

Velkommen til

Rogerts gate 6, 7052 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Rogerts gate 6
7052 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 600 000,-	**BRA/BRA-i**	161 / 103 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	5 601 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	46 143,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	5 647 233,-	**Byggeår**	1922
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 303,-	**Etasje**	1. etasje

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

+47 407 63 393
maria.myhrvold.hansen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Rogerts gate 6, 7052 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 27 i LILLEGÅRDEN BOLIGLAGET A/L, org.nr. 955580435, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	5 646 143,-
Prisantydning	kr	5 600 000,-
Andel fellesgjeld	kr	46 143,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	5 647 233,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 654 133,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 6 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 6 303,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
- Felleskostnad renter: 261,-
- Felleskostnad avdrag: 562,-
- Felleskostnad driftsdel: 4 779,-
- Tillegg økt eiendomsskatt: 146,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: 555,-

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 1 153 589,- pr 21-01-2025

Renter og avdrag
90517206201, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 21.01.2025: 6.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 12
Saldo per 21.01.2025: 1 153 589
Andel av saldo: 46 144
Første termin/første avdrag: 30.06.2011 (siste termin 31.12.2030)
Flytende rente, innfris 30.12.2030

Sikringsordning
Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader.

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av sikring:
Klare Finans AS.

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:
Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel.
Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.
Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt.

Mer info om sikringsordningen: http://klarefinans.no/tjenester

Forretningsfører
TOBB
Det forutsettes at interessenter setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 103 m²
BRA - e: 58 m²
BRA totalt: 161 m²
TBA: 22 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3 soverom. Det er 3 godkjente soverom, men det ene soverommet er i dag innredet som stue.
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
1. etasje

Parkering
Borettslaget har utvendige parkeringsplasser tilgjengelig, men det foreligger ingen skriftlig avtale på faste disposisjoner.

Dagens eier har dog disponert en fast plass utenfor bygget, som er avklart med andre beboere/naboer - uten at dette er skrevet ned/skriftlig avklart.

Borettslagets eiendom
Gnr. 406, Bnr. 354, Trondheim kommune.

Tomtestørrelse 508 m². Borettslaget har felles eiet tomt, og fine fellesområder mellom byggene (ved inngangssiden av bygget).

I tillegg har andelseierne egne hageparseller som disponeres privat. Denne boligen har 2 x hageparseller ved verandaen. Dette siden leiligheten opprinnelig er 2 stk leiligheter som rundt 1970 ble slått sammen til å bli én enhet.

Byggeår
1922 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
Entré/gang, toalettrom, 2 stuer, kjøkken, bad og 2 soverom

Eksternt bruksareal:
Loft: 2 boder
Kjeller: 3 boder

Selger disponerer disse 5 bodene, men det foreligger ikke noen skriftlig avtale på disponeringen. Noe som ikke er uvanlig i eldre bygg/borettslag.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Standard
Standard (BRA-i)
Entrè/gang (6,4m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater over malt brystningspanel på vegger. Malte plater i himling. Innredning/utstyr: Porttelefon. Oppheng klær og hylle.

Toalettrom (1,1m²):
Vinylbelegg på gulv. Malt strie/tapet på vegger. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servantskål med 1-greps blandebatteri. Naturlig avtrekk.

Stue (30,6m²):
Parkett på gulv. Malt strie/tapet på vegger. Malt slett himlingsflate. Utstyr/diverse: Vedovn. Utgang til veranda/markterrasse.

Stue (14,2m²):
Parkett på gulv. Malt strie/tapet og malt trepanel på vegger. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Plassbygde hyller.

Kjøkken (14,5m²):
Parkett på gulv. Malt strie/tapet på vegger med glassplate over deler av benk. Malte plater i himling. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter i foliert utførelse med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Benkeplaten har laminert overflate med nedfelt platetopp og dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Mekanisk avtrekk.

Bad (7,4m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning. Rommet er innredet/utstyrt med veggmontert toalett. Dusjhjørne med fastvegg og åpningsdør i glass. Veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Servant og skapinnredning med glatte fronter i foliert utførelse. Benkeplate i heltre med toppmontert servantskål med 1-greps blandebatteri. Vegginnfelt speil. Mekanisk avtrekk.

Soverom (10,3m²):
Lakkert heltregulv. Lakkert trepanel på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Plassbygd garderobeskap. Sikringsskap. Slukkeapparat.

Soverom (11,9m²):
Parkett på gulv. Malt trepanel på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Røykvarsler. Veggmonterte hyller. Uttak internett.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Byggemåte
Boligbygg oppført i 1922 på 2 etasjer over kjeller + loft. Leiligheten ligger i byggets første etasje. Bygget har grunnmur i mur. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere i tre. Utvendige fasader er pusset/malt. Taket har valmtaksform og er tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags glass.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger godkjenning fra kommunen vedr. sammenslåing av to bruksenheter og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, datert 23.05.2025. Det ble sendt inn søknad til kommunen vedr. denne endringen, da det aldri ble sendt inn søknad om sammenslåingen i sin tid, da tiltaket faktisk ble gjennomført i ca. 1970. Godkjenning foreligger nå altså, og planløsningen på leiligheten slik den fremstår i dag er godkjent som én enhet. Ansvarlig søker (NorgesHus), som har bistått selger med søknadsprosess til kommunen, har også sendt inn søknad om ferdigattest. Som i dette tilfellet er er mer en formalitet å få på plass, siden tiltaket nettopp er godkjent av bygningsmyndighetene.

I godkjenningen skriver kommunen også at "..planløsningen kan bli tema for et senere tilsyn". Samtidig presiserer også kommunen i godkjenningen at tiltaket er utført på starten av 1970-tallet, men at det aldri ble søkt om og behandlet etter plan- og bygningsloven den gang. Slik sett må en kjøper også stille leiligheten til disposisjon, dersom kommunen ønsker tilsyn.

Vedlagt ligger:
- Ferdigattest vindu datert 08.01.2004
- Godkjent sammenslåing av to bruksenheter, og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel datert 23.05.2025

Oppvarming
- Elektrisk
- Vedfyring

Ventilasjon:
- Periodisk avtrekk

Energimerking
RØD G
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med Telenor

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6. Det er kun en bruksenhet i boligen. Viser for øvrig også til vedlagte husordensregler for ytterligere informasjon vedrørende utleie.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til nåværende boligbebyggelse og bevaring kulturmiljø. iht. Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013)

Gjeldende regulering for eiendommen har PlanID:
5001 r0306 Reguleringsplan for de østlige og sydlige bydeler (12.6.1914). Området er regulert til blant annet boligbebyggelse.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Kommuneplanens arealdel, målebrev, etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommen har antikvarisk verdi klasse B. Dette kan medføre restriksjoner på endring/utbygging av eiendommen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel
eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og
dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.
Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Eier
Inger M Steigendal Aas, Kristin Berg Johansson, Tone Merete Berg og Marianne Gangås.

Heftelser og servitutter
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
- Meglers kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

- Regnskap:
Lillegården Hageby Boliglag AL hadde pr. 31.12.2024 et positivt driftsresultat på kr. 165 291,- samt disponible midler på kr. 717 035,- per 31.12.2024.

- Nyttig info:
Det har vært noe snakk om å vasking av tak. Regningen vil i så fall Lillegården Hageby boliglag ta, ifølge styreleder.

- Følgende fastmonterte gjenstander følger ikke av kjøpet:
PH lampe på stue følger ikke.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 17 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Erik Bromseth Mellevold i VerdiAnalyse AS den 24-01-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2).

TG2:

Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig - Vinduer
Utvendig - Veranda og markterrasse
Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Våtrom - Etasje - Bad - Overflater Gulv
Våtrom - Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - Etasje - Bad - Veggmontert toalett

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Innvendig - Overflater
Innvendig - Radon
Spesialrom - Etasje - Toalettrom - Avtrekk
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger opplyser om følgende i vedlagt egenerklæring:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005
Firmanavn: 3 Fot org.nr 987 878 509
Beskrivelse av arbeidet: Full rehabilitering av baderom. Flislagt gulv og vegger (bad og gang). Varmekabler.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005
Firmanavn: Bademiljø Nidarvoll
Beskrivelse av arbeidet: Montering av vegghengt toalett og servant. Innfelte downlights i tak

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
- Det ble lagt ny membran i forbindelse med flislegging.

Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Ja. Frostskade i yttervegg i 2009. Dette forårsaket vannlekkasje i gang utenfor baderom.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Firmanavn: Midt-Norge Skadeservice
Beskrivelse av arbeidet: Firmaet foretok nødvendig riving og monterte gjennomlufting av konstruksjoner /bjelkelag.

Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- Ja. Defekt baderomsvifte og termostat.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Elpartner AS
Beskrivelse av arbeidet: Montert ny baderomsvifte og digital termostat.

Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- Ja. Det kan enkelte dager være dårlig trekk i peisovnen. Har fått råd fra feier om å sørge for bedre gjennomtrekk i leiligheten eller eventuelt montere pipevifte. 3

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til
Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Buvik Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Montert stikk på to soverom og stue

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Opprinnelig var dette to andelsleiligheter som ble sammenslått i sin tid. Dette ble utført tidlig på 70 tallet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja
I forbindelse med salget av leiligheten ble det oppdaget at det i sin tid ikke var sendt inn nødvendige dokumenter til kommunen. Dette er nå ordnet opp i, Trondheim kommune har godkjent sammenføyningen og ferdigattest
foreligger.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- Ja

Kjøkken:
- Byttet ovnsplate på komfyr

Bad:
- Defekt spotlight i taket.
- Defekt termostat

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Elpartner AS
Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut alle spotlights og dimmer på bad. Ny termostat med touchknapper til gulvvarme.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Ja. Vedr egenerklæringen:
Kun eier har bodd i leiligheten og har kunnskap om de forhold som etterspørres. Den andre delen av salget foretas av arvinger etter dødsbo.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Selgers utfylte egenerklæringsskjema datert 03.06.2025
- Tilstandsrapport datert 03.06.2025
- Energiattest
- Godkjent sammenslåing av to bruksenheter, og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, datert 23.05.2025
- Byggegodkjente tegninger Mai 1921
- Ferdigattest vindu datert 08.01.2004
- Resultatregnskap 2024
- Innkalling ordinær generalforsamling Lillegården Hageby Boliglag datert 25.03.2025
- Protokoll ordinær generalforsamling datert 25.03.2025
- Årsmelding 2024 Lillegården hageby boliglag
- Ordensregler
- Situasjonskart

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 407 63 393
E-post: maria.myhrvold.hansen@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.


Nº 6
6


№6
6




























LINN ULLMANN
Nåde




















KARIN FOSSUM
Panasonic

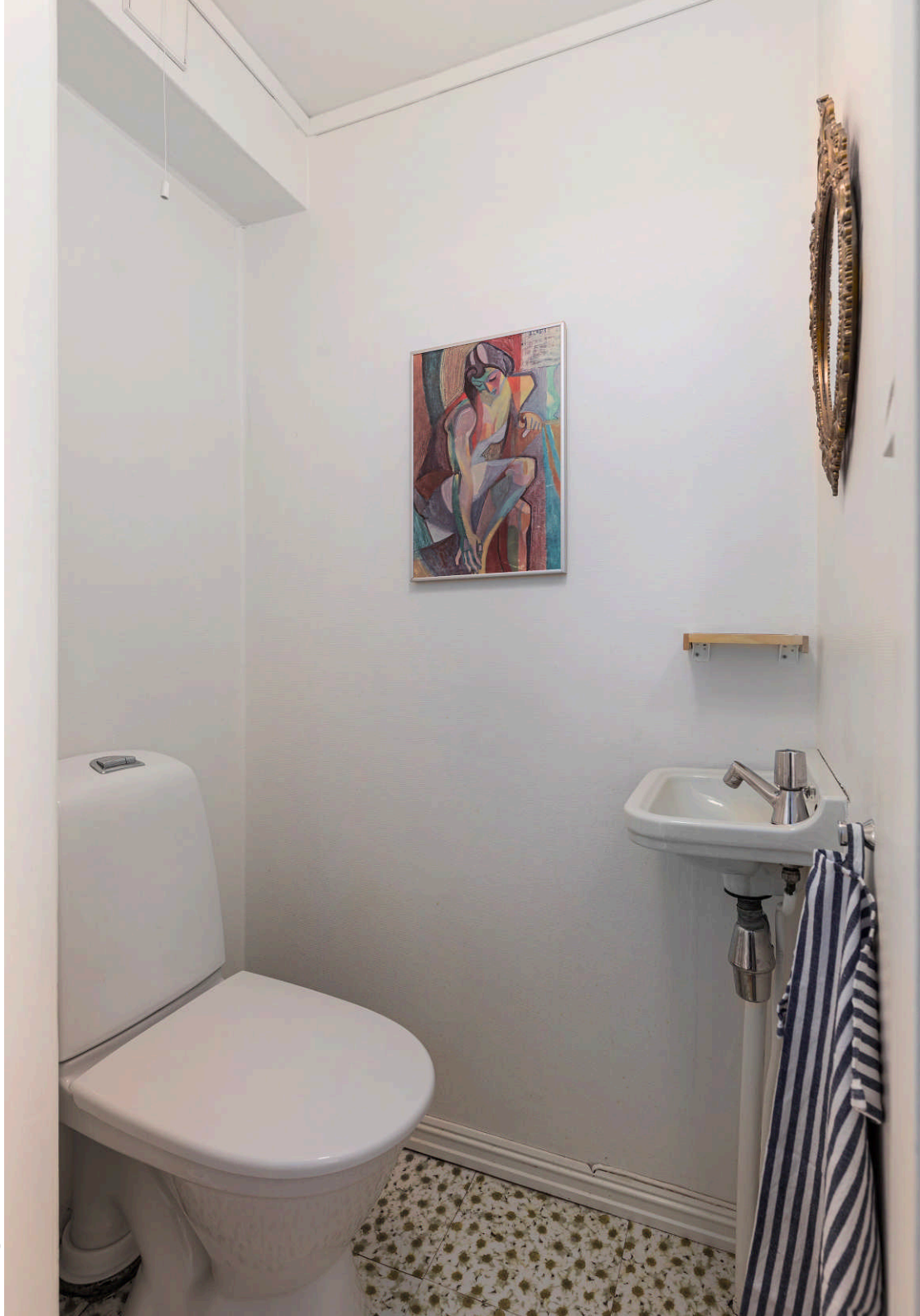













GRIT


Vildanden









ROGERTS GATE 6

Nabolaget Bergsbakken/Lillegården - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

OFFENTLIG TRANSPORT

Jonsvannsveien	Linje 25, 28, 63	3 min 0.2 km
Lerkendal stasjon	Linje R70	19 min 1.4 km
St. Olavs gate	Linje 9	23 min 1.6 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	26 min 1.9 km
Trondheim Værnes		30 min

SKOLER

Singsaker skole (1-7 kl.)	328 elever, 19 klasser	1 min 0.1 km
Berg skole (1-7 kl.)	289 elever, 19 klasser	10 min 0.7 km
Trondheim International School (1-10 kl.)	207 elever, 12 klasser	12 min 0.9 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	560 elever, 38 klasser	11 min 0.8 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	559 elever, 27 klasser	15 min 1.1 km
Bybroen videregående skole	210 elever	13 min 1 km
Strinda videregående skole	1150 elever, 17 klasser	14 min 1 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

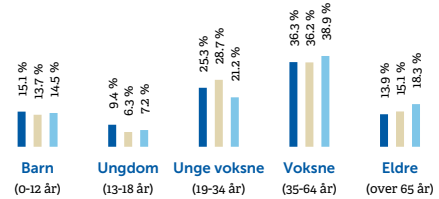
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bergsbakken/Lillegården	895	411
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Singsaker barnehage (1-5 år)	27 barn	1 min 0.1 km
Kristiansten barnehage (1-5 år)	81 barn	5 min 0.4 km
Domkirken barnehage (0-5 år)	29 barn	11 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Joker Festningen	Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Nærbutikken Møllenberg	PostNord, søndagsåpent	12 min 0.9 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 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Gående
2. Egen bil
3. Sykkel

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100

VEDLIKEHOLD HAGER

Godt velholdt 80/100

SPORT

Singsaker skole	Aktivitetshall, ballspill	1 min 0.1 km
Duedalen ballplass	Ballspill	5 min 0.4 km
Feel24 Singsaker (2024)		9 min
High Energy Trondheim		16 min

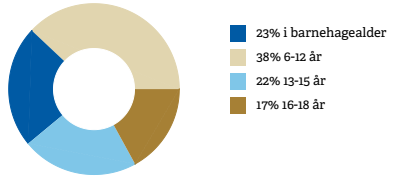
BOLIGMASSE



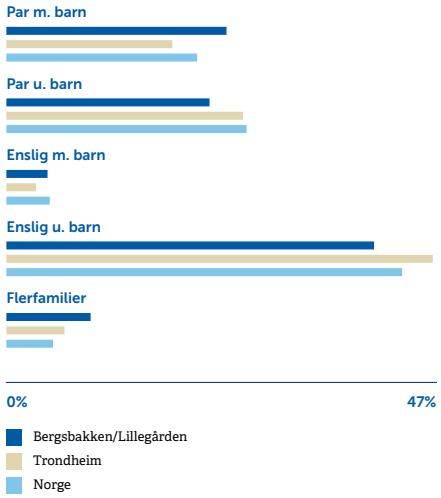
VARER/TJENESTER

Mercursenteret	17 min
Vitusapotek Rosenborg	13 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



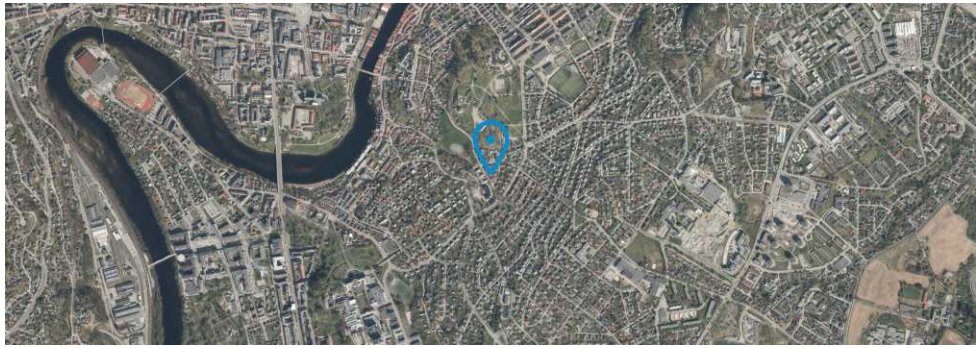
FAMILIESAMMENSETNING

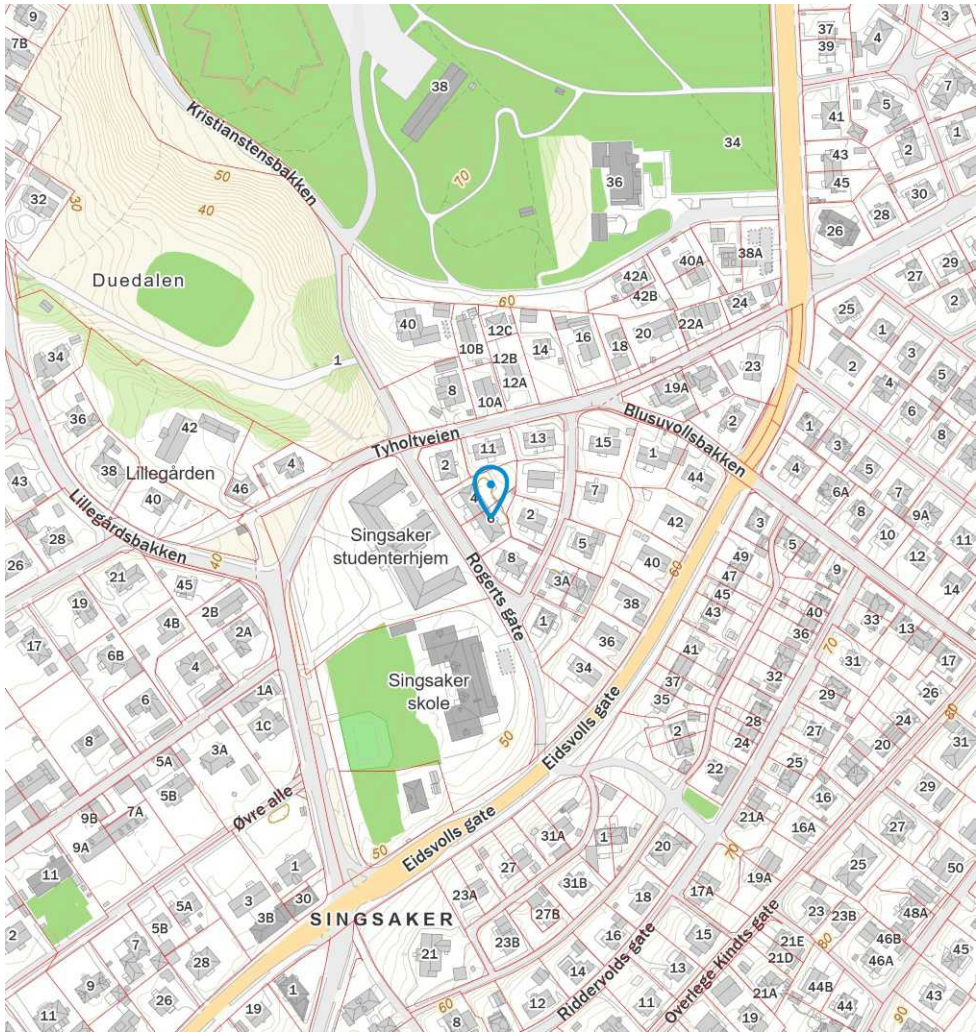


SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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 2024





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 2024

bankID SIGNERT 03.06.2025 Johansson, Kristin Berg
bankID SIGNERT 03.06.2025 Aas, Inger Magrit Steigendal

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Inger M Steigendal Aas

Kristin Berg Johansson

Boligen

Rogerts Gate 6
7052 Trondheim

5001-406/354/0/0

- Boligen ble kjøpt 2005
- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005
   Firmanavn: 3 Fot org.nr 987 878 509
   Beskrivelse av arbeidet: Full rehabilitering av baderom. Flislagt gulv og vegger (bad og gang). Varmekabler.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005
   Firmanavn: Bademiljø Nidarvoll
   Beskrivelse av arbeidet: Montering av vegghengt toalett og servant. Innfelte downlights i tak

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det ble lagt ny membran i forbindelse med flislegging.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Frostskade i yttervegg i 2009. Dette forårsaket vannlekkasje i gang utenfor baderom.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   Firmanavn: Midt-Norge Skadeservice
   Beskrivelse av arbeidet: Firmaet foretok nødvendig riving og monterte gjennomlufting av konstruksjoner /bjelkelag.

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Ja**

Defekt baderomsvifte og termostat.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Elpartner AS
   Beskrivelse av arbeidet: Montert ny baderomsvifte og digital termostat.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

Det kan enkelte dager være dårlig trekk i peisovnen. Har fått råd fra feier om å sørge for bedre gjennomtrekk i leiligheten eller eventuelt montere pipevifte.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Buvik Elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Montert stikk på to soverom og stue

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Opprinnelig var dette to andelsleiligheter som ble sammenslått i sin tid. Dette ble utført tidlig på 70 tallet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

I forbindelse med salget av leiligheten ble det oppdaget at det i sin tid ikke var sendt inn nødvendige dokumenter til kommunen. Dette er nå ordnet opp i, Trondheim kommune har godkjent sammenføyningen og ferdigattest foreligger.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Ja**

KJØKKEN:
Byttet ovnsplate på komfyr

BAD:
Defekt spotlight i taket.
Defekt termostat

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Elpartner AS
Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut alle spotlights og dimmer på bad. Ny termostat med touchknapper til gulvvarme.

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Ja**

Vedr egenklæringen :Kun eier har bodd i leiligheten og har kunnskap om de forhold som etterspørres. Den andre delen av salget foretas av arvinger etter dødsbo.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Rogerts gate 6 , 7052 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 406, bnr. 354
Andelsnummer 27

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 22.01.2025 **Rapportdato:** 03.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22331-1158 **Referansenummer:** JH1668

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Bromseth Mellevold **Vår ref:** Erik Bromseth Mellevold

VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Verdianalyse AS

Verdianalyse AS er din pålitelige partner for verdivurdering og eiendomsekspertise i Midt-Norge. Med hovedkontor på Tustna i Aure kommune og avdelingskontorer i Kristiansund, Trondheim og Halsa kommune, betjener Verdianalyse AS kunder i hele Midt-Norge. Vi tilbyr takst, tilstandsrapporter og rådgivning for bolig, landbruk og næringseiendom. Vårt erfarne team består av takstingeniører, bygningssakkyndige og spesialrådgivere. Vi betjener privatpersoner, offentlige etater, meglere, utbyggere, eiendomsbesittere, advokater, borettslag, byggherrer og forsikringsselskap.

Rapportansvarlig

Erik Bromseth Mellevold
Uavhengig Takstingeniør
em@verdi-analyse.no
915 95 515

VerdiAnalyse.

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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full 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 bruksendringer, brannceller og 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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Rogerts gate 6 , 7052 TRONDHEIM
Gnr 406 - Bnr 354
5001 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

$ Tiltak under kr 10 000

$$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

$$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

$$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

$$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1922

UTVENDIG Gå til side

Boligbygg oppført i 1922 på 2 etasjer over kjeller + loft. Leiligheten ligger i byggets første etasje. Bygget har grunnmur i mur. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere i tre. Utvendige fasader er pusset/malt. Taket har valmtaksform og er tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Som tilvalg til tilstandsrapporten medfølger det en detaljert rombeskrivelse av overflater og innredninger av hvert enkelt rom.

VÅTROM Gå til side

Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning. Rommet er innredet/utstyrt med veggmontert toalett. Dusjhjørne med fastvegg og åpningsdør i glass. Veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Servant og skapinnredning med glatte fronter i foliert utførelse. Benkeplate i heltre med toppmontert servantskål med 1-greps blandebatteri. Vegginnfelt speil. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Parkett på gulv. Malt strie/tapet på vegger med glassplate over deler av benk. Malte plater i himling. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter i foliert utførelse med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Benkeplaten har laminert overflate med nedfelt platetopp og dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Mekanisk avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

TOALETTROM: Vinylbelegg på gulv. Malt strie/tapet på vegger. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servantskål med 1-greps blandebatteri. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varmtvannstank.
Porttelefon.
Sikringsskap.
Uttak internett.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

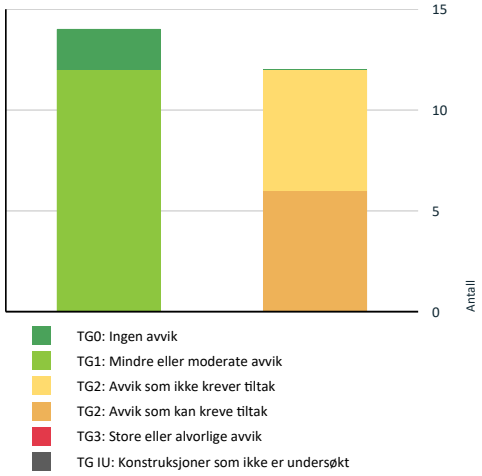
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Rogerts gate 6 , 7052 TRONDHEIM
Gnr 406 - Bnr 354
5001 TRONDHEIM

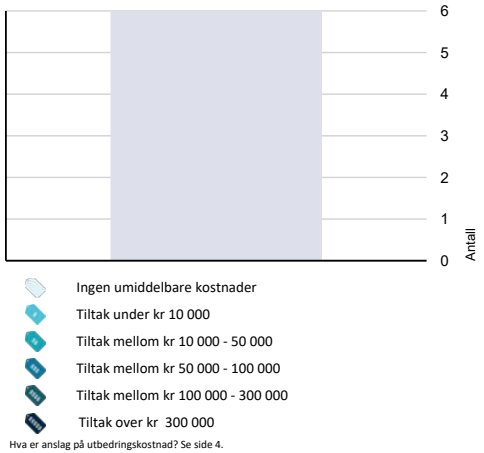
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et boliglag og i tilstandsrapporten er det kun selve leiligheten innenfor yttervegger som er vurdert, samt vinduer, dører og terrasse som disponeres av gjeldende objekt. Planskisser og beskrivelser av overflater/innredninger i rom baseres på bruk på befaringstidspunkt, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskissen er kun ment som illustrasjon og er ikke i målestokk.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er satt ut fra at det er påregnelig at pakninger/tetteslister har usikker eller kort restlevetid og kan dermed ha begrenset effekt. I tillegg er det registrert værslitte utvendige karmer.

Utvendig > Veranda og markterrasse Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er store åpninger i rekkverket mellom trinn og håndløper.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på 15mm fra dør til midt på gulvflaten på soverom. En avstand på ca 2 meter. Over hele gulvflaten er det 5mm fra dør til vegg.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er målt en høydeforskjell på 17mm fra topp gulvflis ved terskel til topp slukrist. Enkelte fliser i har bom/hulrom.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Veggmontert toalett Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke påvist synliggjøring av lekkasjevann eller opplyst at det er andre former for lekkasjesikring fra innebygget/skjult sisterne.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

En del skjøter på gulv i entré/gang har glipper. Parkett ved verandadør er slitt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Radon Gå til side

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

Tilstandsgrad 2 benyttes der det ikke er radonsperre eller hvor radonmålinger ikke er foretatt. Dette gjelder selv om det ikke var krav ved byggeår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte vannledninger er oppbrukt (25år).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrør er oppbrukt (25år) Det er ikke utført kontroll/besiktigelse av felles avløpsrør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer/vippebrytere og jordfeilbryter er plassert i soverom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Rogerts gate 6 , 7052 TRONDHEIM
Gnr 406 - Bnr 354
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1922

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og normalt vedlikeholdt. Utvendig vedlikehold hører under boliglagets ansvar.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har vinduer med malte karmer/rammer og 2-lags isolerglass. Vinduene er av ukjent dato, men er skiftet i nyere tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er satt ut fra at det er påregnelig at pakninger/tetteslister har usikker eller kort restlevetid og kan dermed ha begrenset effekt. I tillegg er det registrert værslitte utvendige karmer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene er i god stand, men utvendig overflatebehandling og økt intervall for vedlikehold anbefales.

TG 1 Entrédør

Leiligheten har profilert entrédør fra felles trappegang i malt utførelse.

TG 1 Verandadør

Leiligheten har malt verandadør med 2-lags glass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Veranda og markterrasse

Veranda er oppført i impregnert treverk som er innfestet/oppheng i vegglivet og understøttet på lettklinkerblokker i front. Bjelkelaget er belagt med impregnerte terrassebord. Rekkverk i treverk. Markterrasse er oppført direkte mot mark og har ukjent oppbygning/fundamentering under terrassebord. I tillegg er konstruksjonen snødekt på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er store åpninger i rekkverket mellom trinn og håndløper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må etableres mindre åpninger som tilfredstilles dagens krav til åpninger i rekkverk (maks 10cm).I tillegg anbefales det å foreta nærmere undersøkelser av veranda/terrasse når den er snøfri.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Leiligheten har oppgraderte overflater etter byggeår. Gulv er belagt med parkett og laminat- Vegger og himlinger har malte flater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

En del skjøter på gulv i entré/gang har glipper. Parkett ved verandadør er slitt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må enkelte overflater utbedres, men det er ikke behov for strakstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller i trebjelkelag. Enkel nivellering er utført som stikkontroll over hele stueflaten og i soverom.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på 15mm fra dør til midt på gulvflaten på soverom. En avstand på ca 2 meter. Over hele gulvflaten er det 5mm fra dør til vegg.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellen som enkeltstående tiltak, i denne type bygg. Hvis du skal renovere på et senere tidspunkt kan tiltak vurderes. Hvis du skal rette opp skjevhetene med avrettningsmasse, må først dimensjonene på bjelkelaget/bæring vurderes. Samtidig må det da påregnes kostnader med bytte av overflater og endringer knyttet til løfting av dører/åpninger etc.

Det vil alltid være påregnelig at det over tid oppstår noe setninger i konstruksjoner, det er derfor er det ikke unormalt med mindre skjevheter. Registrerte høydeforskjell vurderes til å være innenfor det som er å forvente fra byggets alder, samt at det er lite sannsynlig for videre utvikling.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført.

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

Tilstandsgrad 2 benyttes der det ikke er radonsperre eller hvor radonmålinger ikke er foretatt. Dette gjelder selv om det ikke var krav ved byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må det utføres radonmåling. Det vil ikke være krav om radonmåling med mindre boligen/deler av boligen skal leies ut.

De geologiske forholdene i Trondheim er gunstige med tanke på radon. Undersøkelser med radonmåling i bygninger/boliger i kommunenhar påvist lave til moderate verdier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Leiligheten har mursteinspipe fra byggeår hvor nytt røykrør i stål er etablert i nyere tid. Det tilknyttet vedovn plassert i stue. Sotluke er inspisert i felles

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Rogerts gate 6 , 7052 TRONDHEIM
Gnr 406 - Bnr 354
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

kjeller. Pipeløp er beslått med metallplater over tak.

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har innvendige dører med malte glatte og profilerte dørblader. Dør mot entré/gang har glassfelt.

Enkelte dører har mindre sår/hakk i overflater. Dette går ikke ut over dørenes tiltenkte funksjon og er vurdert til kun å ha kosmetisk betydning.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er oppgradert i 2005og det foreligger faktura fra utførende firma. Videre utførelse av membran/tettesjikt har ikke kjent utførelse ut over det som er synlig i sluket.

Membranen holder høy alder og fallforholdene er noe begrenset. Det anbefales at dusjløsningen endres til tett kabinett med direkte avrenning i sluket. Ut over dette er det ikke funnet unormale forhold ved overflatesøk med fuktindikator, hulltaking eller ved visuelle kontroll av overflater, innredninger og utstyr.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har flislagte veggflater og malt slett himlingsflate med downlights belysning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er over etasjeskille i trebjelkelag med gulvarme, påstøp og pålimt flis.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er målt en høydeforskjell på 17mm fra topp gulvflis ved terskel til topp slukrist. Enkelte fliser i har bom/hulrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må fallforholdene utbedres til dagens krav. Fliser med bom/hulrom vil ha lettere for å bli skadet ved trykk/støtbelastning, men det kreves ikke tiltak før de eventuelt løsner eller sprekker. Vær obs på at lekkasjevann fra andre installasjoner (servant og toalett) kan føre til overrenning til tilstøtende rom på grunn av manglende fallforhold. Det er etablert en flislagt oppkant ved dør, men det er ukjent om det er ført membran opp bak flis. Dette er en forutsetning for at løsningen skal kompensere for manglende fallforhold på gulvflaten. Det er også viktig at sluket rengjøres med jevnlig mellomrom for å sørge for god avrenning fra rommets overflater.

Som et samlende tiltak for registrerte avvik, samt at alder på skjulte konstruksjoner begynner å bli høy, anbefales det å erstatte åpen dusjløsning med lukket dusjkabinett hvor avrenningen føres direkte i sluket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har nedstøpt sluk i plastmateriale hvor slukmansjett/membran er synlig tilsluttet sluket med klemring. Membranen er også smurt ned på klemringen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For å få tiltandsgrad 0/1 må rommets membran/tettesjikt skifes ut, men når dette er nødvendig er det vanskelig å si noe om. Det anbefales å etablere lukket dusjkabinett med direkte avrenning i sluket som forebyggende tiltak frem til en renovering av rommet. Dusjkabinett gir ikke erstatning for membran/tettesjikt, men minimerer direkte vann og fuktbelastninger på overflater. Sluket må også inspiseres og rengjøres ofte for å sørge for god avrenning fra rommets overflater.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet er innredet/utstyrt med veggmontert toalett. Dusjhjørne med fastvegg og åpningsdør i glass. Veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Servant og skapinnredning med glatte fronter i foliert utførelse. Benkeplate i heltre med toppmontert servantskål med 1-greps blandebatteri. Vegginnfelt speil.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Veggmontert toalett**

Rommet har veggmontert toalett på skjult sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke påvist synliggjøring av lekkasjevann eller opplyst at det er andre former for lekkasjesikring fra innebygget/skjult sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det anbefales å etablere løsning for synliggjøring av lekkasjevann fra toalettet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Rommet ventileres via elektrisk vifte på yttervegg. Tilluftsventilering via spalte mellom dørblad og terskel.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom) mot nedre del av våtsonene under servantinnredning og toalett. Det lot seg ikke gjøre å foreta hulltaking bak dusjsonen siden denne ligger mot ytterveggl. Det ble i tillegg utført overflatesøk på fuktutsatte overflater i rommet uten at det ble påvist unormale forhold.

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Rogerts gate 6 , 7052 TRONDHEIM
Gnr 406 - Bnr 354
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er skiftet etter byggeår, men det er ikke kjent når Rommet fremstår med parkett på gulv. Malt strie/tapet på vegger med glassplate over deler av benk. Malte plater i himling. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter i foliert utførelse med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Benkeplaten har laminert overflate med nedfelt platetopp og dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri.

Kjøkkeninnredningen og overflater har stedvis noe slitasje og hakk/sår, men disse vurderes kun til å være av normal bruksslitasje og anses ikke som avvik. Vær oppmerksom på at overflater jevnlig bør inspiseres og overflatebehandles, spesielt overflater i nærhet til vannførende installasjoner.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekk via skapmontert kjøkkenventilator over platetopp. Avtrekket er ført ut i det fri.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Vinylbelegg på gulv. Malt strie/tapet på vegger. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servantskål med 1-greps blandebatteri. Til informasjon er det kun kaldtvannsføring til blandebatteriet.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Avtrekk**

Toalettrommet ventileres naturlig via ventil som er tilkoblet byggets felles kanalsystem ført over tak. Tilluftsventilering mellom dørblad og terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må det etableres styrt avtrekk (elektrisk vifte eller lignende.

Det var ikke krav om mekanisk avtrekk da bygget ble oppført, og det er heller ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte.

Det kan være at boliglaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Leiligheten har vannledninger i kobber. Det er kun synlige vannledninger i leiligheten som er besiktiget/kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte vannledninger er oppbrukt (25år).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke registrert behov for strakstiltak, men for å få tilstandsgrad 0/1 må vannledninger skiftes ut. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelser, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon, hvor plutselige skader kan oppstå, da både på synlige og skjulte deler av anlegget.
Det vil være naturlig med lokale utskiftninger i forbindelse med renovering av våtrom og kjøkken.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør, vannlåser og sluk i plastmateriale som er påkoblet byggets felles rørstamme. Det er kun synlige avløpsrør i leiligheten som er besiktiget/kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrør er oppbrukt (25år) Det er ikke utført kontroll/besiktigelse av felles avløpsrør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke registrert behov for strakstiltak, men for å få tilstandsgrad 0/1 må avløpsrør skiftes ut. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelser, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon, hvor plutselige skader kan oppstå, da både på synlige og skjulte deler av anlegget. Det vil være naturlig med utskiftninger av avløpsrør i forbindelse med oppgradering av kjøkken og våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er nærmere beskrevet under de respektive rom. Øvrig ventilering er via vinduer/dører som kan åpnes/lukkes med lufteventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har varmtvannstank på 200 liter er plassert i kjeller. Avrenning fra sikkerhetsventilen er ført gjennom vegg med ukjent tilslutning på grunn av manglende tilkomst. Tilstandgraden forutsetter at avrenning er ført til gulv med sluk eller direkte i avløp.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer/vippebrytere og jordfeilbryter er plassert i soverom.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Rogerts gate 6 , 7052 TRONDHEIM
Gnr 406 - Bnr 354
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er ukjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist oppdatert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det foreligger dokumentasjon på arbeid utført i selgers eietid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja
Det er kun gjennomført begrenset kontroll av el-anlegget, samt tilgjengelig dokumentasjon. Siden anlegget er av noe eldre dato anbefales det alltid grundigere kontroll av anlegget og vurdering av elektriske installasjoner (da inkludert lovlighet) hvert tiende år. Dette kan gjennomføres av for eksempel en el-takstmann, elektrikerfirma eller det lokale el-tilsynet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har lokal røykvarsler og slukkeapparat på 6kg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

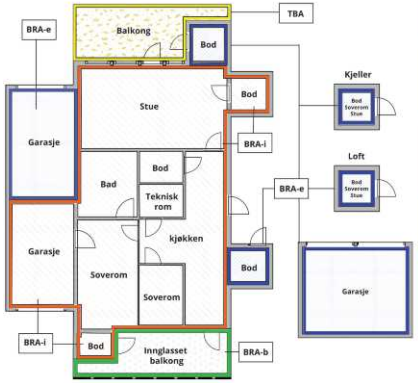
Hva er måleverdig areal?

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 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

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	103			103	22
Loft		12		12	
Kjeller		46		46	
SUM	**103**	**58**			**22**
SUM BRA	**161**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, Toalettrom, 2 stuer, Bad, Kjøkken, 2 soverom		
Loft		2 boder	
Kjeller		3 boder	

Kommentar

Rom som ligger utenfor boenheten (boder), som eier har opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	103	58

Rogerts gate 6 , 7052 TRONDHEIM
Gnr 406 - Bnr 354
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2025	Erik Bromseth Mellevold	Takstingeniør
	Inger M Steigendal Aas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	406	354		0	508.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rogerts gate 6

Hjemmelshaver

Lillegården Hageby Boliglag Al

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LILLEGÅRDEN HAGEBY BOLIGLAG AL	955580435			Aas Inger Magrit Steigendal, Berg Ivar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

27

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	03.06.2025	Byggemeldte og godkjente tegninger, samt kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.01.2025	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

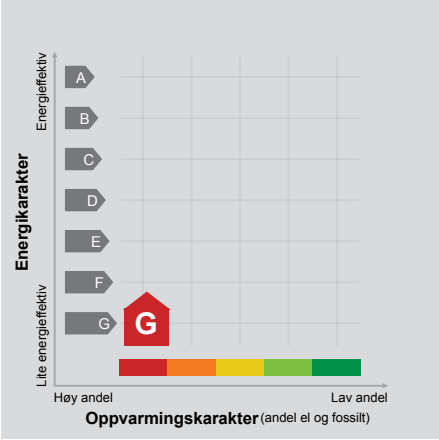
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

ENERGIATTEST

Adresse	Rogerts gate 6
Postnummer	7052
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	406
Bruksnummer	354
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182769754
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-70808
Dato	23.01.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Luft kort og effektivt
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1922
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	103
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er).

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

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: 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 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 24: 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.

NORGESHUS AS

Per Bortens vei 3
7223 MELHUS

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Erlend Lyngstad Hovind	BYGG-25/81462 oppgis ved alle henvendelser	Marianne Laanke Losen	23.05.2025

Rogerts gate 6, godkjent sammenslåing av to bruksenheter og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	406/354/0/0
Bygningsnummer:	182769754
Ansvarlig søker:	NORGESHUS AS
Tiltakshaver:	Inger M. Steigendal Aas

VEDTAK
Byggesakskontoret gir tillatelse til tiltak.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Erlend Lyngstad Hovind
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

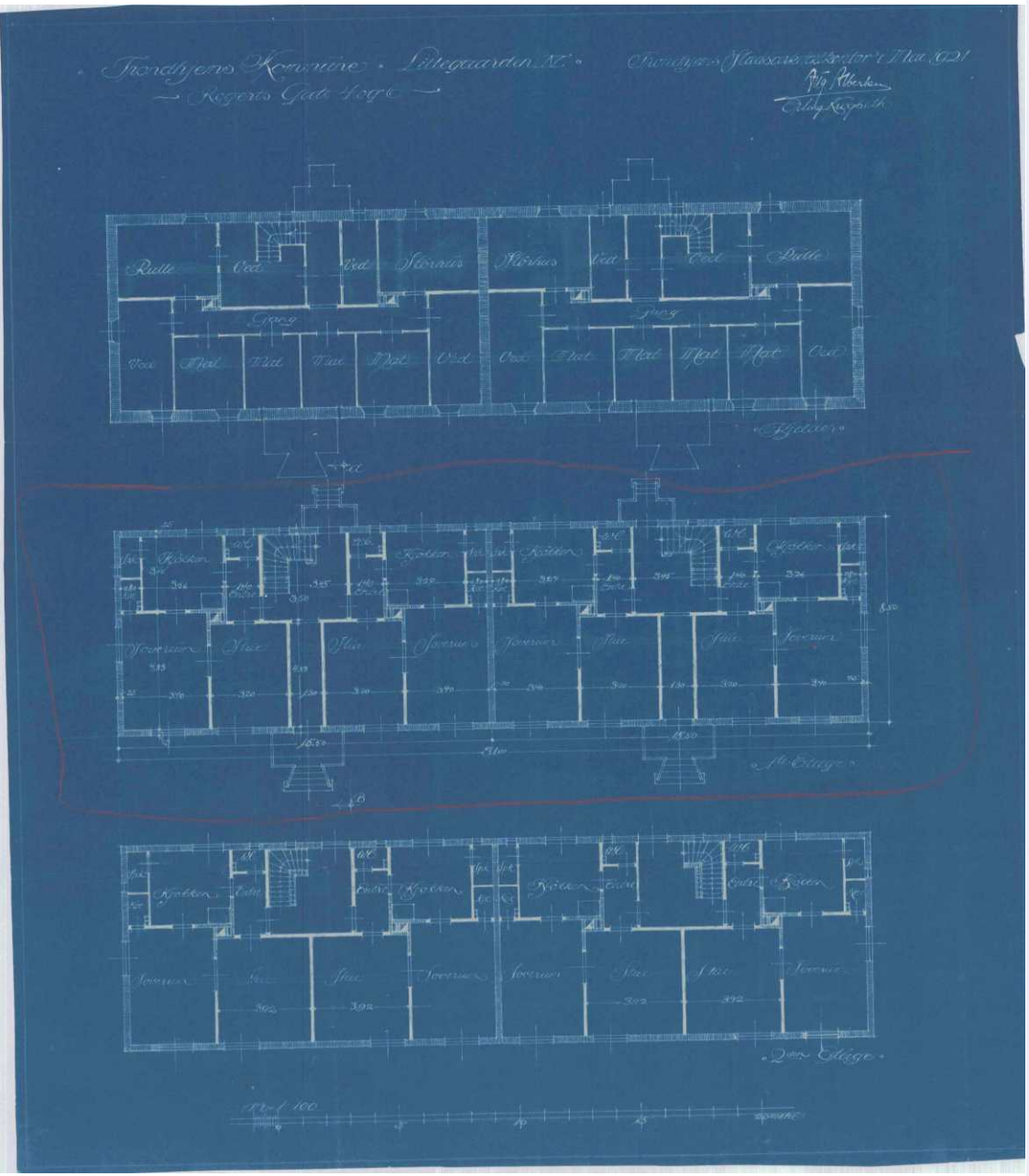
Kopimottaker: Inger M. Steigendal Aas

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

Br Jørgensen Byggelag
Molia
N-7580 SELBU

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Knut Skaanes	98/16139/621 oppgis ved alle henv.		08.01.2004

ROGERTS GATE 4-6, FERDIGATTEST FOR UTSKIFTING AV VINDUER

Byggested:	**ROGERTS GATE 4-6** Gnr.: **406** Bnr.: **353-354**
Ansvarlig søker:	**Br. Jørgensen Byggelag**
Tiltakshaver:	**Boliglaget Lillegården AL**
Arbeidets art:	**Utskifting**
Tiltakets art:	**Vinduer**

Vi viser til anmodning om ferdigattest, mottatt 11.12.2003.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, mottatt 11.12.2003 bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.
På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 2330/99.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Knut Skaanes
saksbehandler

Kopi uten vedlegg:
.Boliglaget Lillegården AL, Schmidts gate 4
7016 Trondheim.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464

E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

0022293 04

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 287 660	1 381 998	1 256 987	1 376 400
Felleskostnader kapitaldel		239 040	0	239 277	237 003
Tillegg elektroniske fellesavtaler		279 300	274 344	278 200	239 760
Sum driftsinntekter		1 806 000	1 656 342	1 774 464	1 853 163
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-9 675	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar		-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Forretningsfrerhonorar		-88 174	-85 885	-88 200	-91 085
Honorar administrative tjenester		-1 553	-10 615	0	0
Eksterne honorar	2	-82 083	-10 481	-8 663	-9 125
Drifts- og serviceavtaler	3	-2 205	-17 272	-17 113	-17 400
Lrpende vedlikehold	4	-171 515	-190 086	-70 000	-70 000
Periodisk vedlikehold	5	-50 000	-50 000	-200 000	-200 000
Elektroniske fellesavtaler		-238 361	-285 149	-278 200	-239 760
Forsikring		-230 779	-212 230	-232 417	-257 672
Kommunale tjenester og renovasjon		-373 647	-247 302	-257 153	-339 700
Eiendomsavgifter		-261 420	-244 667	-269 317	-274 500
Energi, felles		-39 657	-33 118	-35 500	-39 100
Andre driftsutgifter	6	-41 642	-30 221	-40 500	-36 600
Sum driftskostnader		-1 640 709	-1 474 078	-1 554 113	-1 631 992
DRIFTSRESULTAT		165 291	182 264	220 351	221 171
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		35 514	31 499	20 000	20 000
Finanskostnader		-85 643	-79 842	-88 817	-75 173
Netto finansposter		-50 129	-48 343	-68 817	-55 173
Resultat frr skattekostnad		115 162	133 921	151 534	165 998
OrdinNrt resultat etter skatt		115 162	133 921	151 534	165 998
¡ RSRESULTAT	7, 11	115 162	133 921	151 534	165 998
Disponering av totalresultat:		115 162	133 921	151 534	165 998
Overfrrt til annen egenkapital		115 162	133 921	0	0

Innkalling til ordinær generalforsamling i Lillegården Hageby Boliglag AL

Tid: Tirsdag 25.03.2025 - kl. 18:00
Sted: Singsaker Skole

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Fjerning av mose på tak.

Takstein som er mosegrodd samler vann og har større risiko for frostsprengning.

Samtidig som forurensning tærer på taksteinene og bryter dem ned.

Mosen på taket havner ofte i takrenner/nedløp og kan føre til fuktskader!

Takvask er i likhet med fasadevask både estetisk og vedlikeholdsmessig positivt tiltak.»

«Store nedbørsmengder vil være utfordrende for dagens huskonstruksjoner. I fremtiden vil det også være ekstra viktig å følge med på taket sitt. Dersom taket ditt er lekk, dekker nemlig ikke forsikringen dette. Du er selv ansvarlig for oppfølging og vedlikehold av taket slik at du ikke får skader.»

Begrunnelse for forslag:

Vi har gått en runde og inspisert takene fra gateplan og ser at på boliglagets hus er det mose på takene i mer eller mindre omfang.

Det er størst ansamling av mose på tak vendt mot nord.

Når en vet at mose samler fukt som igjen ikke tørker opp, forringer det kvaliteten på taksteinen.

I tillegg vil fuktig mose som «overvintrer» utgjøre en stor mulighet for skade på taksteinen.

Tenker her på frostspreng, som gjør at taksteinen sprekker.

Dette gjør at vannet trenger igjennom taksteinen og øker faren for skader på innertak og videre inn i husene.

Et annet moment er mose som løsner og som havner i tak-nedløp og videre ned i kloakken.

Dette vil igjen føre til at kloakken lettere vil tette seg.

Viser til Rogerts gate 2, hvor tidligere leder Per M. Aunemo vasket taket med høytrykksvasker på eget initiativ. Dette ble gjort for flere år siden og hustaket er fortsatt fri for mose og har en fin farge.

Forslag til vedtak: Styret innhenter tilbud for vask av boliglagets hustak for fjerning av mose.

Ved en slik prosedyre vil taksteinene tørke opp og redusere mulighetene for skade på husene.

Hustakene vil få en lengre varighet og et penere utseende.

Er prisen innenfor rammer som styre mener er forsvarlig, gis styre fullmakt til å sette i gang prosessen.

5.2 Innmelding av korttidsutleie

I januar 2020 ble det tillatt for andelseiere å drive med kortidsutleie.

I borettslag kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 dager i året.

Jf. borettslagsloven § 5-4 første ledd annet punktum. Reglene kan ikke fravikes i vedtektene.

Det viser seg at det er noen andelseiere benytter seg av dette tilbudet i større eller mindre

grad.

For at styret skal få en oversikt, foreslår vi at de som skal drive med korttidsutleie, må si fra

når, hvor lenge og navn på den (de) som skal leie. Begrunnelse for dette er at det kan oppstå

akutte situasjoner, hvor styret bør ha en oversikt over hvem som til enhver tid oppholder seg i

en utleieleilighet. I tillegg vil styret ha kontroll, slik at maksimal 30 dager med kortidsutleie pr.

år, ikke overstiges.

Viser til uttalelse fra Tobb Advokatene datert 11 september 2024.

Fet skrift uthevet av forslagsstillere.

- Korttidsutleie

«Andelseier kan leie ut egen bolig i opptil 30 døgn i løpet av året. Dette gjelder både utleie gjennom Airbnb og lignende og vederlagsfritt utlån til familie og venner. Styret kan ikke nekte slik utleie, og skal heller ikke godkjenne leietakerne. **Borettslaget kan likevel vedta egne regler i vedtektene/husordensreglene om at korttidsutleie (lengde på leieforhold mv) skal meldes til styret.»**

Forslag til vedtak: Nytt punkt 14 i ordensreglene.

Andelseiere som leier ut sin leilighet til kortidsutleie (Airbnb og lignende) plikter å melde inn dette til styret med navn på den/ de som skal leie og lengde på leieforhold.

5.3 Montering av elektronisk dørlås(smartlås) på boliglagets ytterdører.

Beskrivelse av saken ligger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styre innhenter pris for elektroniske låser og montering i våre ytterdører.

Er prisen innenfor rammer som styre mener er forsvarlig, gis styre fullmakt til å sette i gang prosessen.

Hver andel kjøper inn nøkkel-boks for lagring av nøkkel til egen leilighet og disse blir hengt opp på tilnærmet lik plass i alle hus. Her kan en plass være på innsiden av felles kjellerdør, eventuelt montere inn elektronisk lås på egen inngangsdør.

Ved utleie Airbnb og lignende skal kun elektronisk nøkkel med tidsbegrenset brukstid være tilgjengelig for leietaker. Dette gjelder felles ytterdør.

Det lages en kodeoversikt over ytterdører/ innerdører som oppbevares hos leder.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Wik, Torstein

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Vesterbekkmo, Renate Kleivhaug.

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg: Johnsen, Steinar

6.4 Varamedlem for 1 år

På valg: Martinsen, Olav Solheim

6.5 Varamedlem for 1 år

På valg: Tveitane, Åse Helen

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

14.03.2025
Lillegården Hageby Boliglag AL
styret

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lillegården Hageby Boliglag AL tirsdag 25.03.2025 kl. 18:00 - Singsaker Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Hilde Lundås

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Hilde Lundås

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

Vedtak:
Valgt ble: Tor Henry Dyer

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 12

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 12

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 50 000

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Fjerning av mose på tak.

Takstein som er mosegrodd samler vann og har større risiko for frostsprengning.

Samtidig som forurensning tærer på taksteinene og bryter dem ned.

Mosen på taket havner ofte i takrenner/nedløp og kan føre til fuktskader!

Takvask er i likhet med fasadevask både estetisk og vedlikeholdsmessig positivt tiltak.»

«Store nedbørsmengder vil være utfordrende for dagens huskonstruksjoner. I fremtiden vil det også være ekstra viktig å følge med på taket sitt. Dersom taket ditt er lekk, dekker nemlig ikke forsikringen dette. Du er selv ansvarlig for oppfølging og vedlikehold av taket slik at du ikke får skader.»

Begrunnelse for forslag:

Vi har gått en runde og inspisert takene fra gateplan og ser at på boliglagets hus er det mose på takene i mer eller mindre omfang.

Det er størst ansamling av mose på tak vendt mot nord.

Når en vet at mose samler fukt som igjen ikke tørker opp, forringer det kvaliteten på taksteinen.

I tillegg vil fuktig mose som «overvintrer» utgjøre en stor mulighet for skade på taksteinen.

Tenker her på frostspreng, som gjør at taksteinen sprekker.

Dette gjør at vannet trenger igjennom taksteinen og øker faren for skader på innertak og videre inn i husene.

Et annet moment er mose som løsner og som havner i tak-nedløp og videre ned i kloakken.

Dette vil igjen føre til at kloakken lettere vil tette seg.

Viser til Rogerts gate 2, hvor tidligere leder Per M. Aunemo vasket taket med høytrykksvasker på eget initiativ. Dette ble gjort for flere år siden og hustaket er fortsatt fri for mose og har en fin farge.

Vedtak:
Styret innhenter tilbud for vask av boliglagets hustak for fjerning av mose.

Ved en slik prosedyre vil taksteinene tørke opp og redusere mulighetene for skade på husene.

Hustakene vil få en lengre varighet og et penere utseende.

Er prisen innenfor rammer som styre mener er forsvarlig, gis styre fullmakt til å sette i gang prosessen.

5.2 Innmelding av korttidsutleie

I januar 2020 ble det tillatt for andelseiere å drive med kortidsutleie.

I borettslag kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 dager i året.

Jf. borettslagsloven § 5-4 første ledd annet punktum. Reglene kan ikke fravikes i vedtektene.

Det viser seg at det er noen andelseiere benytter seg av dette tilbudet i større eller mindre

grad.

For at styret skal få en oversikt, foreslår vi at de som skal drive med korttidsutleie, må si fra

når, hvor lenge og navn på den (de) som skal leie. Begrunnelse for dette er at det kan oppstå

akutte situasjoner, hvor styret bør ha en oversikt over hvem som til enhver tid oppholder seg i

en utleieleilighet. I tillegg vil styret ha kontroll, slik at maksimal 30 dager med kortidsutleie pr.

år, ikke overstiges.

Viser til uttalelse fra Tobb Advokatene datert 11 september 2024.

Fet skrift uthevet av forslagsstillere.

- Korttidsutleie

«Andelseier kan leie ut egen bolig i opptil 30 døgn i løpet av året. Dette gjelder både utleie gjennom Airbnb og lignende og vederlagsfritt utlån til familie og venner. Styret kan ikke nekte slik utleie, og skal heller ikke godkjenne leietakerne. **Borettslaget kan likevel vedta egne regler i vedtektene/husordensreglene om at korttidsutleie (lengde på leieforhold mv) skal meldes til styret.»**

Vedtak:
Nytt punkt 14 i ordensreglene: Korttidsutleie

Andelseiere som leier ut sin leilighet til kortidsutleie (Airbnb og lignende) plikter å melde inn dette til styret, og naboer i samme hus, med navn på den/de som skal leie og lengde på leieforhold.

Ved korttidsutleie (Airbnb og lignende) skal kun elektronisk nøkkel med tidsbegrenset brukstid være tilgjengelig for leietaker. Dette gjelder felles ytterdør.

5.3 Montering av elektronisk dørlås(smartlås) på boliglagets ytterdører.

Beskrivelse av saken ligger vedlagt.

Vedtak:
Styre innhenter pris for elektroniske låser og montering i våre ytterdører.

Er prisen innenfor rammer som styre mener er forsvarlig, gis styre fullmakt til å sette i gang prosessen.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Wik, Torstein

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble: Frode Odden

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Vesterbekkmo, Renate Kleivhaug.

Styremedlem for 1 år:
På valg: Frode Odden

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble: Olav Martinsen

Valgt som styremedlem for 1 år ble: Steinar Johnsen

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg: Johnsen, Steinar

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble: Renate Kleivhaug Vesterbekkmo

6.4 Varamedlem for 1 år

På valg: Martinsen, Olav Solheim

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble: Tor Henry Dyer

6.5 Varamedlem for 1 år

På valg: Tveitane, Åse Helen

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble: Åse Helen Tveitane

Protokoll for Lillegården Hageby Boliglag AL

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hilde Kjølstad Lundås (sign.)	26.03.2025
Protokollvitne	Tor Henry Dyer (sign.)	26.03.2025

Årsmelding 2024 for Lillegården Hageby Boliglag AL

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Lillegården Hageby Boliglag AL for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Torstein Wik
Styremedlem, Lars Ove Jakobsen
Styremedlem, Stefanie Görner
Styremedlem, Renate Kleivhaug Vesterbekkmo
Styremedlem, Frode Odden
Varamedlem, Steinar Johnsen
Varamedlem, Åse Helen Tveitane
Varamedlem, Olav Solheim Martinsen

Styrets arbeid i siste periode

Styret i Lillegården Hageby Boliglag AL

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.03.2025

Torvald Eriksen
Tyholtveien 13

Sverre Dybvik
Blusuvollsbakken 1

Lillegården Hageby Boliglag AL
v/styret
Rogerts gt.4
7052 Trondheim

Trondheim 19.02.2025

Forslag til Generalforsamling 2025.

Montering av elektronisk dørlås (smartlås) på boliglagets ytterdører.

Viser til styre sine infoskriv angående adkomst til leiligheter ved en evt.
brann/vannlekkasje/alarm/ akutt situasjon.
Styret kommer med en anmodning om at andelseiere i de enkelte hus, gjør avtale seg imellom hvis noen skal være borte fra leiligheten over en viss periode.

Mener dette kan være vanskelig å gjennomføre. Det kan være situasjoner hvor alle i huset er på ferie. (Viser til Tyholtveien 13 sommeren 2024, hvor en alarm stod og ulte i mange timer.) Her var alle i huset på ferie og det var nabo i Tyholtveien 14 som slo alarm. Brannvesenet ble varslet og etter mye fram og tilbake, fikk leder beskjed og åpnet.
For å komme inn der alarmen stod og ulte, måtte dørcylinder borres ut og erstattes med ny.
Et annet scenario kan vært at en person i husstanden er hjemme, men at en evt. brann hadde startet i denne leiligheten. Hvis personen da er indisponert grunnet brannen, vil ikke personen være i stand til å åpne dører.

I tillegg har vi et annet moment for innsetting av elektronisk lås.
Vi har andelseiere som driver med utleie. Det vi tenker på her er kortidsutleie. (Airbnb og lignende)
Det viser seg at det ikke utdeles nøkler personlig ved frammøte av leietaker, men at eier av utleieleilighet har forskjellig overrekkelse av nøkler til felles/ egen inngang.
Det er observert at nøkkel til ytterdør har vært lagt under en stein i hagen.
Hva om disse leietakerne nevner dette for «venner» og som kan ha tvilsomme hensikter.
Det er også utleier som har nøklene liggende i en nøkkel-boks som igjen ligger i en ulåst postkasse.
Begge disse løsningene er ikke akseptable i et borettslag ovenfor de andre andelseiere i husene.
Hva hvis alle i huset er på ferie, da vil jo uærlige personer ha fritt spillerom til å gå gjennom både leiligheter og boder uten å bli forstyrret.
En nøkkel-boks i en ulåst postkasse er jo lett tilgjengelig for hvem som helst og er ikke vanskelig å åpne.
Vi leser rett som det er i aviser om personer som lusker rundt og sjekker postkasser.
Hva om en pyroman kommer over nøkler til fellesarealene. Vi skal ikke lengre tilbake enn ca.1 år hvor det var påtent brann i søppelbøtte i Tyholtveien 10. Her var det nære en storbrann, da husmaling smeltet og glassruter sprakk. Til alt hell var det en andelseier i vårt boliglag som oppdaget brannen og avverget en større brann ved å varsle brannvesenet.

Vi andelseiere skal føle oss trygge for at nøkler til fellesareal ikke skal være lett tilgjengelig for uvedkommende.
Vår sikkerhet skal komme i første rekke, slik at ikke nattesøvn blir ødelagt av at nøkler ligger lett tilgjengelig. Det samme gjelder hvis vi er bortreist.

Vil til slutt komme med en anmodning til alle andelseiere.

Hvis det ikke foregår utleie i de hus hvor dere eier en andel, I DAG, kan det være at en slik situasjon kan oppstå hos dere, I MORGEN.

Er klar over at en investering med elektronisk lås med montering i våre ytterdører vil bli en kostnad for borettslaget.

I og med at borettslaget har porttelefoner, kan det fordyre monteringen.
Dette må avklares ved prisforespørsel.

Eksempel:
«Smartlås ferdig montert av TOBB Byggdrift. **kr 2 900**
TOBB Nøkkelen er kompatibel med de fleste låser, men vi anbefaler Danalock v3, en kostnadseffektiv smartlås som nå kan leveres ferdig montert av TOBB Byggdrift. Denne batteridrevne smartlåsen passer til de fleste dører og krever i de fleste tilfeller kun utskiftning av låsvrideren på innsiden (på eldre dører kan det være behov for å bytte låskasse). Dermed kan du fortsatt benytte den fysiske nøkkelen som du gjorde tidligere.»

Oppfordrer andelseierne å gå inn på hjemmesiden til Tobb og les hele artikkelen:
Smartlås til privatdører
Få fullt utnytte av TOBB Nøkkelen ved bruk av smartlås på din privatdør.

På bakgrunn av ovennevnte begrunnelser, mener vi at utskifting til elektroniske dørlåser sikrer en god løsning for adkomst til fellesarealer/leiligheter hvis det skulle oppstå en akutt situasjon i et av boliglagets hus.

I tillegg sikrer vi en tryggere overtakelse av nøkkel ved kortidsutleie, som igjen øker sikkerheten for andelseiere og boliglagets eiendommer.

Forslag:

Styre innhenter pris for elektroniske låser og montering i våre ytterdører.
Er prisen innenfor rammer som styre mener er forsvarlig, gis styre fullmakt til å sette i gang prosessen.

Hver andel kjøper inn nøkkel-boks for lagring av nøkkel til egen leilighet og disse blir hengt opp på tilnærmet lik plass i alle hus. Her kan en plass være på innsiden av felles kjellerdør, eventuelt montere inn elektronisk lås på egen inngangsdør.

Ved utleie Airbnb og lignende skal kun elektronisk nøkkel med tidsbegrenset brukstid være tilgjengelig for leietaker. Dette gjelder felles ytterdør.
Det lages en kodeoversikt over ytterdører/ innerdører som oppbevares hos leder.

Torvald Eriksen
Sverre Dybvik

ORDENSREGLER I BOLIGLAGET LILLEGÅRDEN AL

1. Fellesrom i kjeller og loft skal holdes slik at de skal kunne benyttes av alle. Fellesrom skal holdes ryddig og rengjøres en gang i året. Alle har ansvar for at dette overholdes. Styret vil sjekke at det ikke stå igjen etter beboere som flytter. Hensatte ting vil bli fjernet på andelseiers regning.

2. Trapper og oppgang skal vaskes en gang pr uke. Beboerne har ansvar for fordelingen av renholdet.

3. Gårdsplassen ryddes og fortauet feies. Plenene klippes og området lukes og holdes i orden. Om vinteren skal det måkes og strøs. Alle beboerne plikter å ta del i det generelle vedlikeholdet og dugnader.

4. Private eiendeler skal lagres i egne boder. Kjelker, sykler, barnevogner ol kan i kortere perioder plasseres i fellesrom når dette ikke er til direkte sjenanse for naboer. Rømningsvei skal holdes åpen.

5. Kjeller og boder skal luftes om sommeren. Om vinteren må alle vinduer på loft, i kjeller og fellesgang holdes lukket. Alle luftlyrer skal også holdes lukket om vinteren. Om høsten må alle utekraner tømmes og stenges i kjelleren før frosten kommer. Alle beboerne har ansvar for at dette blir gjort.

6. Det skal være alminnelig ro og orden mellom kl. 22 og 06. Ytterdøren skal være låst fra kl. 22 og ellers være lukket. På kveldstid må en unngå å smelle ytterdøra.

7. Utearealet skal kunne benyttes av alle. Ved enighet kan beboerne parsellere ut egne områder slik at det blir en rettferdig fordeling av utearealet. Dette skal dokumenteres og godkjennes av styret.

8. Beboernes personbiler kan normalt parkeres i gården. Er det ikke parkeringsplasser til alle, legges følgende kriterier til grunn: Tildeling etter ansiennitet.
   - Enighet blant andelseierne i gården og styrets godkjenning, må foreligge når det gjelder plassering.
   - Parkering må ikke være til hinder for renovasjon, utrykningskjøretøy, (brannambulanse) og beboerne i huset.

   - Parkering i inngangspartiet tillates ikke.
   - Kostnader ved opparbeidelse av evt. Parkeringsplass bekostes av den (de) andelshavere som opparbeider parkeringsplassen. Påkostede og opparbeidede parkeringsplasser gjort av andelshaver (re), følger andels nr. Ved videresalg av leilighet.
   - Det er ikke tillatt å parkere lastebiler, båter, campingvogner o.l. på boliglagets eiendom. Styret kan gi dispensasjon når parkeringen ikke er til urimelig ulempe for andre beboere. Forbudet gjelder ikke ved normale feriebesøk og annen tilfeldig parkering.

9. Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugl eller dyr på bakkenivå.

10. Husdyrhold. Se husleielovens paragraf 5-2. «Er ikke annet avtalt, plikter utleieren å opprettholde vanlig ro og orden i eiendommen. Leieren plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleieren har fastsatt til sikring av god husorden. Selv om utleieren har fastsatt forbud mot husdyr i eiendommen, kan leieren holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller de øvrige brukerne av eiendommen»

11. Tvist mellom leieboerne om forståelsen av ordensreglene skal meldes boliglagets styre for avgjørelse.

12. Beboerne har plikt til å delta i vedlikeholdet av hus og eiendom. Dersom noen unngår å bidra kan boliglaget bli nødt til å leie inn profesjonelle. Dersom en andelseier ikke utfører sine vedlikeholdsplikter, har boliglaget anledning til å sette bort arbeidet, for andelseiers regning.

13. Styrevedtak 29.mai. 2017 fastslo at disse oppgavene og kostnadene som medfølger, skal fordeles forholdsmessig etter størrelsen på det areal som andelseieren disponerer. Eksempel: I et tilfelle der en andelseier disponerer halvparten av huset, må han/hun stå for halvparten av vedlikeholdet.

14. Korttidsutleie
    Andelseiere som leier ut sin leililghet til korttidsutleie (Airbnb og lignende) plikter å melde inn dette til styret, og naboer i samme hus, med namn på den/de som skal leie og lende på leieforholdet.
    Ved korttidsutleie (Airbnb og lignende) skal kun elektronisk nøkkel med tidsbegrenset brukstid være tilgjengelig for leietaker. Dette gjelder felles ytterdør.

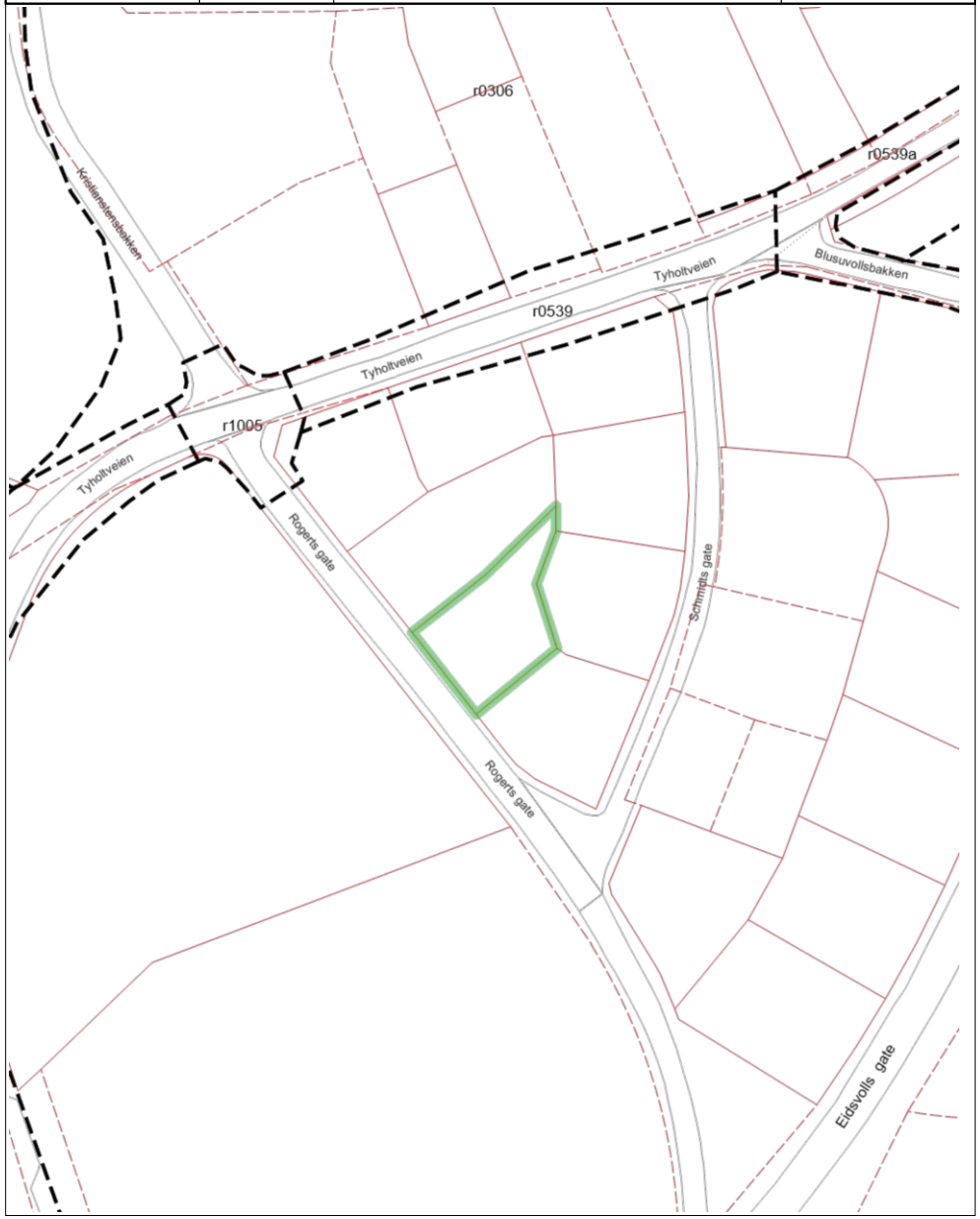
STYRET
Vedtatt på generalforsamling 28.05.2018, sist endret 25.03.2025

Trondheim

Reguleringsplaner

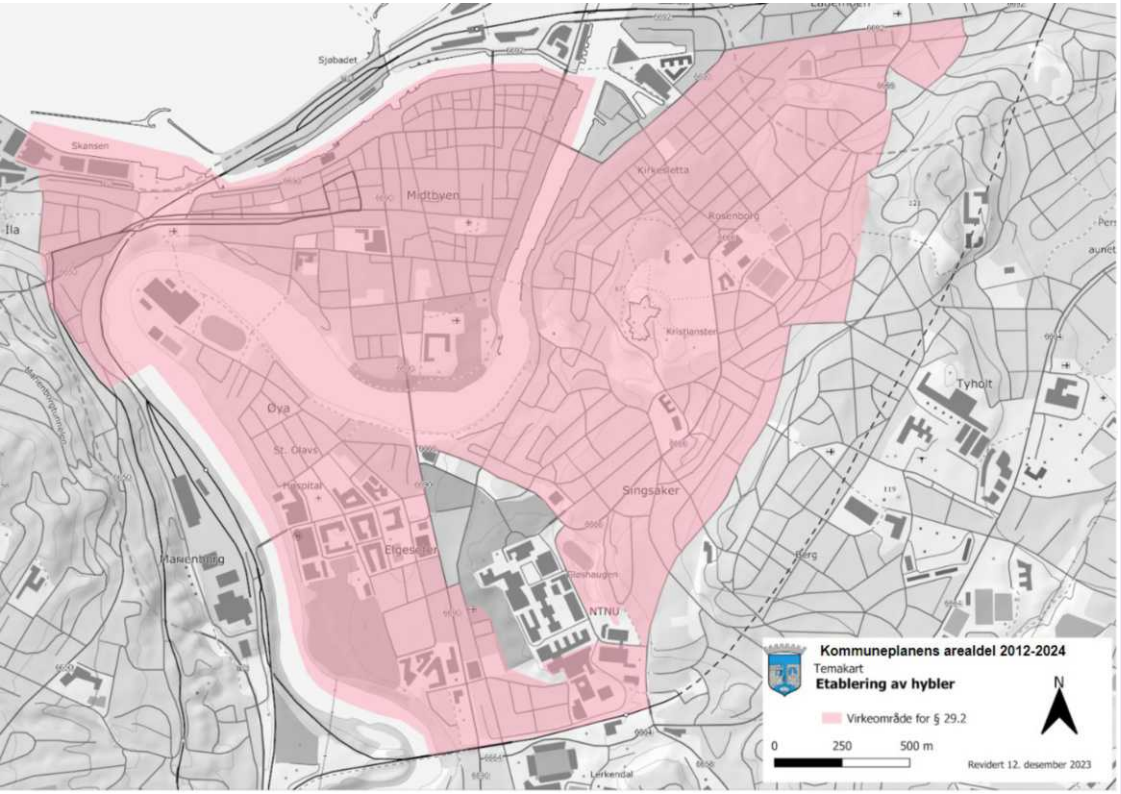
Eiendom:	Gnr: 406	Bnr: 354	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rogerts gate 6 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

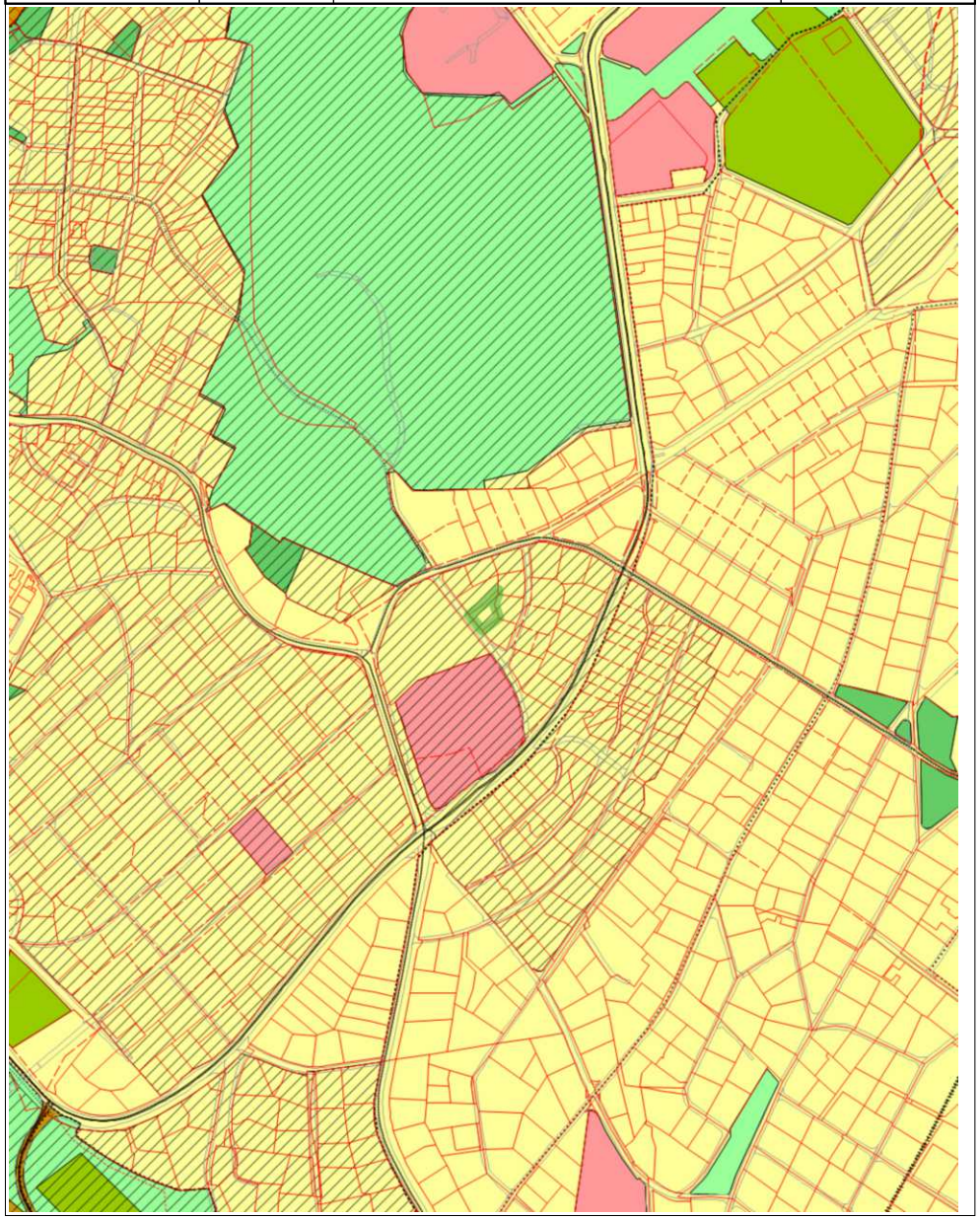


Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpGrense



Trondheim	Kommuneplanens arealdel				Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 406	Bnr: 354	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Rogerts gate 6 7052 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

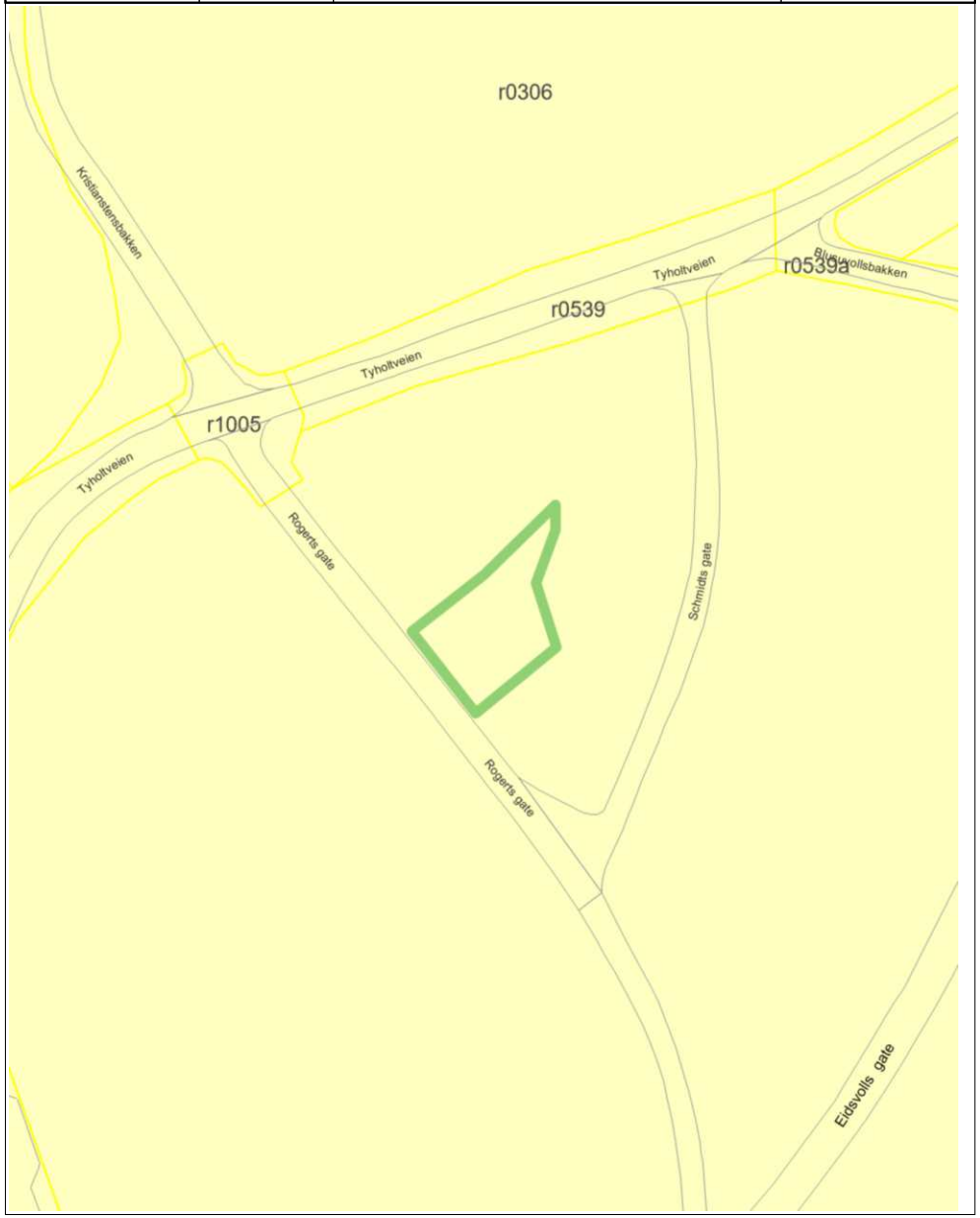
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense fiktiv
- Bestemmelsesområde offentlig formål
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - Tunnel - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Sentrumsformål - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Bevaring kulturmiljø
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Kollektivtrase - Tunnel - Framtidig
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 406	Bnr: 354	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rogerts gate 6 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 34250025 / Maria M. Hansen Sundland, tlf. 407 63 393
Rogerts gate 6, 7052 Trondheim.
Andelsnr. 27 i LILLEGÅRDEN BOLIGLAGET A/L, org.nr. 955580435, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 6 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 34250025
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.06.2025

Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

407 63 393
maria.myhrvold.hansen@em1.no

EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim

eiendomsmegler1.no