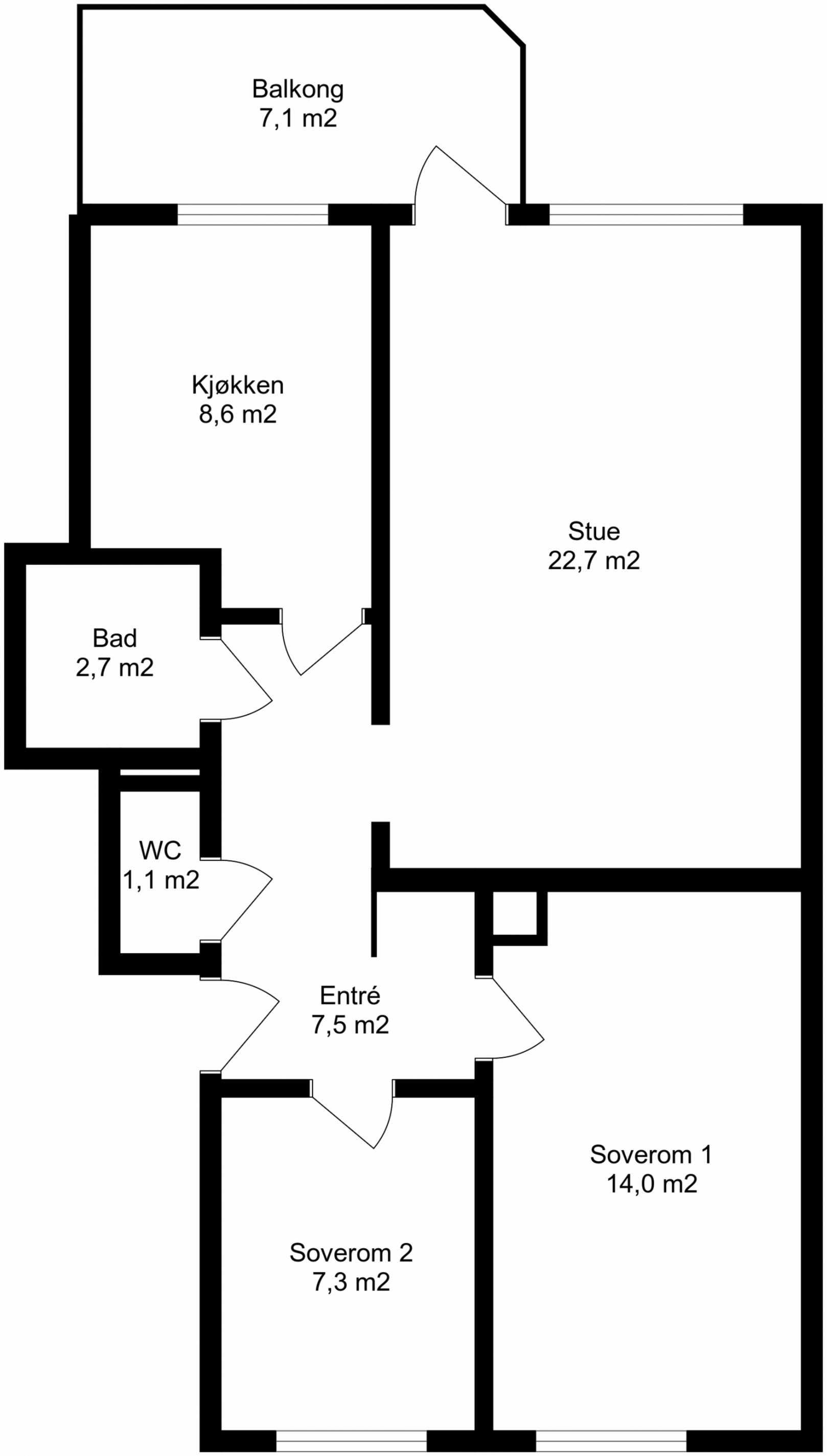
2. etasje



FYKSEN TAKST

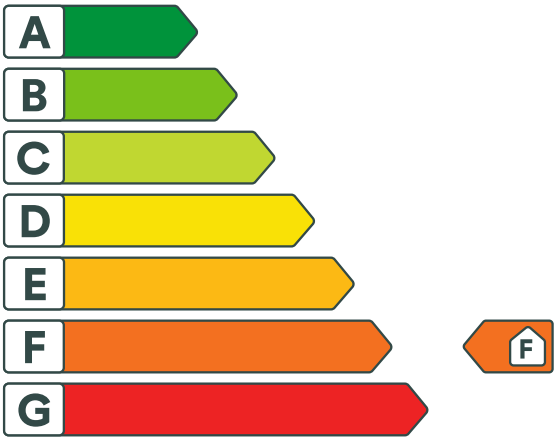
Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

enova

Energiattest



Adresse **Marie Michelets veg 13B, 7046 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **01.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-362400**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182183946**
Gårdsnummer **13**	Bruksnummer **23**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **260,40**

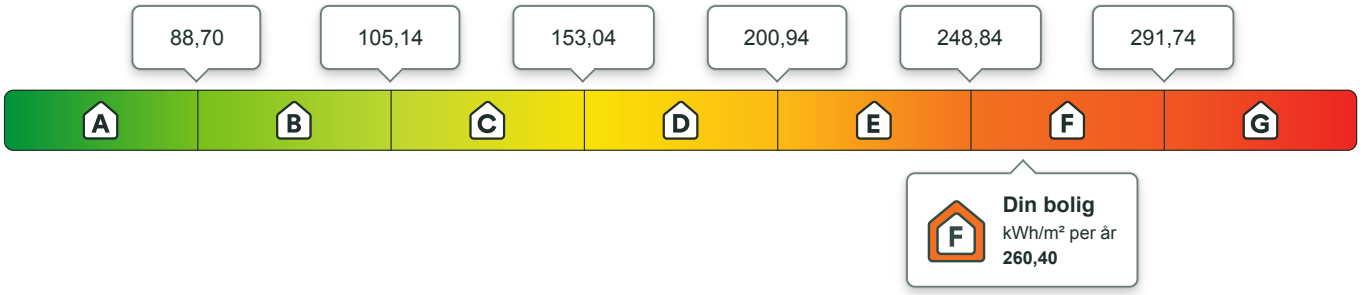
Marie Michelets veg 13B, 7046 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
20 430,33	**279,57**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Marie Michelets veg 13B, 7046 TRONDHEIM

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Marie Michelets veg 13B, 7046 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: 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 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Heimdal	Oppdragsnr.	82260103
Addresse	Marie Michelets veg 13 B		
Postnr.	7046	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Odd Arve Solheim		
Selgers navn	Marie Solheim		

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

Navn på fullmektig:

Odd Arve Solheim

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

10/23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

ca 1 år, 2020-2021

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

Beskrivelse:

Det er sprekker i to fliser ved avtrekksviften og en mindre sprekk i en flis ved døren. Ingen av sprekkene i våtsone iom dusjkabinett.

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

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

Full oppussing av bad og wc i 2017. Ny avtrekksvifte i 2022.

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:

Kvitteringer og fakturaer fra firmaet, rørlegger og elektriker. Kan muligens finne bilder som dokumenterer badets oppbygning, men de ble sendt til en av mine nå gamle e-mailer.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det gamle badet ble revet til grunnen og bygd opp igjen ihht forskriftene. Dvs fullt membran.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Kobling til eksisterende rør og nytt sluk etablert for avløp under dusj kabinett og med avløpt til vaskemaskin

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:

Varmekabler, lys til speilskap, downlights og strøm til avtrekksvifte.

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:

Fakturaer fra elektriker firma.

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?

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

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 taktekking/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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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

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

Utført i 2015. Endring og utvidelse av el-installasjon på kjøkkenet. Renovering av sikringskap.

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:

Samsvarserklæring og faktura

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:

Skiftet avtrekksvifte på bad da den gamle sluttet å fungere.

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:

Samsvarserklæring

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

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

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 endinger 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, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

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 innsekter/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

Tilleggskommentar

Initialer selger:
O A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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 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 næringseiendom, 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 01.10.2026

Signert av *Odd Arve Solheim*

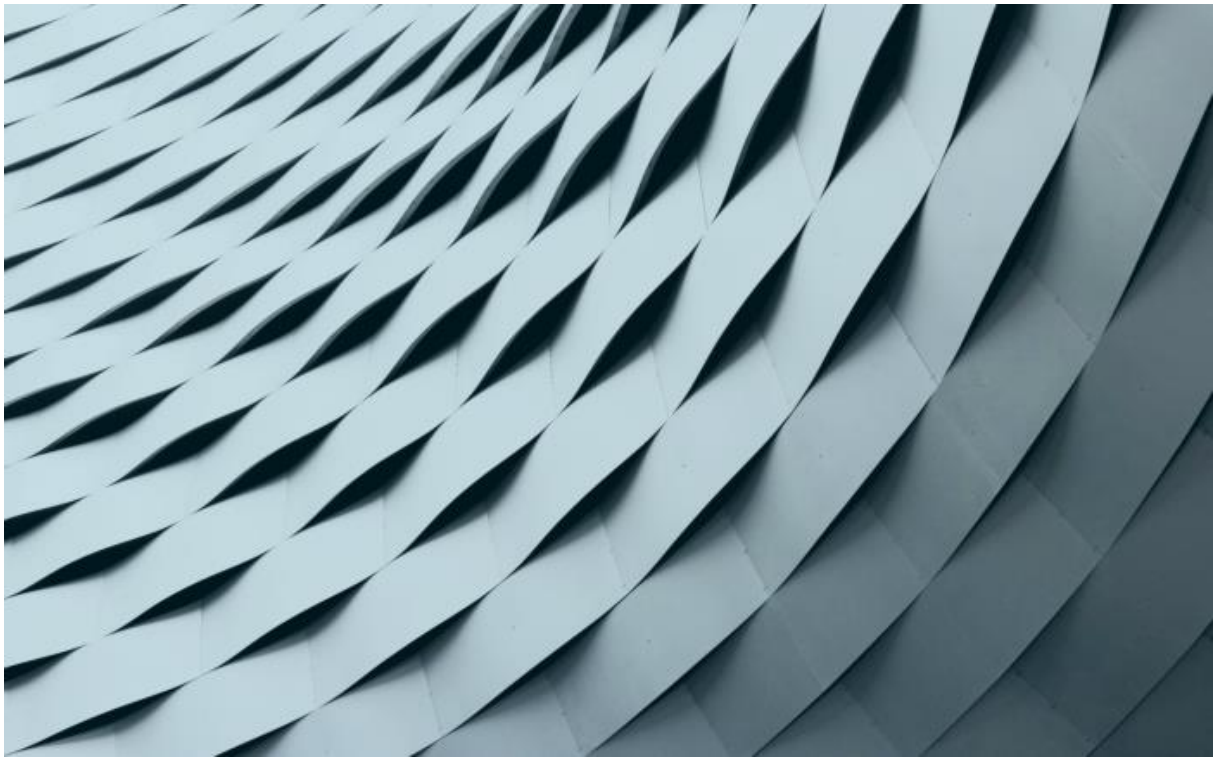
Initialer selger:
O A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Marie Michelets veg 13 B, 7046 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 13, bnr. 23
Andelsnummer 89

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 24.09.2026 **Rapportdato:** 01.10.2026 **Oppdragsnr.:** 14482-2550 **Eiendomsverdi ref nr:** HC4114

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** André Krogstad

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Fyksen Takst AS

Rapportansvarlig

André Krogstad
Uavhengig Takstingeniør
andre@fyksentakst.no
970 09 883

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

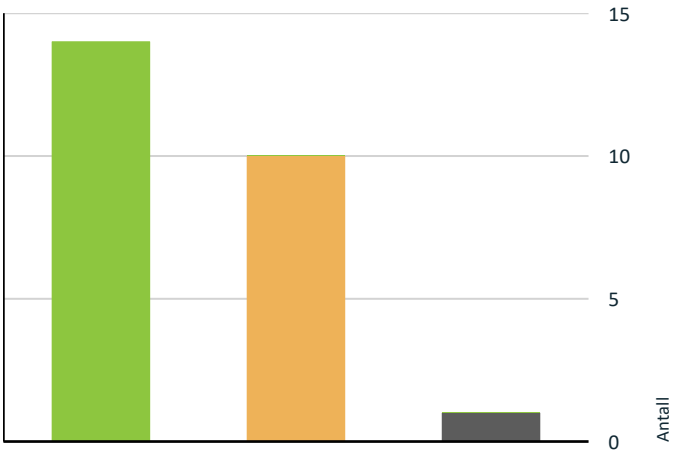
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bad og wc har byttet plass, men dette er ikke en søknadspliktig endring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Toalettrom > 2. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr Gå til side

Toalettrom > 2. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det mangler for forhold før 2015.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Innvendig > Overflater - Parkett Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1954

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med utvendig aluminiumskledning og 3-lags isolerglass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdør datert 1987 og balkongdør fra datert 2018.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkongen er fra ca 1996 i følge byggesaksmappe. Den er oppført som en stålkonstruksjon. Gulvet er belagt med terrassebord. Rekkverket består av plater og metall. Underliggende tettesjikt og sluk/avrenning er skjult og lot seg ikke kontrollere.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Økt intervall for vedlikehold må påregnes pga oppnådd alder.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er av varierende alder. Det er parkett og laminat på gulv, malte flater/panelplater på vegger og malt betong/plater i himlinger.

TG 2 Overflater - Parkett

Beskrivelse

Parketten på stue og kjøkken er av nyere dato.

Vurdering av avvik:
• Det er en del slitasje på parketten på stue og kjøkkenet. Videre er det tidligere utført mindre reparasjoner av små sår i parketten.

Konsekvens/tiltak
• Sliping og lakkering av parkett anbefales.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere består av støpt betong.

Tilstandsrapport

Ved stikkprøver registreres høydeforskjeller på ca +- 10 mm ved måling av hele rom.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har en teglsteinspipe fra byggeår. Eier opplyser at pipeløpene nylig er rehabilitert med stålrør i regi av borettslaget. Sotluke er plassert i kjeller, feieluke er plassert på loft. Ildsted av ukjent alder er tilkoblet på stue.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er fra 2015.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

På befaringsdagen ble det ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble oppusset i 2017 av innleide håndverkere.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon har man et begrenset vurderingsgrunnlag for skjulte installasjoner og tettesjikt i våtrommet.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegger og malt flate i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser. Det er sprekk i 3 veggflis mot entré/toalettrom. Årsak er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
• Bytte av flis bør vurderes.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD

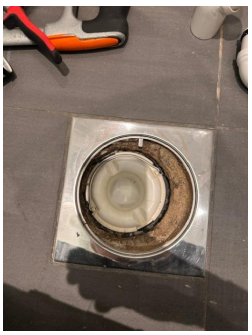
TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har et plastsluk fra 2017. Tettesjiktet er delvis synlig ved sluket og ved noen rørgjennomføringer, men ellers er tettesjiktet skjult.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er ikke benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer i gulv og vegg i våtsone. Vannettetheten ved en eventuell lekkasje er derfor usikker.

Konsekvens/tiltak
• Som et kompenserende tiltak anbefales videre bruk av dusjkabinett anbefales frem til neste oppussing.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Dusjkabinett. Kran og avløp for vaskemaskin.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speilskap.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har elektrisk styrt vifte med tilluftspalte under dørblad.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Veggene rundt badet er oppført i mur/ Erfaringsmessig utsatt område for skade er på vegg mot nabo.
Det ble i stedet utført videre undersøkelser mtp. symptomer til fuktskader i erfaringsmessige utsatte områder uten at dette ble registrert.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet ble oppusset i 2015 av innleide håndverkere. Eier opplyser at en benkeplate blir skiftet etter befaring pga en feilbestiling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminerte benkeplater. Ventilator med kullfilter. Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

• Evt etablering av mekanisk avtrekk, bør gjøres i samråd med borettslaget/sameiet og i tråd med deres vedtekter/regelverk vedr dette.
Kjøkkenventilator med omluft kan fungere godt, forutsatt at filter skiftes og ventilatoren rengjøres iht produsentens anbefalinger.

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet ble oppusset av innleide håndverkere i 2017. Toalettrommet har flis på gulv og vegger.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med veggmontert wc og et innfelt veggskap.

Vurdering av avvik:
• Da rommet ikke har sluk, stilles det krav til vannstopper med føler på gulv for å unngå vannskader ved en eventuell lekaksje fra innbygd wc-sisterne. Dette er ikke ivaretatt.

Konsekvens/tiltak
• Vannstopper anbefales etablert.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg og tilluftspalte under dørblad.

Vurdering av avvik:
• Det er kun naturlig ventilering fra toalettrom.

Konsekvens/tiltak
• Etablering av mekanisk avtrekk anbefales, dette må utføres i samråd med borettslaget for å unngås ubalanse i ventilasjonsystemet i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber er av eldre ukjent dato, stoppekran er plassert i bak luke på toalettrommet.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør er av eldre ukjent dato og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlig avløpsrør av plast fra 2017.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsvindu og ventiler i vinduskarmer.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 120 liter og er montert i kjøkkenbenken. Overløp fra sikkerhetsventil er ført til avløp under vask. Tanken har eltilkobling via stikkontakt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er av varierende alder. Sikringsskapet er plassert i felles trapperom. Skapet har automatsikringer, kursfortegnelse og strømmåler. Eier har fremvist samsvarserklæring fra bytte av sikringer og oppussing av bad, kjøkken og toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det mangler for forhold før 2015.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- - Det foreligger ikke komplett dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget, iht krav om dokumentasjon av el-anlegg gjelde fra 1.1.1999.

På bakgrunn av dette samt anleggets alder, anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget og innhenting/utarbeidelse av dokumentasjon/samsvarserklæringer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det mangler for forhold før 2015.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- - Det foreligger ikke komplett dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget, iht krav om dokumentasjon av el-anlegg gjelde fra 1.1.1999.

På bakgrunn av dette samt anleggets alder, anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget og innhenting/utarbeidelse av dokumentasjon/samsvarserklæringer.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

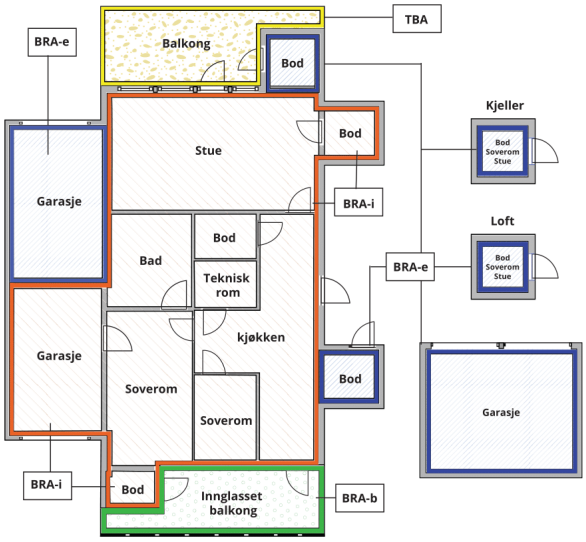
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjelleretasje		12		12	
2. Etasje	69			69	7
Loftsetasje		5		5	
SUM	**69**	**17**			**7**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjelleretasje		Bod 1, bod 2	
2. Etasje	Entré, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		
Loftsetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bad og wc har byttet plass, men dette er ikke en søknadspliktig endring.

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2026	André Krogstad	Takstingeniør
	Odd Arve Solheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	13	23		0	9365.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Marie Michelets veg 13 B

Hjemmelshaver
Strindbo Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/STRINDBO BORETTSLAG	946908541	H0202		Solheim Marie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
89

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.10.2026		Gjennomgått	8	Nei

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2026	
2	01.10.2026	
3	01.10.2026	
4	05.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Vedtekter

for
borettslaget Strindbo A/L
Marie Michelets vei 11-13-15
7046 Trondheim

Vedtatt på generalforsamlingen den 11.3.1980
Registrert ved Trondheim Byskriverembete Handelsregisteret den 23.10.1980
Revidert på ekstraordinær generalforsamling den 26. juni 2014
Revidert på ordinær generalforsamling den 20. april 2022

Innholdsfortegnelse

§ 1 Navn, forretningskontor, lagform, formål
§ 2 Gjeldende lover
§ 3 Andeler - Ansvar
§ 4 Andelseiere
§ 5 Overdragelse av andel
§ 6 Godkjenning av ny andelseier
§ 7 Regnskap, revisjon
§ 8 Generalforsamling
§ 9 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
§ 10 Møteledelse, avstemning / fullmakt / framleiere
§ 11 Endringer av lagets vedtekter
§ 12 Styret
§ 13 Firmategning
§ 14 Framleie
§ 15 Forretningsvirksomhet
§ 16 Dyrehold
§ 17 Ro og ordensregler
§ 18 Pliktig renhold
§ 19 Vaskerom/tørkeloft
§ 20 Vedlikeholdsplikt
§ 21 Brannvern
§ 22 Forskjellige bestemmelser
§ 23 Oppsigelse og heving av leieavtalen
§ 24 Instruks for styret
§ 25 Leie av borettslagets garasjer

Vedlegg

§ 1

Navn, forretningskontor, lagform, formål

Strindbo Borettslag er et andelslag med begrenset ansvar og fast medlemstall på 42 andelseiere med forretningskontor i Marie Michelets vei 15c, 7046 Trondheim. Borettslaget har til formål å leie ut og administrere lagets 42 leiligheter og 26 garasjer for sine medlemmer, på lagets eiendom Marie Michelets vei 11-13-15, gårdsnr. 13. bruksnr. 23 i Trondheim Kommune.

§2

Gjeldende lover

For Strindbo Borettslag og dets andelseiere gjelder disse vedtektene samt

- Lov om burettslag (burettslagslova) av 6. juni 2003
- Lov om husleieavtaler (husleieloven) av 26. mars 1999
- Lov om årsregnskap mv. (regnskapsloven) av 17. juli 1998
- Politivedtekter for Trondheim

§3

Andeler - Ansvar

Andelene skal være på tjuefem kroner, fullt innetalt lydende på navn med påført nummer. Hver andelseier skal eie fire andeler. Andelseiere har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 4

Andelseiere

1. Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere. Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn fire andeler.
2. Avdød andelseiers ektefelle trer automatisk inn som andelseier med behold av leierett (borett) og ansiennitet i borettslaget. Transport jf. § 4 nr. 3 må i disse tilfellene utføres senest tre måneder etter ektefelles bortgang.
3. Avdød andelseiers ektefelle kan beholde løpende leiekontrakt for garasje etter gjeldende regler, forutsatt at motorvogn blir omregistrert på ektefellen innen tre måneder etter avdøde andelseiers bortgang.

§ 5

Overdragelse av andel

1. Ved overdragelse av borettslagets leiligheter (andeler) kan andelseier gå ut på det åpne marked og finne en kjøper som er villig til å gi en bestemt pris for leiligheten. Styret skal utlyse informasjon om forkjøpsrett til borettslagets andelseiere 7 dager før andelen har sin første visning. Andelseiere må melde sin interesse for forkjøp før første visning finner sted. Fra det siste budet foreligger og er godkjent av selger, har de med forkjøpsrett 24 timer til å meddele hvorvidt de ønsker å benytte seg av forkjøpsretten. Unntatt fra dette er leilighet som går i arv eller leilighet som ønskes overdratt til arvinger. I slike tilfeller gjelder følgende prioritering:
    1. Arvinger i direkte opp- og nedstigende arverekkefølge
    2. Registrerte samboere
    3. Borettslagets andelseiere
    4. Øvrige arvinger
2. Søker flere andelseiere på en leilighet, tildeles leiligheten til den som har lengst ansiennitet i borettslaget. Har flere samme ansiennitet, avgjøres saken ved loddtrekning. Ved overdragelse av leilighet beregner borettslaget seg en godtgjørelse på NOK 500,-. Denne betales av kjøper eller arving.
3. Leiligheter (andeler) kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar panteobligasjon. For å være gyldig skal transport av andelsbevis og panteobligasjon være godkjent og underskrevet av to styremedlemmer.
4. All overdragelse av leiligheter (andeler) skjer etter en pris som avtales mellom selger og kjøper. Alle omkostninger vedrørende overdragelse av leilighet (andel) skjer på selger og kjøpers kostnad, uten omkostninger for borettslaget.
5. Styret kan uten hensyn til foranstående nekte godkjenning av ny andelseier, jf. borettslagsloven.

§ 6

Godkjenning av ny andelseier

Den som saker styret om å erverve leilighet (andel), må skriftlig godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Styret kan nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 4 i disse vedtektene eller i strid med borettslagsloven. Saker som blir godkjent som andelseier må betale inn NOK 100,- i medlemskontingent.

§ 7

Regnskap, revisjon

1. Borettslagets regnskaper er underlagt regnskapsloven av 17. juli 1998.
2. Regnskapet følger kalenderåret
3. Årsmøtet velger revisor for ett år. Revisor skal påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifiser at det stemmer med gjeldende lover og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.
4. Revisor kan når som helst i regnskapsåret kreve å fa kontrollere kasse og regnskaper.

§ 8

Generalforsamling

1. Den øverste myndighet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år i mars måned. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 5 av andelseiere eller revisor skriftlig kommer med krav om det. Den som krever ekstraordinær generalforsamling, må oppgi hvilke saker som ønskes behandlet.
2. Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseiere og framleiere med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig innkalles med kortere frist, minimum 3 dager.
   Saker som andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen. Alle saker som ønskes behandlet på ordinær generalforsamling må derfor være styret skriftlig i hende innen 15. februar i det aret generalforsamlingen avholdes.
   Til ordinær generalforsamling skal styret senest 8 dager for generalforsamlingen sende ut reviderte regnskaper, revisjonsrapport og årsmelding, samt økonomisk oversikt/budsjett for neste regnskapsår.
3. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saken enn de som er angitt i innkallingen. Det kan imidlertid besluttes innkalt til ny generalforsamling, til avgjørelse av forslag som er framsatt i møtet.

§ 9

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Dagsorden:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap/revisjonsrapport
4. Spørsmål om ansvarsfrihet
5. Styrets forslag/innkomne forslag
6. Anvendelse av overskudd/dekning av underskudd (tap)
7. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
8. Valg av revisor for ett år
9. Valg av valgkomite, en fra hvert hus, samt et varamedlem. Alle for ett år etter forslag fra styret.

§ 10

Møteledelse, avstemning / fullmakt / framleiere

1. Generalforsamlingen ledes av styrelederen. Hvis lederen ønsker det, kan møteleder velges av generalforsamlingen.
2. Det kan bare avgis en stemme for hver leilighet. Andelseier kan møte ved skriftlig personlig fullmakt til annen andelseier. Ektefelle kan møte for andelseier uten skriftlig fullmakt. Framleier har rett til å være til stede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg, men har ikke stemmerett.

3. Med de unntak som følger av lov eller vedtektenes § 11 avgjøres alle saker ved alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gir møtelederens stemme utslaget. Har hen ikke stemt, eller det gjelder val, avgjøres saken ved loddtrekning.
4. Det skal under møtelederens ansvar fores protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av generalforsamlingen. Protokollen leses opp for møtets avslutning og underskrives av møteleder, referent og to av de tilstedeværende andelseierne.

§ 11

Endringer av lagets vedtekter

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

§ 12

Styret

1. Lagets virksomhet ledes av et styre på 4 medlemmer: Leder, nestleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer valgt i nummerorden. Som styremedlemmer og varamedlemmer til styret kan bare andelseiere velges. Andelseiers ektefelle kan velges på lik linje med andelseier, men to ektefeller kan ikke velges til styret samtidig. Ektefelle kan velges til andre verv i laget. Styremedlemmenes funksjonstid er 2 år. Det skal tilstrebes at bare halve styret skiftes ut hvert år. Lederen velges ved særskilt valg, mens nestleder velges av styret.
2. Styremedlemmer, varamedlemmer og revisor kan gjenvelges, men har rett til å frasi seg gjenvalg for dobbelt så lang tid som de har fungert sammenhengende.
3. Andelseiere har plikt til å motta valg og utføre de verv de er valgt til i henhold til lagets vedtekter og gjeldende lover, såfremt vedkommende andelseier ikke kan dokumentere at dette ikke vil være mulig av sosiale, arbeidsmessige eller andre grunner.
4. Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er til stede og minst 2 stemmer for forslaget til vedtak. Unntaksvis kan lederen (nestlederen) og ett styremedlem treffe vedtak. Ved stemmelikhet er lederens (nestlederens) stemme avgjørende.
5. Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg laget eier.
6. Lederen (nestlederen) innkaller til styremøte og plikter å lede møtet i henhold til gjeldende instruks.
7. Hvis lederen av tjenestlige grunner er fraværende, syk eller på annen måte indisponert fra å utføre sine plikter som leder, plikter nestlederen å overta lederens plikter. Nestlederen tilkommer i funksjonstiden den forholdsmessige del av lederhonoraret.
8. Styret skal fare protokoll over sine forhandlinger. Denne skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

§ 13

Firmategning

Borettslaget er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund. Etter hver ordinær generalforsamling skal det nye styret meldes til registeret.
Styrelederen (nestlederen) og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan meddele prokura.

§ 14

Framleie

1. Framleie av leilighet eller del av leilighet er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Framleiekontrakten utstedes for ett år i gangen. Sammenhengende framleie av leilighet er begrenset til to år. Familiær framleie til rett opp- og nedstigende familiemedlemmer er unntatt fra dette punktet.
2. Borettslaget står ikke i kontraktsforhold med framleier. Framleier har ingen selskapsrettigheter. Styret skal likevel alltid være underrettet om hvem (navn og mobilnummer) som bor i leiligheten.
3. Ved framleie av leilighet skal andelseier benytte «Normalkontrakt for husleie» som finnes tilgjengelig for nedlastning på internett.

§ 15

Forretningsvirksomhet

Forretningsvirksomhet kan ikke drives fra leilighet i borettslaget uten skriftlig samtykke fra styret i hvert enkelt tilfelle.
Eventuelle tilsagn skal alltid være tidsbegrenset.

§ 16

Dyrehold

Andelseier kan holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for borettslaget eller de øvrige andelseierne, jf. husleieloven § 5-2, 2. ledd, 2. pkt.
Husdyr må holdes i bånd eller bur på borettslagets eiendom, ikke minst gjelder dette i innendørs fellesareal.
Alle ekskrementer må øyeblikkelig fjernes med pose og kastes i avfallscontainer.
Bind og forlat aldri et husdyr alene på borettslagets eiendom.

§ 17

Ro og ordensregler

1. Ski, kjelker og lignende må settes i kjeller, evt. Kjellernedgang. Sykler skal stå parkert på anviste plasser på borettslagets eiendom eller i kjeller utenfor allfarvei. Barnevogn og rullator kan også stå i trappeavsatser og ganger såfremt de ikke hindrer tilgang til postkasser og dører. Se til at barn ikke støyer i trapper, ganger, loft og kjeller. Annet utstyr, sko eller avfall skal ikke oppbevares i oppgangen.

2. Banking, vedhugging, saging, overdreven lydstyrke på radio og tv eller annen støy som kan forstyrre naboene er ikke tillatt etter kl. 23.00.
3. Fotballsparking og annet ballspill er bare tillatt på plenen bak garasjene.
4. Parkering
    a. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy foran garasjene og i innkjøringsveiene til Marie Michelets vei 11 (hus III) og Marie Michelets vei 13 (hus II). Parkering i kortere tidsrom for av og pålessing er likevel tillatt.
    b. Parkering er tillatt på oppmerkede plasser.
    c. Andelseiere som har fått tildelt garasje bar bruke disse for å frigjøre parkeringsplasser.
    d. Bileiere som har bi1 parkert på parkeringsplassen bar flytte bilen slik at den ikke hindrer snøryddingen.
    e. Parkeringsplasser mellom garasje 9 og garasje 10 er forbeholdt elektriske motorvogner (el-biler), med ladeplikt. Informasjon om bla. hvordan laderne brukes vil være tilgjengelig på nettsiden og på oppslagstavlene. Vi anmoder andre bileiere å parkere på andre anviste plasser jfr. punkt b.
5. Det er ikke tillatt å røyke i innendørs fellesareal.
6. Andelseierne er ansvarlig for at foranstående blir overholdt/etterkommet av hens husstand, framleietaker eller andre som hen har gitt adgang til sin leilighet.
7. Parkeringsplasser mellom garasje 9 og garasje 10 er forbeholdt elektriske motorvogner (el-biler), med ladeplikt. Informasjon om bla. Hvordan laderne brukes vil være tilgjengelig på nettsiden og på oppslagstavlene. Vi anmoder andre bileiere å parkere på andre anviste plasser jfr. Punkt b.

§ 18

Pliktig renhold

1. Hver leilighet har trappevask en uke hver. Dette reguleres med vaskeliste. Leilighetene i 1. etg. rengjør repos i 1. etg., trapp, gang, kjellertrapp og gulv ved kjellertrapp, samt vegger. Leilighetene i 2. etg. rengjør trappen opp til 2. etg, og loftstrappen, repos på loft samt vegger, bortsett fra endeleilighetene der rengjøringen fra repos i 2. etg. og opp til loft tilligger loftsleilighetene.
2. Det skal vaskes minst en gang pr. uke og ellers så ofte som forholdene tilsier det.
3. Gulv på tørkeloft rengjøres/støvsuges og vaskes etter liste på tavle i oppgang. Etter vask kvitteres med navn og dato på liste oppsatt på tørkeloftene.
4. Renholdsplikten som nevnt i punktene foran gjelder uansett om vedkommende leieboer er fraværende. Hvis det ikke er sørget for at renholdsplikten blir utfart, kan styret etter å ha gitt muntlig varsel, leie hjelp til renhold på vedkommende leieboers bekostning. Om leieboerne ikke benytter tørkeloftene fritar ikke dette for renholdsplikten som er en av de plikter som påhviler leilighetene.

§ 19

Vaskerom/tørkeloft

1. Leieboerne disponerer vaskerom i kjeller etter behov. Det vil være fastsatt en sum av styret for tilkobling av strøm til vaskemaskin/tørketrommel. Den oppdaterte prisen vil stå oppført på vaskerommene.

2. Ved bruk av tørkeloftene må det påses at det ikke drypper av tøyet. Det pålegges hver enkelt å påse at taklukene er lukket ved nedbør.
3. Banking og lufting av tøy fra altaner og vinduer er ikke tillatt.

§ 20

Vedlikeholdsplikt

1. Andelseierne skal på egen kostnad sørge for forsvarlig, fagmessig vedlikehold av leiligheten og boder som harer leiligheten til, når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller ved felles ledninger og anlegg. Til indre vedlikehold regnes all fornying av tapet, maling, maling av altandører m/karmer og vinduer m/karmer ut til yttervegg. Videre all annen oppussing av leiligheten, herunder ildsted, elektriske panelovner, komfyr, dører, vinduer, laser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens sikringsboks inkl. sikringer, vannkraner, servanter, vannklosett, varmtvannsbeholder, badekar/dusj, samt oppstaking av innvendig kloakkledning til egen vannlås.
2. Andelseierne skal behandle boligen, boder, fellesrom og eiendommen for øvrig, med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de ordensregler som borettslaget fastsetter. Andelseier må erstatte all skade som hen selv er skyld i, eller som skyldes hens husstand, framleietaker eller andre som hen har gitt adgang til leiligheten.
3. Alt arbeid som andelseier plikter å utføre skal foretas uten ugrunnet opphold og på et møte som er håndverksmessig forsvarlig. Dersom andelseier ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt eller ikke reparerer skader hen plikter å utbedre, kan borettslaget la arbeidet utføres på andelseiers bekostning. Borettslaget har rett til å foreta den inspeksjon som trengs for å kontrollere at andelseierne oppfyller sine vedlikeholdsplikter.
4. Reparasjon og forandringer med det elektriske anlegg og faste røropplegg skal kun utføres av autorisert personale.
5. Brannslukningsapparater skal kontrolleres årlig. Hvis nåla på manometeret er utenfor grønt felt må apparatet inn til service.
   Røykvarsler må kontrolleres regelmessig.

§ 21

Brannvern

1. Andelseier er ansvarlig for at leiligheten innehar minimum ett brannslukningsapparat og et tilstrekkelig antall røykvarslere, slik at de dekker kjøkken, stue og sone utenfor soverom (jfr. Forskrift om brannforebygging § 7).
2. Styret har ansvar for at fellesarealene er utstyrt med brannvarslere. Vaktmester har ansvar for å føre tilsyn på disse.
3. Hvis det oppstår brann, skal den som er til stede i leiligheten prøve å slukke brannen med brannslukningsapparatet. Er leiligheten overtent, skal man ikke prøve å slukke brannen selv. Lukk dører og vinduer og ring brannvesenet på telefon 110. Varsle naboene.

§ 22

Forskjellige bestemmelser

1. Boligen må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget brukes på annen måte enn forutsatt i lov og vedtekter.
2. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer med leiligheten, dens utstyr, innredning, eller sette opp synlige antenner på eiendommen.
3. Borettslaget har når som helst rett til å foreta reparasjoner og oppussing som finnes nødvendig. Andelseieren må i denne forbindelse tillate nødvendig adkomst til leiligheten. Borettslaget har også rett til å la adgang til leiligheten ved ettersyn og takster av leilighet og eiendom mv.
4. For å sikre adkomsten til borettslagets leiligheter ved eventuell brann, vannlekkasje, sykdom og lignende plikter andelseierne å overlate en nøkkel til styret som til enhver tid passer til leilighetens inngangsdør. Nøklene oppbevares av styret innelåst i sikkerhetsskap.
   Nøklene kan bare benyttes av styret i ovennevnte nødssituasjoner eller etter andelseiernes skriftlige fullmakt.
   Styret skal sørge for at alle styremedlemmene og vaktmesteren har nøkler til borettslagets kontor og til nøkkelsafen.

§ 23

Oppsigelse og heving av leieavtalen

1. Borettslaget kan si opp leieavtalen med andelseieren dersom andelseieren har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold. Oppsigelsesfristen er en måned.
   Vesentlig mislighold foreligger dersom:
   a) andelseier vesentlig misligholder sin plikt til å betale husleie eller oppfylle andre krav som oppstår av leieavtalen,
   b) andelseier tross skriftlig advarsel fra utleieren i vesentlig grad forsømmer sin vedlikeholdsplikt eller fortsetter å opptre på en måte som er til alvorlig skade eller sjenanse for borettslaget, eiendommen eller øvrige andelseiere,
   c) andelseier tross skriftlig advarsel fra borettslaget driver ulovlig framleie,
   d) andelseier tross skriftlig advarsel fra borettslaget bruker husrommet til annet formål enn avtalt, eller
   e) andelseier for øvrig misligholder sine plikter på en måte som gjør det nødvendig å bringe leieavtalen til opphør.
2. Borettslaget kan også heve leieavtalen ved vesentlig mislighold fra andelseiers side. En erklæring om at borettslaget hever leieavtalen skal være skriftlig. Den kan pålegge andelseieren å flytte straks. Borettslaget skal i denne erklæringen oppgi grunnen til at avtalen heves.
   Blir leieavtalen hevet, er andelseier ansvarlig for utlegg, tapt husleie og lignende, jf. husleieloven § 5-8.
3. Når borettslaget sier opp eller hever leieavtalen, kan det pålegge andelseieren innen 14 dager etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person utpekt av styret, jf. borettslagsloven § 37 jf. § 18 og tvangsfullbyrdelsesloven.

§ 24

Instruks for styret

1. Mellom to generalforsamlinger skal styret administrere laget etter beslutninger på generalforsamlingen, lagets vedtekter, lov og offentlige påbud for øvrig.
2. Styret skal i rundskrivs form uten opphold meddele andelseierne beslutninger i styret og andre ting som andelseiere og framleiere bar informeres om.
3. På styrets vegne skal leder (nestleder) innkalle til styremøter for å behandle aktuelle løpende saker. Videre skal lederen (nestlederen) sørge for en tilfredsstillende løpende regnskapsførsel, anvise regninger, kontrollere husleieinntekter mv. i samarbeid med borettslagets regnskapsfører.
4. Styremøtene ledes av lederen, er hen ikke til stede ledes styremøtene av nestlederen.
5. Styret plikter å sørge for forsvarlig vedlikehold, sørge for at husleie til enhver tid er i forhold til lagets forpliktelser, påse at vedtekter og andre pålegg blir etterkommet og for øvrig til enhver tid administrere laget på en forretningsmessig og forsvarlig måte.
6. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket i å:
    a. Bygge om, bygge på eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen måte vesentlig endre bebyggelsen eller tomten.
    b. Gjennomføre tiltak som medfarer økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleien.

§ 25

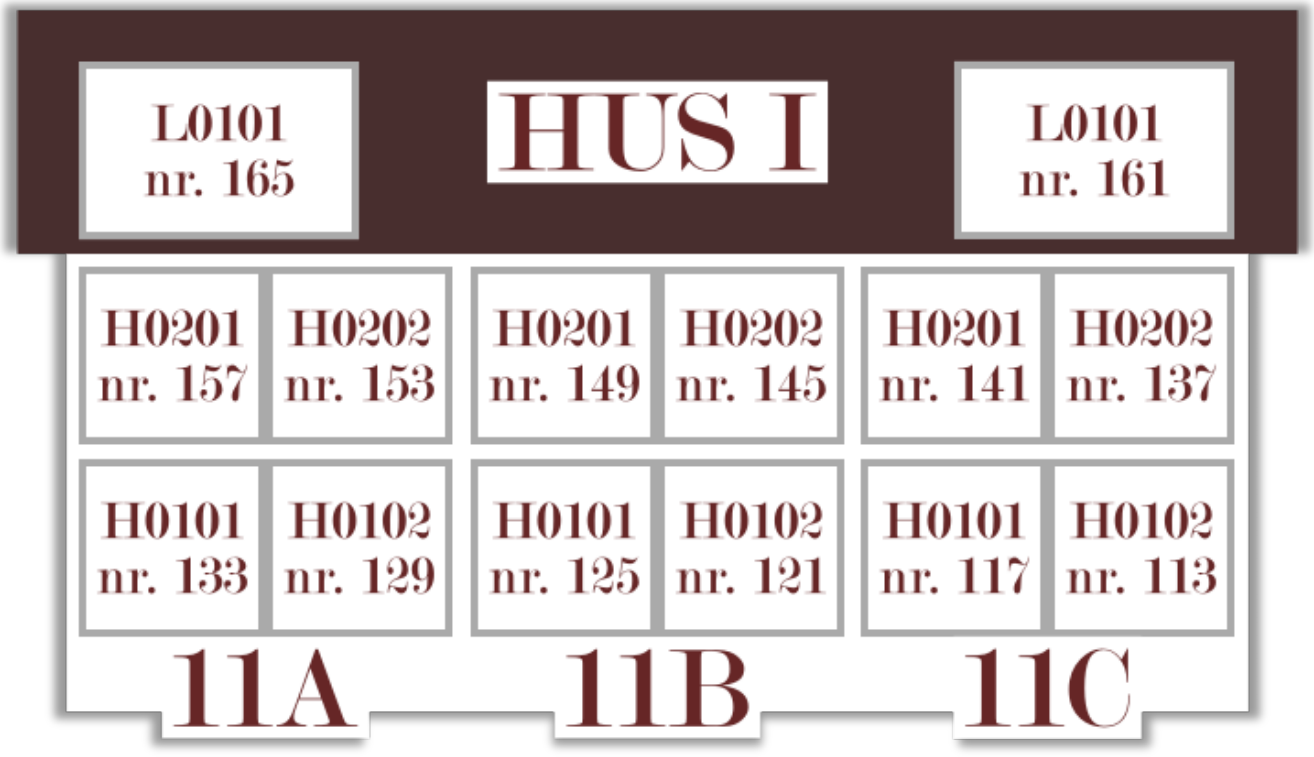
Leie av borettslagets garasjer

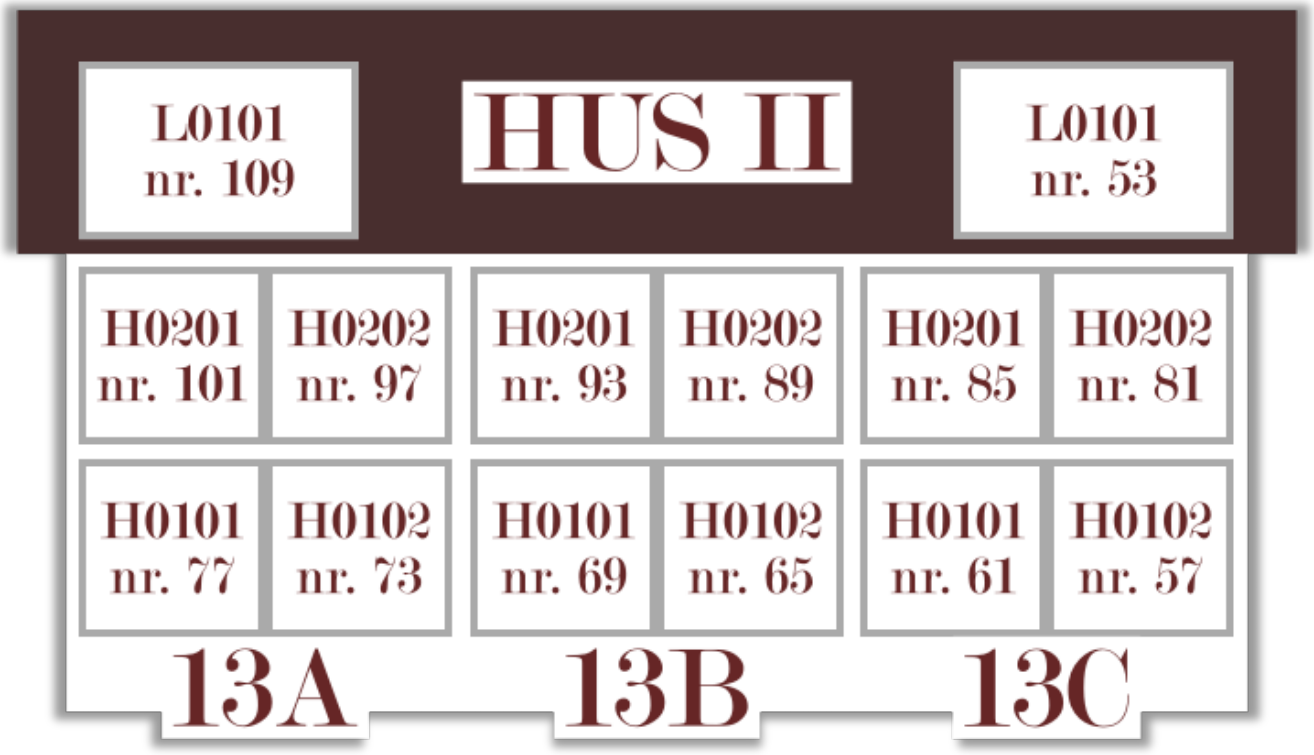
1. Ved fordeling av garasjer, skal andelseier med egen motorvogn ha førsteretten til å leie garasje. Hver andelseier kan kun leie en garasje. Framleietakere kan leie garasje med prioritet etter andelseiere.
2. Fraflytter en andelseier sin leilighet i borettslaget, enten pga. salg, bytte eller framleie, opphører garasjeleieforholdet samtidig og garasjen disponeres igjen av borettslaget v/ styret til ny utleie. Overdragelse av leiekontrakt for garasjen kan saledes ikke finne sted sammen med overdragelse eller framleie av leilighet i borettslaget.
3. Ved fordeling av garasjer, skal dette skje etter ansiennitetsprinsippet, slik at andelseiere med lengst ansiennitet har førsterett til å leie ledig garasje. Har flere søkere lik ansiennitet, foretar styret loddtrekning.
4. Leiekontrakt til garasje kan, uten hensyn til pkt. 2 foran, overføres sammen med leilighet til arving, eller ektefelle/registrert samboer som overtar leiligheten etter styrets godkjenning.
5. Dersom andelseier ikke lenger har motorvogn, opphører leieforholdet til garasjen etter tre måneder. Garasjen går da tilbake til borettslaget til ny utleie.
6. Styret er ansvarlig for å varsle andelseierne om ledige garasjer og angi søknadsfrist for dette.

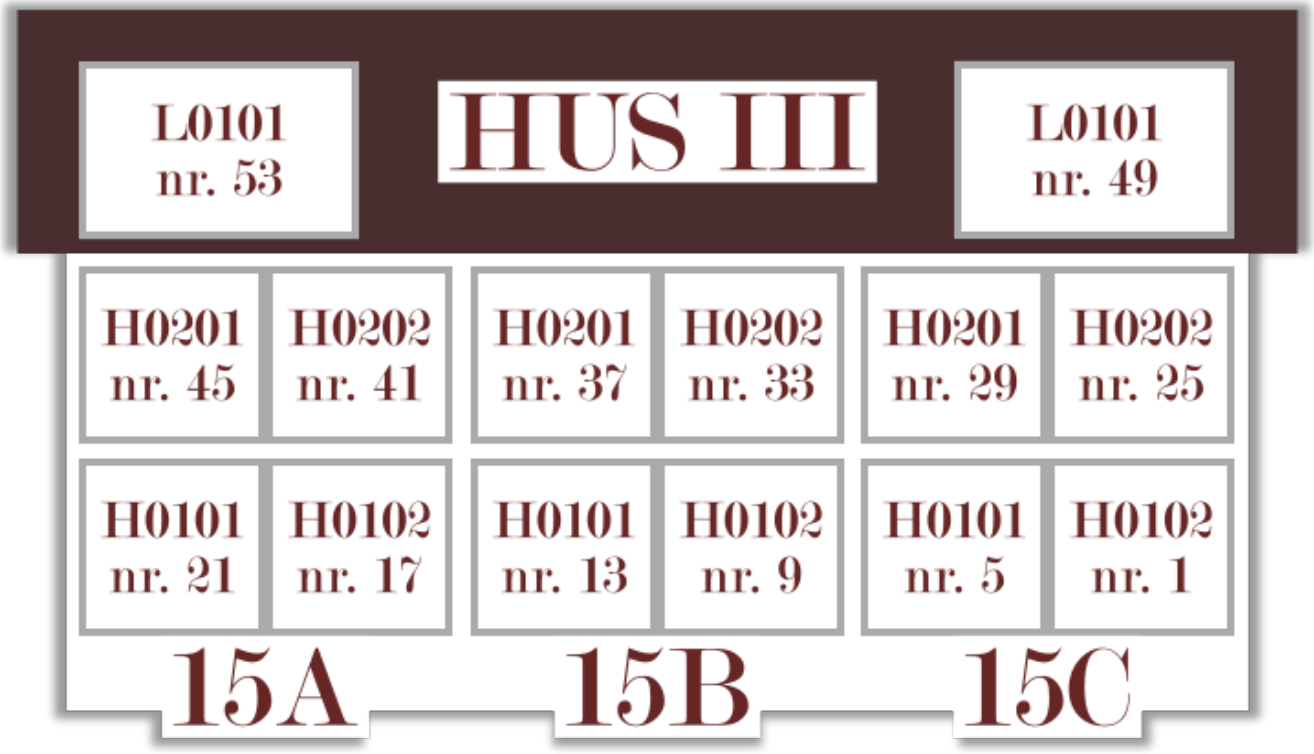
Vedlegg

Orientering om nummerering av hus, andeler/leiligheter og garasjer:






L0101
nr. 109
HUS II
L0101
nr. 53
H0201
nr. 101
H0202
nr. 97
H0201
nr. 93
H0202
nr. 89
H0201
nr. 85
H0202
nr. 81
H0101
nr. 77
H0102
nr. 73
H0101
nr. 69
H0102
nr. 65
H0101
nr. 61
H0102
nr. 57
13A
13B
13C


L0101
nr. 53
HUS III
L0101
nr. 49
H0201
nr. 45
H0202
nr. 41
H0201
nr. 37
H0202
nr. 33
H0201
nr. 29
H0202
nr. 25
H0101
nr. 21
H0102
nr. 17
H0101
nr. 13
H0102
nr. 9
H0101
nr. 5
H0102
nr. 1
15A
15B
15C

Budsjett 2026

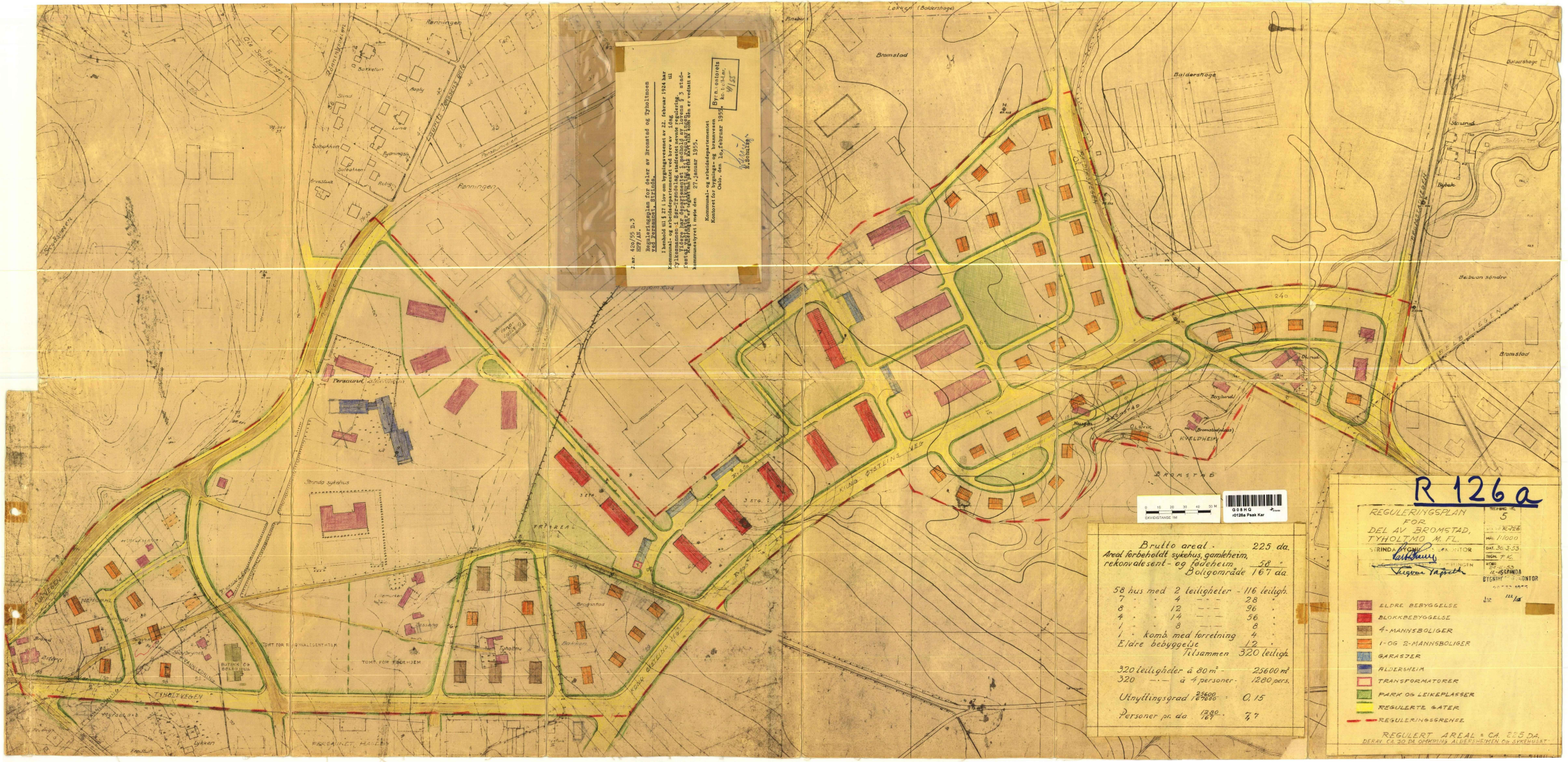
Strindbo Borettslag

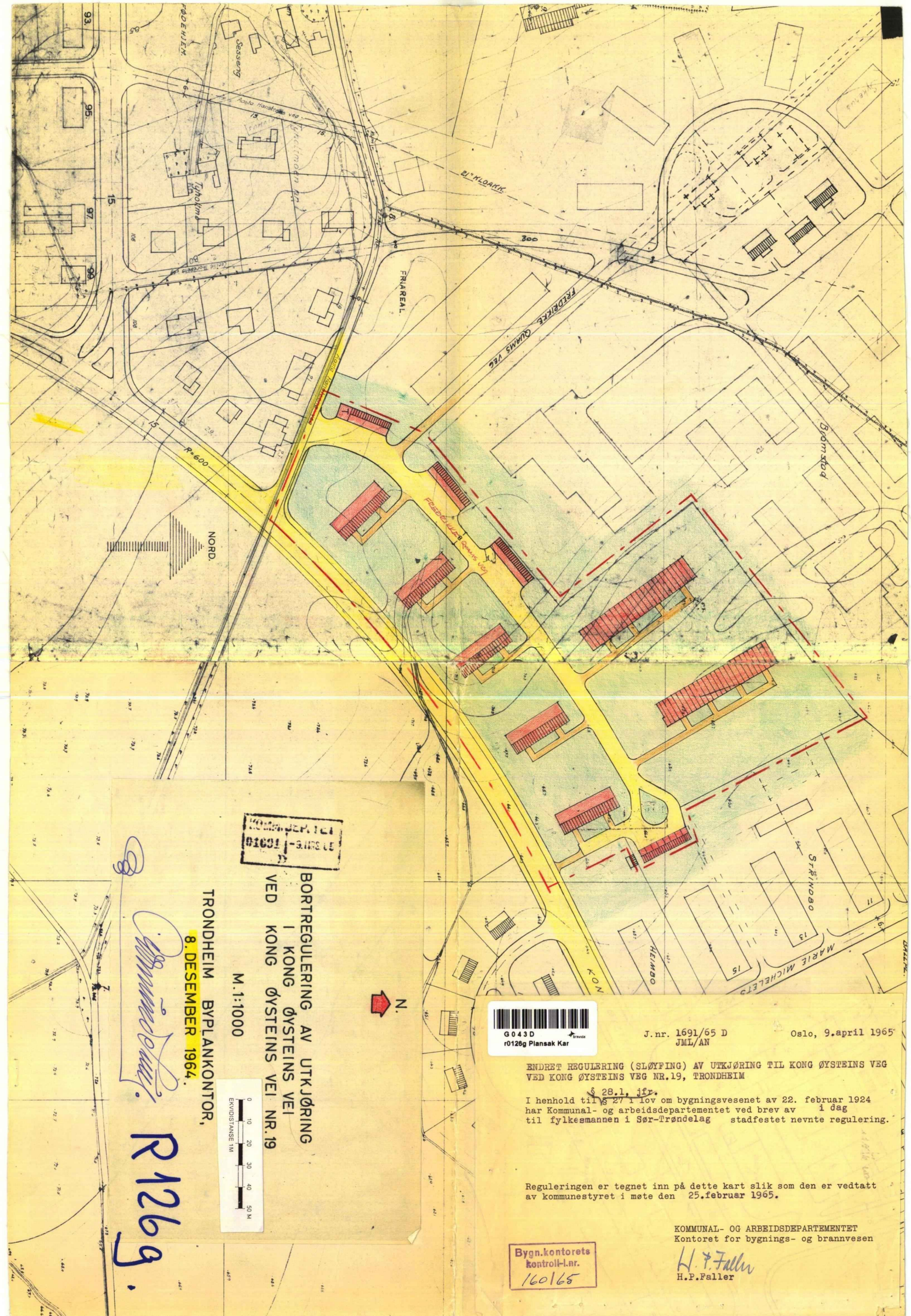
	Regnskap 30.09 i år	Budsjett 2025	Budsjett 2026	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
INNTEKTER					
Felleskostnader lik fordeling	1 863 540	2 509 920	1 197 275	-1 312 645	-52,3 %
Felleskostnader rentedel	0	0	807 910	807 910	100,0 %
Felleskostnader avdrag	0	0	249 171	249 171	100,0 %
Internett/Bredbånd	0	0	261 576	261 576	100,0 %
Parkering	0	0	25 200	25 200	100,0 %
Andre inntekter	12 800	23 000	15 000	-8 000	-34,8 %
Garasjeleie	91 300	126 000	129 600	3 600	2,9 %
SUM INNTEKTER	**1 967 640**	**2 658 920**	**2 685 732**	**26 812**	**1,0 %**
KOSTNADER					
Lønnskostnader	31 378	85 500	85 575	75	
Drifts- og serviceavtaler	153 723	158 500	214 700	56 200	
Felleskostnader til parkeringskjeller	0	0	25 200	25 200	
Forvaltningskostnader	38 625	57 000	58 000	1 000	
Revisjon	14 375	12 750	13 400	650	
Forsikring	169 703	255 000	268 900	13 900	
Eiendomsavgifter	0	400 000	59 000	-341 000	
Renovasjon	0	0	35 000	35 000	
Eiendomsskatt	450 992	140 000	198 700	58 700	
Strøm	29 489	70 000	50 000	-20 000	
Internett/Bredbånd	283 877	302 400	261 576	-40 824	
Vedlikehold	207 661	115 000	196 000	81 000	
Kontorkostnader	94 648	0	1 000	1 000	
Andre kostnader	12 194	30 000	161 600	131 600	
Avdrag	0	219 000	249 171	30 171	
SUM KOSTNADER	**1 486 664**	**1 845 150**	**1 877 822**	**32 672**	
DRIFTSRESULTAT	**480 976**	**813 770**	**807 910**	**-5 860**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter	0	32 000	0	-32 000	
Rentekostnader lån 1	612 340	846 000	807 910	-38 090	
SUM FINANS	**612 340**	**-814 000**	**-807 910**	**6 090**	
RESULTAT	**-131 365**	**-230**	**0**	**230**	
Avdrag	0	219 000	249 171	30 171	
RESULTAT ETTER AVDRAG	**-131 365**	**-219 230**	**-249 171**	**-29 941**	

Se side 2 og 3 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.

				Felleskostnader:							
Leilighet	**Brøk**	**Andels nummer**	**Andel fellesgjeld opptak 2024 følger brøk, restgjeld pr 01.01.25**	**Driftskostnader liktfordelt**	**Bredbånd**	**Renter lån 1**	**Avdrag lån 1**	**Garasjekostnad alle**	**Leie garasje**	**Strøm annet**	**Totale felleskostnader**
15C-H0102	1	1	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr -	kr 5 642
15C-H0101	1	5	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr -	kr 5 642
15B-H0102	1	9	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
15B-H0101	1	13	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr 50	kr 5 692
15A-H0102	1	17	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr 50	kr 5 692
15C-L0301	1	21	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
15C-H0202	1	25	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr 50	kr 5 692
15C-H0201	1	29	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr 50	kr 5 092
15B-H0202	1	33	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
15B-H0201	1	37	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
15A-H0202	1	41	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr -	kr 5 642
15A-H0201	1	45	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
15A-H0101	1	49	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
15A-L0301	1	53	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
13C-H0102	1	57	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
13C-H0101	1	61	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr -	kr 5 642
13B-H0102	1	65	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr 100	kr 5 742
13B-H0101	1	69	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
13A-H0102	1	73	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
13A-H0101	1	77	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr 150	kr 5 792
13C-H0202	1	81	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr 50	kr 5 692
13C-H0201	1	85	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr -	kr 5 642
13B-H0202	1	89	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr 50	kr 5 092
13B-H0201	1	93	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr 100	kr 5 142
13A-H0202	1	97	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr 50	kr 5 692
13A-H0201	1	101	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr 100	kr 5 742
13C-L0301	1	105	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
13A-L0301	1	109	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
11C-H0102	1	113	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
11C-H0101	1	117	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
11B-H0102	1	121	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr 50	kr 5 092
11B-H0101	1	125	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr 50	kr 5 092
11A-H0102	1	129	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr 100	kr 5 142
11A-H0101	1	133	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr -	kr 5 642
11C-H0202	1	137	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr 50	kr 5 692
11C-H0201	1	141	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr -	kr 5 642
11B-H0202	1	145	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr 100	kr 5 742
11B-H0201	1	149	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr 100	kr 5 742
11A-H0202	1	153	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
11A-H0201	1	157	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
11C-L0301	1	161	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
11A-L0301	1	165	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
	42	**42**		**kr 99 773**	**kr 21 798**	**kr 67 326**	**kr 20 764**	**kr 2 100**	**kr 10 800**	**kr 1 250**	**kr 223 811**

	Endringer:								
Andels nummer	Driftskostnader likt fordelt	Bredbånd	Renter lån 1	Avdrag lån 1	Garasjekostnad alle	Leie garasje	Strøm annet	Totale felles-kostnader	Endring FK %
1	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr 600	kr -	kr 662	13,30 %
5	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,12 %
9	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
13	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr 50	kr 112	2,01 %
17	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,11 %
21	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
25	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr 600	kr -	kr 662	13,17 %
29	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,24 %
33	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
37	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
41	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,12 %
45	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
49	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
53	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
57	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
61	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,12 %
65	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,10 %
69	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
73	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
77	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,09 %
81	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,11 %
85	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr 600	kr -	kr 662	13,30 %
89	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,24 %
93	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,23 %
97	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,11 %
101	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,10 %
105	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
109	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
113	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -600	kr -	kr -538	-9,64 %
117	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
121	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,24 %
125	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -600	kr -50	kr -588	-10,35 %
129	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -600	kr -	kr -538	-9,47 %
133	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,12 %
137	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,11 %
141	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,12 %
145	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,10 %
149	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,10 %
153	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
157	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
161	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
165	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
42	**kr 6 680**	**kr -3 402**	**kr -3 174**	**kr 2 514**	**kr -**	**kr -**	**kr -**	**kr 2 618**	


Ranningen
Bromstad
Baldershagen
Bromstadveien
Bromstadvegen
Bromstadbakken
Bromstadhaugen
Bromstadlia
Bromstadsletta
Bromstadåsen
Bromstadmyra
Bromstadjordet
Bromstadbråten
Bromstadbrua
Bromstadbekken
Bromstadkrysset
Bromstadtoppen
Bromstadskogen
Bromstadmoen
Bromstadlykkja



BORTREGULERING AV UTKJØRING
I KONG ØYSTEINS VEI
VED KONG ØYSTEINS VEI NR. 19

M. 1:1000

TRONDHEIM BYPLANKONTOR,
8. DESEMBER 1964.

R 1269.

G043D
r0126g Plansak Kar

J.nr. 1691/65 D
JML/AN

Oslo, 9. april 1965

ENDRET REGULERING (SLØYFING) AV UTKJØRING TIL KONG ØYSTEINS VEG VED KONG ØYSTEINS VEG NR. 19, TRONDHEIM

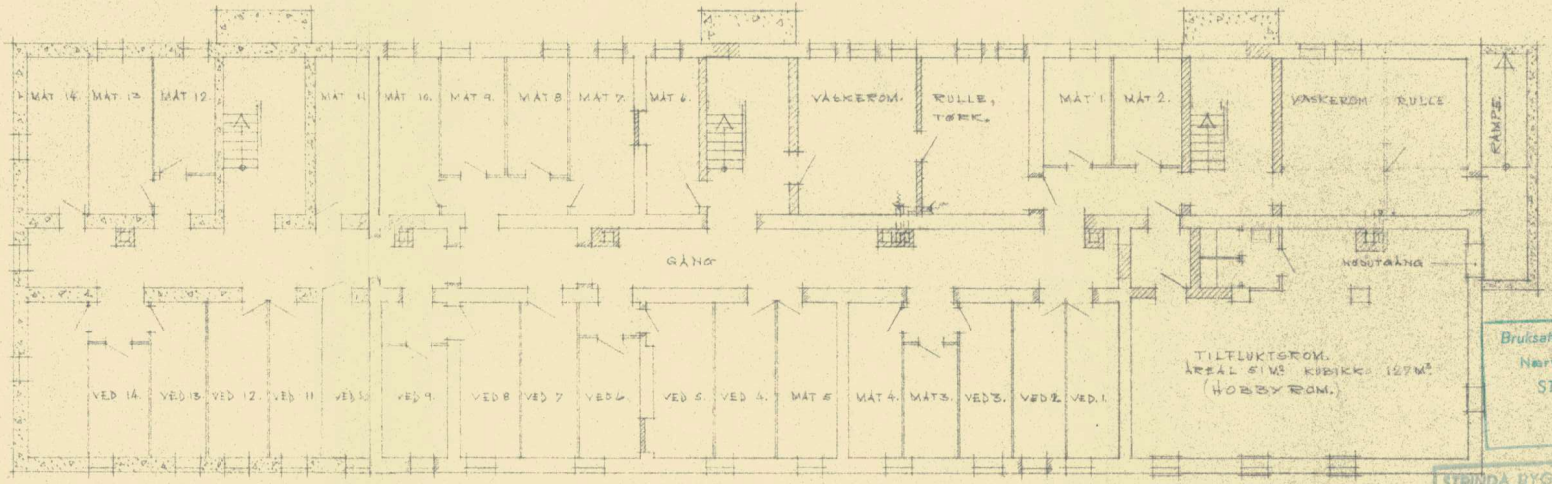
I henhold til ~~§ 27~~ § 28.1, jfr. i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av i dag til fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet nevnte regulering.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av kommunestyret i møte den 25. februar 1965.

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontoret for bygnings- og brannvesen

H.P.Faller

Bygn.kontorets kontroll-l.nr.
160/65



Bruksattest meddelt den
Nærværende planer er ajourført
STRINDA BYGNINGSVESEN

STRINDA BYGNINGSRÅD, Inn. 391/52
Fremlagt den 3. MAI 1952
Se bemerkninger i vedtak påført byggemeldelsen.
Lev. vedtatte og forbudte utf. overholdes.

REVIDERT.	BYGGELAGET STRINDEBO, I II 110/41.	
	14-MANNSHUS PÅ PERSAUNET	
	KJELLERPLAN.	MÅL 1:100
	Arkt. Peter Hesselberg	TEGNET 12-4-52 DATERT.

Firesafe As

Robsrudskogen 15 15
1470 LØRENSKOG

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Sigrid Daae Alstad	BYGG-24/81187 oppgis ved alle henvendelser	Kristian Fiskvik	24.05.2024

Marie Michelets veg 11A, 13A, 13C, 15A og 15C, ferdigattest for endring av brannskiller og bruksendring av loft

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	13/23/0/0
Bygningsnummer:	182183938, 182183946, 182183954
Ansvarlig søker:	Firesafe As
Tiltakshaver:	Strindbo Borettslag

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Sigrid Daae Alstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Strindbo Borettslag

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 1730/16

Din Vaktmester AS
Ingvald Ystgaards veg 1

N-7047 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Julie Huseby	15/48401 oppgis ved alle henvendelser		06.06.2016

Marie Michelets veg 11, 13 og 15, ferdigattest for garasjer

Gnr./Bnr.:	**13/23**
Ansvarlig søker:	**Din Vaktmester AS**
Tiltakshaver/byggherre:	**Strindbo Borettslag**

Søknaden gjelder ferdigattest for riving av eksisterende garasjer og oppføring av nye.

Vedtak
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Julie Huseby
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
1. Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
2. Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
Strindbo Borettslag, Marie Michelets veg 11, 13 og 15, 7046 TRONDHEIM

Strinda Bygningsvesen

Attest nr. 4591

Bygg.jnr. 394/52

Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man seg herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på

Skindbo 1 nemlig 2 1/2 etsj. 14-mannsbolig

hvilket eieren herr. Boliglaget Skindbo v/hr. Th. Dahl Johansen har begjært tillatelse til å ta ibruk

Strinda Bygningssjefkontor den 24/2-54

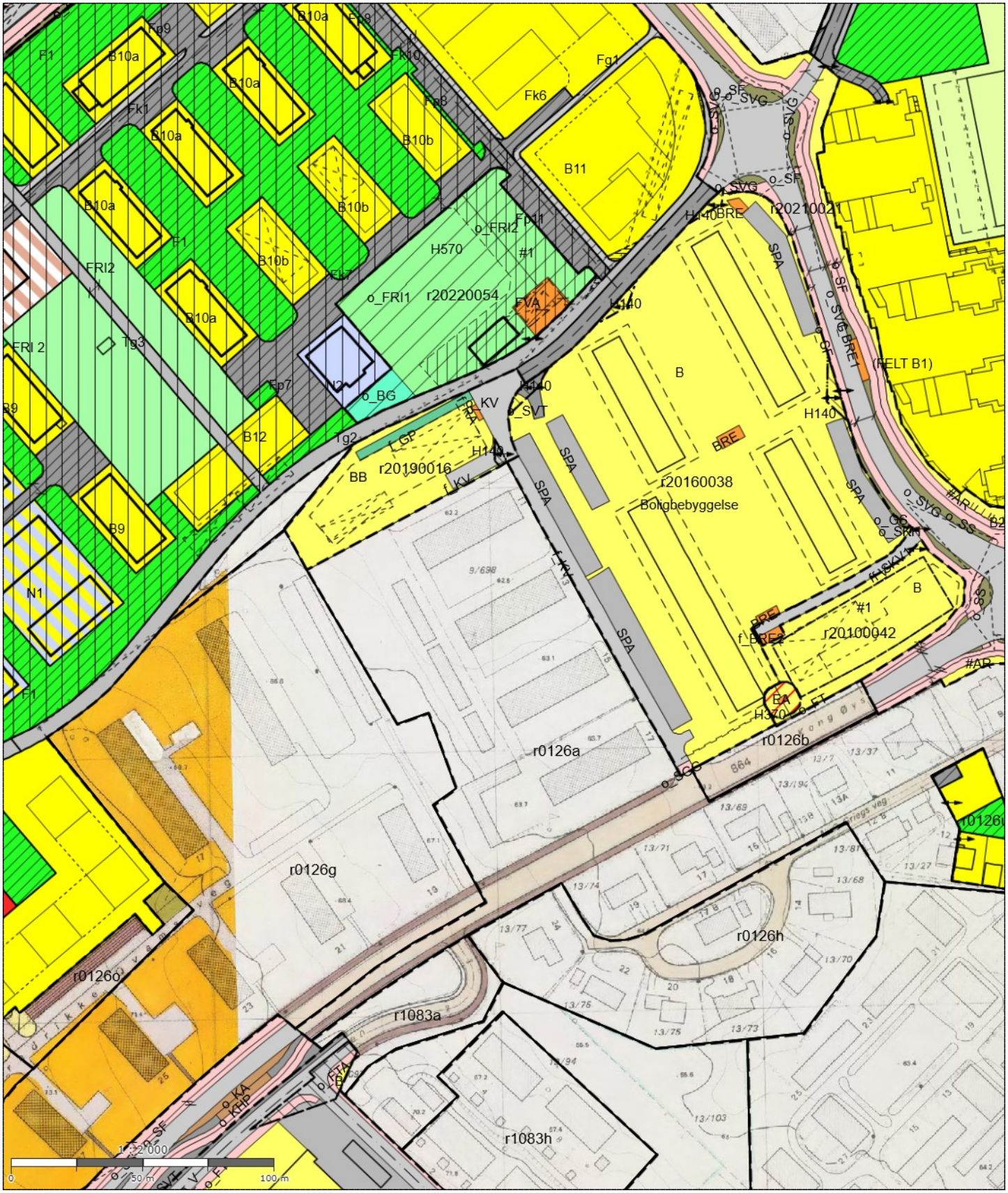
B. Fossum
bygningskontrollør

Strinda Helseråd jnr. I orden.

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 30/4 - 1955.

Kjell Ingdahl



Kartutsnitt

N

Målestokk: 1:2000
Dato:6/10-2026
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Marie Michelets veg 13B

Nabolaget Persaunet - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

Bromstadvegen Linje 13, 70, 102	4 min 0.4 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	16 min 1.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 3.6 km
Dronningens gate 62 Linje 9	11 min 4.3 km
Trondheim Værnes	28 min

Skoler

Strindheim skole (1-7 kl.) 561 elever, 31 klasser	8 min 0.7 km
Eberg skole (1-7 kl.) 382 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	22 min 1.8 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	22 min 1.9 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	5 min 2.2 km
Cissi Klein videregående skole	15 min
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	23 min 2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

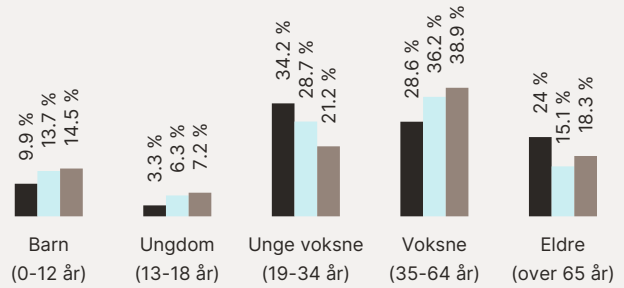
Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Persaunet	1 477	955
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Aurora Baldershage barnehage (1-5 ... 62 barn	5 min 0.4 km
Tyholttunet barnehage (1-5 år) 39 barn	5 min 0.4 km
Majorstuen barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Bromstad PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 km
Coop Prix Persaunet PostNord	5 min 0.4 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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

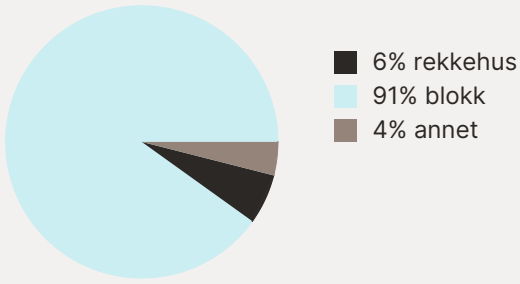
Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Gateparkering
Lett 81/100

Sport

Tingssletta, ballløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Strindheim skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.7 km
Fresh Fitness Valentinlyst	11 min
Impuls Treningssenter Leangen	15 min

Boligmasse



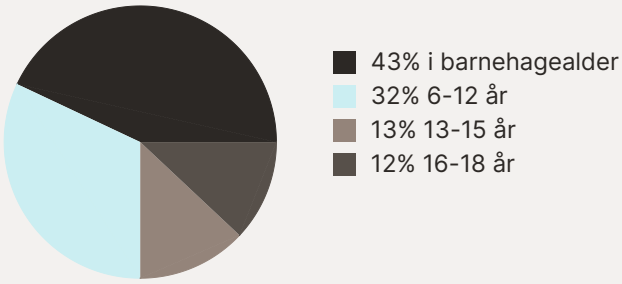
«Bynært, hyggelig nabolag med veldig forskjellige folk.»

Sitat fra en lokalkjent

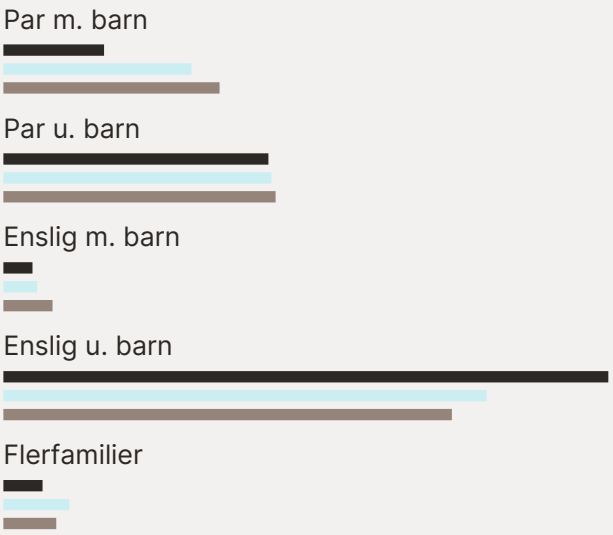
Varer/Tjenester

Valentinlyst Senter	11 min
Apotek 1 Strindheim	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



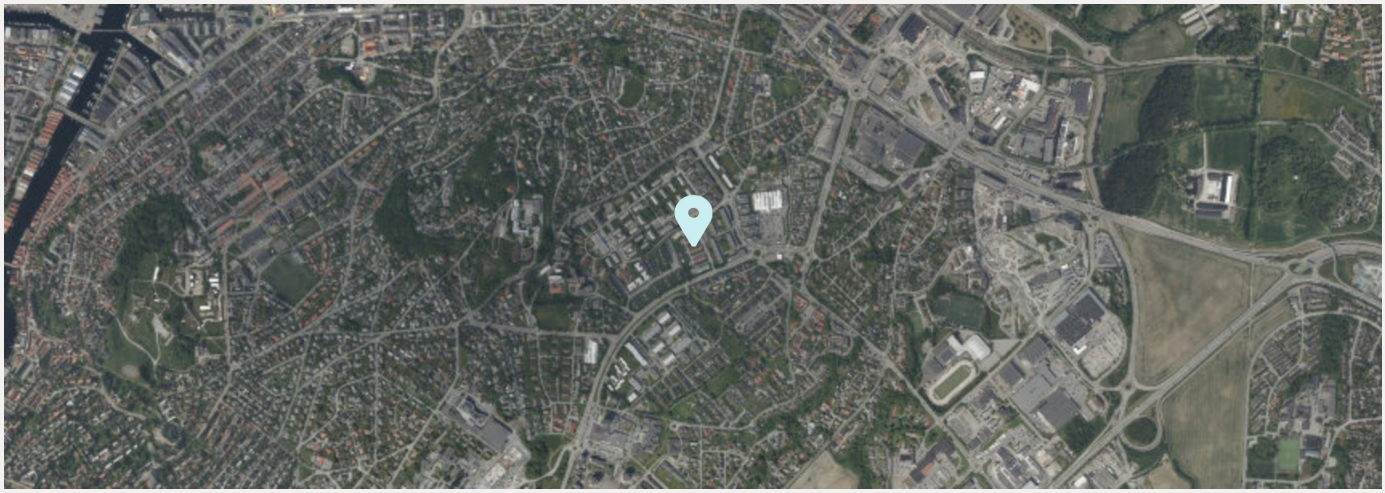
Familiesammensetning

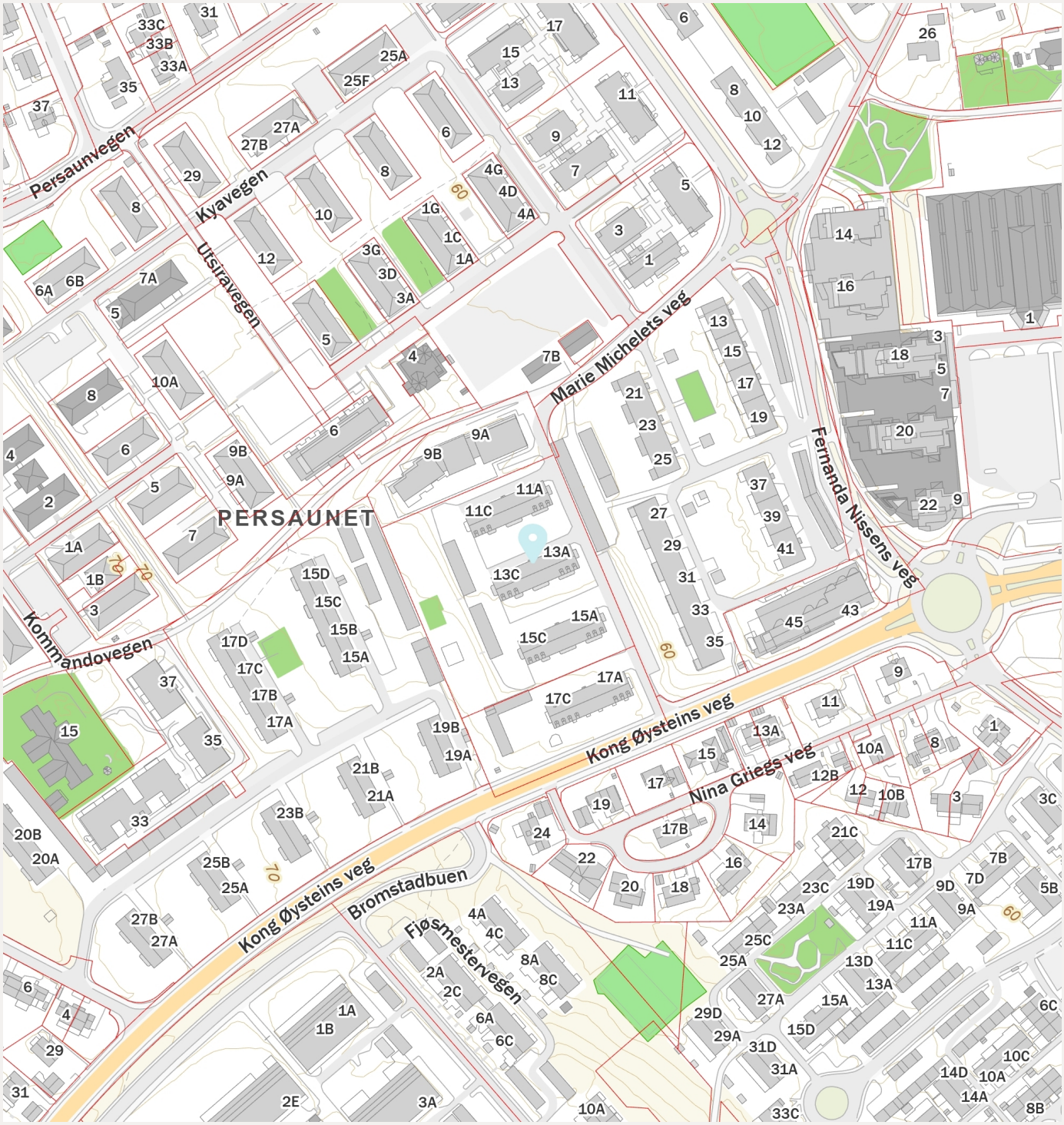


Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	8%	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 2026





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 2026