

Velkommen til

Fjordgata 46, 7010 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fjordgata 46
7010 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 790 000,-
Omkostninger	kr	95 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 885 840,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj. 840,-	kr	3 885
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 939,-

BRA/BRA-i	66 / 66 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1897
Etasje	5

Energimerke G

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!



Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 404 50 884
sigbjorn.vesta@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Fjordgata 46, 7010 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 401, Bnr. 123, Snr. 12, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 790 000,-
Prisantydning	kr	3 790 000,-
Omkostninger	kr	95 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 885 840,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 885 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 899 140,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 94 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 95 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
1 325,- i desember 2024 og 1 757,- i mars 2025.
Kommunale avgifter betales månedlig.

I årets første måneder vil faktureringsbeløpet for kommunale avgifter avvike betraktelig fra en normal månedsfaktura. Beløpene i januar og februar var lavere enn vanlig fordi avregningen for vann og avløp for 2024, samt den nye beregningen av eiendomsskatt, disse ble klare i mars. Beløpene for mars var høyere enn normalt, omtrent like høy som en kvartalsfaktura ville vært. Dette er fordi den inneholder flere gebyrer enn vanlig, blant annet vannavregning for i fjor og eiendomsskatt for januar, februar og

mars. Fra April normaliserer det seg, med stipulerte beløp på forventet forbruk. Det betyr at du vil få jevne fakturabeløp resten av året, men vil ligge noe høyere enn i 2024.Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 939,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnad driftsdel: 2 433,-

Tilleggsytelser:
Tillegg kabel-TV: 506,-
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har
inngått.

Renter og avdrag
Sameiet har ikke felles lån.

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

Alt 1: Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

Alt 2: Megler har etterspurt boligselskapets budsjett og regnskap men får bekreftet at laget ikke har dette tilgjengelig.

Areal
BRA - i: 66 m²
BRA totalt: 66 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
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
5

Parkering
Ingen parkering i sameiet. Soneparkering i Fjordgata samt mulighet til å kjøpe parkeringsplass privat i parkeringshus.

Sameiets eiendom
Gnr. 401, Bnr. 123, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 561 m².

Byggeår
1897 ifølge takstmann.

Innhold
5. etasje: Entré, bad, kjøkken, stue/spisestue, 2 soverom og 2 stk. boder.

4. etasje: Leiligheten disponerer 1 ekstern bod i 4 etasje.

Standard
Entré (3,7 m²):

Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Porttelefon. Panelovn.
Bad (4,3 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte flislagte veggflater. Malt slett flate i himling.
Badet har servantinnredning med profilerte fronter med helstøpt servantplate og 1-greps blandebatteri, samt speil med integrert belysning. Kran og avløp for vaskemaskin. Rørskap. Veggmontert toalett. Dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk.

Kjøkken (8,9 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter og laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Kran og avløp for oppvaskmaskin samt varmtvannsbereder.
Integrert kjøle-/fryseskap.
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

Stue/spisestue (37,6 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Utgang til fransk balkong. Røykvarsler.

Soverom 1 (7,7 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Soverom 2 (9,0 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Bod 1 (Ikke måleverdig - Gulvareal = 6,6 m²):
Laminat på gulv. Malt strie på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Sikringsskap.

Bod 2 (Ikke måleverdig - Gulvareal = 4,4 m²):
Laminat på gulv. Malt strie på vegger. Malt slett himlingsflate.

Standard iht. takstmann.

Beliggenhet
Flott beliggenhet midt i Trondheim sentrum. Her har man umiddelbar nærhet til alt av nødvendige fasiliteter Trondheim by kan tilby. Nærmeste dagligvarebutikk (Rema1000) ligger omtrent 250 meter gangavstand unna. Ellers har man kaféer, kjøpesentre, restauranter og utesteder rett i nærheten. Man har også kort og enkel avstand til både NTNU Gløshaugen, BI Trondheim, St. Olavs Hospital m.m. Leilighetsbygget ligger fint til ved kanalen som gir en særdeles rolig atmosfære selv om det er midt i byen. Bygget har fasiliteter som heis og felles takterrasse som har en nydelig utsikt mot byen og fjorden, her har man også meget gode solforhold.

Med beliggenhet midt i Trondheim har man tilgang på gode muligheter for kollektiv transport med både buss som går ofte og til overalt i Trondheim, samt trikk.

Adkomst
For adkomst til boligen henvises det til kartløsninger som Google Maps, 1881, gulesider og finn.no.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen, som er ei brygge, ble oppført i 1898 og senere bruksendret i 2003 til nærings- og boligformål. Bygget er på 5 etasjer over underetasje. Grunnmuren er sannsynlig oppført som en murkonstruksjon samt støpt betong. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon som er tekket med takmembran. Vinduer/takvinduer med 2-, og 3-lags glass samt utvendig enkeltglass. Det er heis i bygget. Byggemåte iht. takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger og overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette. Øvrige hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget 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 midlertidig brukstillatelse for bruksendring/ombygging av bryggeeiendom til forretning/bolig fra 20.03.03 med vilkår om at arbeider skal være utført og ferdigattest innhentet innen 01/08-2003.
Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:

- Fjerning av eks. heishus
- Endring av dører/vinduer i portaksene som beskrevet av byantikvaren
- Utvendig farger må være avklart med byantikvaren
- kontrollerklæringer for heis

Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet.

Trondheim kommune kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

I følge kommunen foreligger det ikke ferdigattest på byggesaksmappe og kommunen har igangsatt ulovlighetsoppfølging. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Det foreligger anmodning om redegjørelse - tilsyn datert 02.11.09 ifm. midlertidig brukstillatelse fra 2003.

Det er utstedt ferdigattest for:
- reparasjon av brannskille etter vannskade 19.05.22
- montering av takvindu og bruksendring 01.10.24
- montering av takvindu 11.07.19

Oppvarming
Elektrisk.

Energimerking
G - RØD

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

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med NTE/Altibox.

Adgang til utleie
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning

Radon
Leiligheten ligger i 5. etasje og radonmåling er derfor ikke relevant.

Regulering
Eiendommen ligger i område som iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) er avsatt til:
- Bevaring kulturmiljø
- byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- forhold som skal avklares og belyses
- Sentrumsformål - Nåværende

Eiendommen ligger i et regulert område:
- r0118 Midtbyplanen (28.8.1981)

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:
- r20180048 Olav Tryggvasons gate:
Hensikten med planen er å legge til rette for opprusting av eksisterende lokaler i “Midtbykvartalet” og fortetting med nye forretnings- og kontorlokaler. Bebyggelsen skal tilpasses den eksisterende situasjonen, men samtidig gi rom for høyere tetthet og byggehøyder.

Det eksisterer planforslag som berører eiendommen:
- r20180001 Nordøstre kvadrant i Midtbyen

Eiendommen ligger innenfor et bevaringsområde i reguleringsplan og innenfor en hensynssone i kommuneplanens arealdel. Bygget har høy antikvarisk verdi klasse B.

Eiendommen ligger Innenfor virkeområde for hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel. Innenfor området, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål. Planen og bestemmelsene finnes på kommunens hjemmeside eller kan fås ved henvendelse til megler.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 968 122,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 872 488,-.

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.

Eier
Jørgen Skevik

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 6043
Dato: 25.03.2003
SNR: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 68 / 2177

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 15669
Dato: 16.08.1984
Avtale vedr. d.e. og Fjordgt.48 og 50 om felles
vannforsyning til sprinkelanlegg og forbruksvann
for eiendommene
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 25954
Dato: 27.12.2002
Bestemmelse om bebyggelse
Rett for kommunen til kabler,stolper og stolpefester
Bestemmelser vedr.fjernvarmeledninger
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 6043
Dato: 25.03.2003
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 749683
Dato: 10.07.2017
Bestemmelse om vedlikeholdansvar

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 241547
Dato: 26.02.2021
Bestemmelse om vedlikeholdsansvar

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. 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:
Originale byggetegninger er kontrollert opp mot dagens planløsning, og ingen endringer/avvik er registrert.

Sameiets økonomi ved utgangen av 2024 i følge regnskapet:
Inntekter: 1 322 247,-
Kostnader: -1 624 828,-
Resultat: -294 600,-

Sameiets budsjett for 2025 i følge regnskapet:
Inntekter: 969 180,-
Kostnader: -854 381,-
Resultat: 120 799,-

Sameiets budsjett for 2024 i følge regnskapet:
Inntekter: 923 250,-
Kostnader: -925 473,-
Resultat: 3 777,-

Det er registrert tre ulovlighetsoppfølginger på bygget fra Trondheim kommune, men som for øyeblikket ikke etterfølges. Konf. megler ved spørsmål om dette.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,25 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke nettannonsering kr 13 000,- (inkl. mva).
Rabatt provisjon kr-6 500,- (inkl. mva).
Rabatt - TOBB kr-5 500,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.216,-
Fotograf kr. 4.990,-
Tilstandsrapport kr. 8.000,-
Stylist (veiledning) kr. 1.990,-
Trykk av annonsemateriell kr. 1,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 3.695,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.570,-

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Ole-Einar Fjeldheim i VerdiAnalyse AS den 01-07-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

TG2:
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 5. etasje > Bad > Veggmontert toalett

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

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.

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.

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
- planskisse
- takstrapport datert 01.07.2025
- egenerklæring datert 01.07.2025
- energiattest
- kommunale avgifter
- ferdigattester
- byggegodkjente tegninger
- basiskart
- planforslag
- kommuneplanens arealdel
- kulturminekart
- husordensregler
- vedtekter
- innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Sjøpakkhuset
- regnskap
- protokoll
- tinglyste erklæringer
- seksjonering

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
Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 404 50 884
E-post: sigbjorn.vesta@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Byåsen
Besøksadresse: Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim
























Whirlpool




Marshall










WALK IN THE WOODS


Hotpoint
ARISTON


CHANEL






GULLHØNA
AGDARS
Fjordgata

FJORDGATA 46

Nabolaget Midtbyen nordre - vurdert av 134 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Søndre gate Regionbuss	Linje FB73	2 min 0.2 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	3 min 0.3 km
St. Olavs gate	Linje 9	9 min 0.8 km
Trondheim Værnes		29 min

SKOLER

Bispehaugen skole (1-7 kl.)	269 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km
Birralee International School Trondheim...	289 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Trondheim International School (1-10 kl.)	219 elever, 12 klasser	17 min 1.3 km
Nidelven skole (1-10 kl.)	37 elever, 5 klasser	17 min 1.4 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	539 elever, 38 klasser	19 min 1.4 km
Thora Storm videregående skole	1100 elever	9 min 0.7 km
Bybroen videregående skole	210 elever	10 min 0.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 78/100

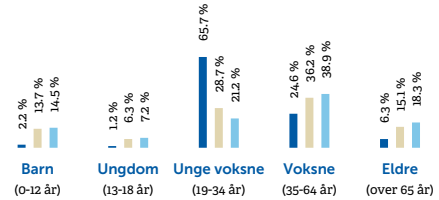
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 72/100

NABOSKAPET

Høflige 47/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Møllenberg barnehage (1-5 år)	61 barn	12 min 1 km
Nedre Elvehavn barnehage (1-5 år)	27 barn	12 min 1 km
Løkkan barnehage (1-5 år)	17 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Olav Tryggvasonsgate	4 min
Kiwi Munkegata	4 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Gående
2. Buss

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 92/100

VEDLIKEHOLD VEIER

Godt velholdt 82/100

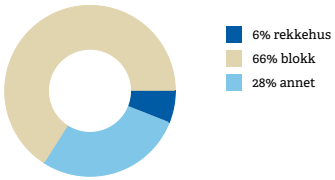
AKTIVITETSTILBUD

Bra 75/100

SPORT

Leutenhaven streetbasketbane	Ballspill	12 min 0.9 km
Prinsens gt	Turnhall	13 min 1 km
Trondheim Helse og Figursalong		2 min
TrenHer Fjordgata		4 min

BOLIGMASSE

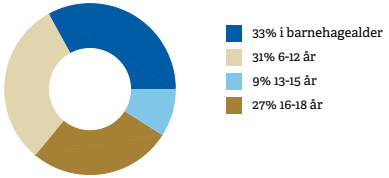


> «Fint for urbane mennesker, som liker kafeer, shopping og uteliv.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

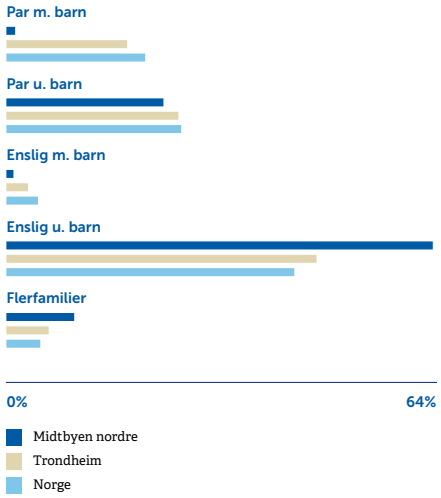
VARER/TJENESTER

Byhaven	4 min
Vitusapotek Løven - Trondheim	4 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



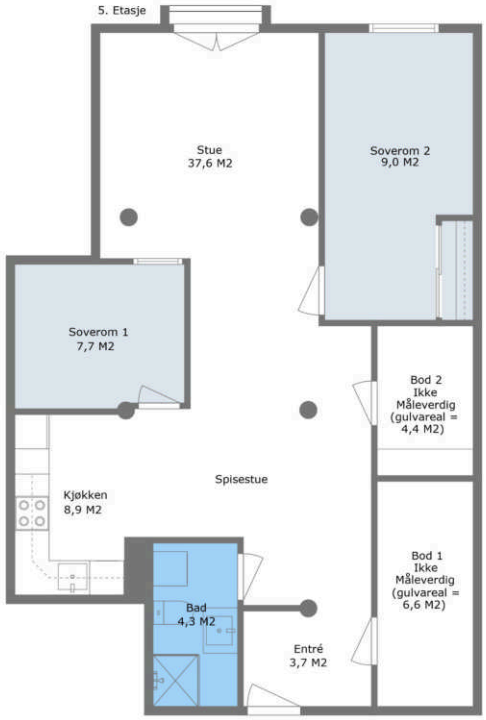
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	81%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	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 2025



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

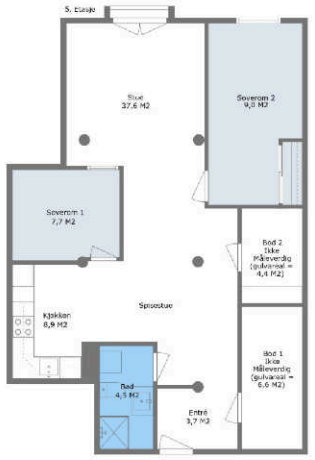
Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

N

Tilstandsrapport

Leilighet
Fjordgata 46 , 7010 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 401, bnr. 123, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 66 m²



VerdiAnalyse.

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

N

Befaringsdato: 18.06.2025 **Rapportdato:** 01.07.2025 **Oppdragsnr.:** 21667-1814 **Referansenummer:** PY1317

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole-Einar Fjeldheim **Vår ref:**

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

Ole-Einar Fjeldheim
Uavhengig Takstingeniør
of@verdi-analyse.no
482 13 674

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.

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

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

Fjordgata 46 , 7010 TRONDHEIM
Gnr 401 - Bnr 123
5001 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Bygningen, som er ei brygge, ble oppført i 1898 og senere bruksendret i 2003 til nærings- og boligformål. Bygget er på 5 etasjer over underetasje.
Grunnmuren er sannsynlig oppført som en murkonstruksjon samt støpt betong.
Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre og betong.
Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning.
Tilnærmet flat takkonstruksjon som er tekket med takmembran.
Vinduer/takvinduer med 2-, og 3-lags glass samt utvendig enkeltglass.
Det er heis i bygget.

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

Bad:
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte flislagte veggflater. Malt slett flate i himling.
Badet har servantinnredning med profilerte fronter med helstøpt servantplate og 1-greps blandebatteri, samt speil med integrert belysning. Kran og avløp for vaskemaskin. Rørskap. Veggmontert toalett. Dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken:
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter og laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Kran og avløp for oppvaskmaskin samt varmtvannsbereder.
Integrert kjøle-/fryseskap.
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer.
Sentralstyrt mekanisk avtrekk.
Elektrisk oppvarming.
Fransk balkong.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

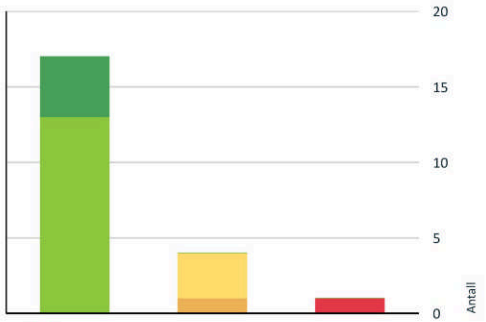
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

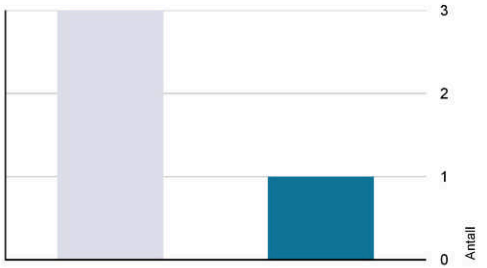
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie og i tilstandsrapporten er det kun selve leiligheten innenfor yttervegger som er vurdert, samt vinduer, dører og balkong 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.

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjeller over aksepterte toleransekrav er målt i stuen (25 mm innenfor en lengde på 2 meter). Mtp datidens byggeskikk, standard og alder på konstruksjoner er det ikke uvanlig å registrere enkelte høydeforskjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Det elektriske anlegget er i all hovedsak fra 2003. Sikringsskapet, som er plassert i bod 1, inneholder automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 5. 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).

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

Fjordgata 46 , 7010 TRONDHEIM
Gnr 401 - Bnr 123
5001 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er under dagens anbefalte nivåforskjell på 25 mm. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader i tilstøtende rom ved en ev. vannlekkasje.

Det registreres stedvis bom i flis på gulvet. Bom i flis vil si fliser hvor det ikke er tilstrekkelig understøtting/vedheft i form av flislim. Dette påvises ved å høre etter hul-lyd ved forsiktig banking på flis. Konsekvenser som følge av bom i flis kan være riss/sprekker i flisfuger/fliser, i tillegg vil flis med bom lettere kunne sprekke hvis man mister en tyngre gjenstand på flisen.

Det registreres minder sår/hakk i fliser ved døren. Avviket anses å være av estetisk betydning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 5. etasje > Bad > Veggmontert toalett Gå til side

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1898

Kommentar
Bygget ble opprinnelig oppført som en brygg i 1898 og senere rehabilitert og bruksendret i 2003 i følge byggesak.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2003	Modernisering	Leiligheten ble rehabilitert i forbindelse med bruksendring av bygget i 2003 i følge byggesak.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer/balkongdør

Leiligheten har vinduer/balkongdør med karmer/rammer i tre med fabrikkmalt utførelse og 2-lags glass samt utvendig enkeltglass fra 2003.
Det er i tillegg takvinduer med karmer/rammer i tre med fabrikkmalt utførelse og 2-, og 3-lags glass som i hovedsak er fra 2003 foruten takvindu i soverom 1 som ble innsatt av innleide håndverkere i 2019/2020 i følge eier.

Vinduer og balkongdører hører normalt under felles ansvar i større sameier/borettslag. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i sameiet/borettslaget.

TG 1 Entrédør

Entrédør med glatte flater i malt utførelse fra 2003. Det er synlig merking for brannklasse B-30 og lydklasse 35 DB i karm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er av varierende alder.

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom.
Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Fjordgata 46 , 7010 TRONDHEIM
Gnr 401 - Bnr 123
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjeller over aksepterte toleransekrav er målt i stuen (25 mm innenfor en lengde på 2 meter).
Mtp datidens byggeskikk, standard og alder på konstruksjoner er det ikke uvanlig å registrere enkelte høydeforskjeller.

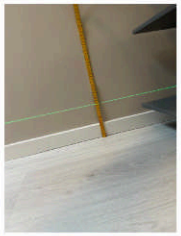
Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

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 og type konstruksjon, samt at det er lite sannsynlig for videre utvikling.

Kostnadsestimat sikter til oppretting av gulv i stuen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Referansehøyde ved laser = 110 mm.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med profilerte dørblad i fabrikkmalt utførelse, er fra 2003.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Badet er i all hovedsak fra 2003 med unntak av overflatebehandling av flis på vegger samt dusjkabinett og baderomsinnredning som er skiftet i 2025 i følge egenerklæring.
Ingen dokumentasjon for utførelse av skjulte bygningsdeler foreligger.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malte flislagte veggflater. Himlingen har malt slett flate.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 15 mm.

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).

Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er under dagens anbefalte nivåforskjell på 25 mm. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader i tilstøtende rom ved en ev. vannlekkasje.

Det registreres stedvis bom i flis på gulvet. Bom i flis vil si fliser hvor det ikke er tilstrekkelig understøtting/vedheft i form av flislim. Dette påvises ved å høre etter hul-lyd ved forsiktig banking på flis. Konsekvenser som følge av bom i flis kan være riss/sprekker i flisfuger/fliser, i tillegg vil flis med bom lettere kunne sprekke hvis man mister en tyngre gjenstand på flisen.

Det registreres minder sår/hakk i fliser ved døren. Avviket anses å være av estetisk betydning.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendig. Det anbefales videre bruk av lukket dusjkabinett med direkte avrenning i sluket som forebyggende tiltak frem til en renovering av rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast og jern fra 2003 i gulvet under dusjkabinettet. Smøremembran med udokumentert utførelse er synlig i sluket. Ned mot klemring er det påført flislim, noe som skjuler tilslutningen mellom tettesjikt/sluk og ev. mansjett. Det forutsettes at membran/mansjetten er klemt til sluket med klemring på en faglig god måte slik at overgangen er tett.

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

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales videre bruk av lukket dusjkabinett med direkte avrenning i sluket som forebyggende tiltak frem til en renovering av rommet. Dusjkabinett gir ikke erstatning for membran/tettesjikt, men reduserer direkte vann- og fuktbelastning på overflater. Sluket må også inspiseres og rengjøres ofte for å sørge for god avrenning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantinnredning med profilerte fronter med helstøpt servantplate og 1-greps blandebatteri, samt speil med integrert belysning. Kran og avløp for vaskemaskin. Rørskap. Dusjkabinett.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Veggmontert toalett

Veggmontert toalett med innebygd sisterne.

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

Fjordgata 46 , 7010 TRONDHEIM
Gnr 401 - Bnr 123
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluftsventilering via spalte under dørbladet.

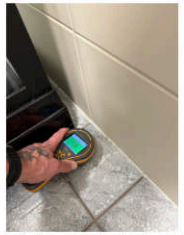
5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkkenet, uten å påvise unormale forhold. Det er utført fuktsøk på overflater i erfaringsmessige utsatte steder, uten å påvise unormale fuktindikasjoner.



Fuktmåling i bunnsvill fra hulltaking, uten å registrere unormale fuktverdier.



Fuktsøk på overflate i erfaringsmessig utsatt område, uten å registrere unormale fuktindikasjoner.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er i all hovedsak fra 2003. Fronter på innredningen ble overflatebehandlet/lakkert av innleide håndverkere i 2025 i følge eier.
Det er laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter og laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Kran og avløp for oppvaskmaskin samt varmtvannsbereder.
Integrert kjøle-/fryseskap.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen med avtrekk via byggets avtrekkskanaler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør av plast på bad og kjøkken er fra 2003. Rørfordeling og stoppekraner ble besiktiget i rørskapet, som er plassert på badet.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast på bad og kjøkken er fra 2003.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har sentralstyrt mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, med friskluftsventiler i vinduskarmer.

TG 0 Lekkasjesikring

Automatisk lekkasjestopper med gulvføler og magnetventil er installert under kjøkkenbenken.
En automatisk vann/lekkasjestopper fungerer ved hjelp av en sensorer som oppdager unormalt høyt fuktighetsnivå eller vannstrøm. Når sensoren registrerer en lekkasje eller høy fuktighet, sendes det umiddelbart et signal til vannstopperen som er påkoblet vannledningen, som da stenger av vanntilførselen.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 er plassert i kjøkkenbenken. Tanken har fast el-tilkobling. Det er etablert lekkasjesikring med automatisk vannstopper og føler ved tanken. Overløp fra sikkerhetsventil er ført til avløp.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

Det elektriske anlegget er i all hovedsak fra 2003. Sikringsskapet, som er plassert i bod 1, inneholder automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

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)?
   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.
   2003 Rehabilitering av anlegget i forbindelse med bruksendring av bygget i 2003.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring(er) er ikke fremvist.
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

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

Fjordgata 46 , 7010 TRONDHEIM
Gnr 401 - Bnr 123
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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?
    Nei

Generell kommentar

På bakgrunn av manglende dokumentasjon/samsvarserklæring for deler av anlegget, anbefales utarbeiding/innhenting av disse for å lukke avviket.

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.

Boligen har røykvarsler, sprinkleranlegg og 6 kg brannslukningsapparat.

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

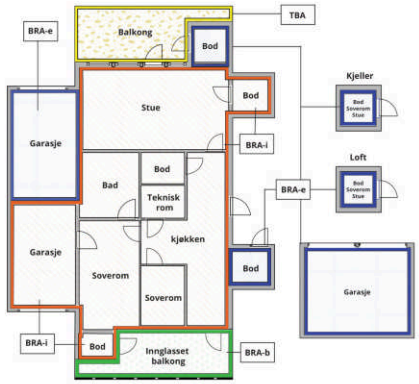
Hva er måleverdig areal?

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.

Fjordgata 46 , 7010 TRONDHEIM
Gnr 401 - Bnr 123
5001 TRONDHEIM

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5. etasje	66			66	
SUM	**66**				
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Stue/spisestue, Soverom 1, Soverom 2, Bod 1, Bod 2		

Kommentar

Leiligheten har skråtak som i kombinasjon med skjevheter i etasjeskiller som gjør presis areal-oppmåling utfordrende.

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)
Leilighet	66	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2025	Ole-Einar Fjeldheim	Takstingeniør
	Jørgen Skevik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	401	123		12	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fjordgata 46

Hjemmelshaver
Skevik Jørgen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.07.2025	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
Fra Infoland	19.06.2025	Kommunepakke med kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest for bruksendring og innsetting av takvindu.	11.07.2019	Ferdigattest for bruksendring og innsetting av takvindu.	Gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger	14.03.2003	Godkjente byggemeldte tegninger.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	20.03.2003	Midlertidig brukstillatelse for bruksendring i 2003.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Fjordgata 46 , 7010 TRONDHEIM
Gnr 401 - Bnr 123
5001 TRONDHEIM

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.07.2025	

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.

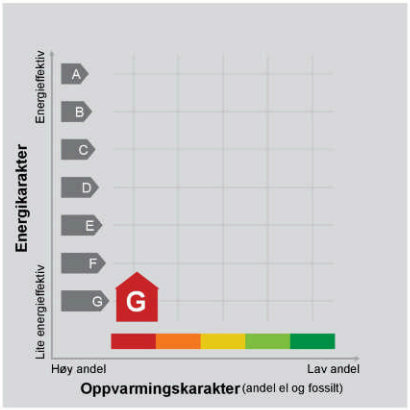
Personvern

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.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Fjordgata 46
Postnummer	7010
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	401
Bruksnummer	123
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182133191
Bruksenhetsnummer	H0504
Merkenummer	Energiattest-2025-138900
Dato	23.06.2025



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.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1898
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk



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

Jørgen Skevik

Boligen

Fjordgata 46
7010 Trondheim

5001-401/123/0/12

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

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**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Satte inn dusjkabinett og byttet baderomsinnredning.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Det oppstod en lekkasje ved takvindu etter at nytt takvindu ble montert. Dette ble utbedret i etterkant av samme aktør som utførte monteringen. Det har ikke vært problemer etter utbedringen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Jara bygg

Beskrivelse av arbeidet: Jara Bygg installerte et takvindu i 2019. Det ble senere oppdaget en lekkasje, som deretter ble utbedret av Jara Bygg.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **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**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet taklampe på stue og på bad

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**

Tidligere eier etablerte en sovealkove ved kjøkkenet. Dette ble senere bruksendret til godkjent soverom ved å søke kommunen og sette inn takvindu. Bruksendringen er godkjent.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Det er søkt til Byantikvaren og kommunen om å sette inn takvindu og omregulere rommet.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Primahus Bolig AS

   Beskrivelse av arbeidet: Fasaden ble renovert og nye vindu ble installert
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Primahus Bolig AS

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet takvindu

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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.

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **07.04.2025**

ORDRENR: 8432007

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**401**	**Bnr:**	**123**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**12**
Adresse:	Fjordgata 46, 7010 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 1 325,- i desember 2024

BELØP (norske kroner): 1 757,- i mars 2025

Generell info om kommunale avgifter og gebyrer:

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.
Dersom det er bestilt eiendomsskattetakst så vises årlig beløp eiendomsskatt i rapporten.

Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.
Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Lenke for nærmere beskrivelse:
https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/nyhetssaker/2025/endringer-i-fakturaen-for-kommunale-avgifter/

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-24/82458-13

Jørgen Skevik

Fjordgata 46
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Tommy Husby	BYGG-24/82458 oppgis ved alle henvendelser		01.10.2024

Fjordgata 46, ferdigattest for montering av takvindu og bruksendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	401/123/0/12, 401/123/0/11
Bygningsnummer:	182133191
Tiltakshaver:	Jørgen Skevik

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Tommy Husby
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

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
Byggesakskontoret

Jørgen Skevik

Fjordgata 46
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Øyvind Eikestøl Lægreid	BYGG-19/82212 oppgis ved alle henvendelser		11.07.2019

Fjordgata 46, ferdigattest for montering av takvindu

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	401/123/12/0
Tiltakshaver:	Jørgen Skevik

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Øyvind Eikestøl Lægreid
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

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

Dokumentnr.: BYGG-21/84273-9

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

TOGIN AS

Rådhusvegen 3
7224 MELHUS

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Gunnar Drage	BYGG-21/84273 oppgis ved alle henvendelser	Terje Pedersen	19.05.2022

Fjordgata 46, ferdigattest for reparasjon av brannskiller etter vannskade

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	401/123/0/0
Bygningsnummer:	182133191
Ansvarlig søker:	TOGIN AS
Tiltakshaver:	SAMEIET SJØPAKKHUSET

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

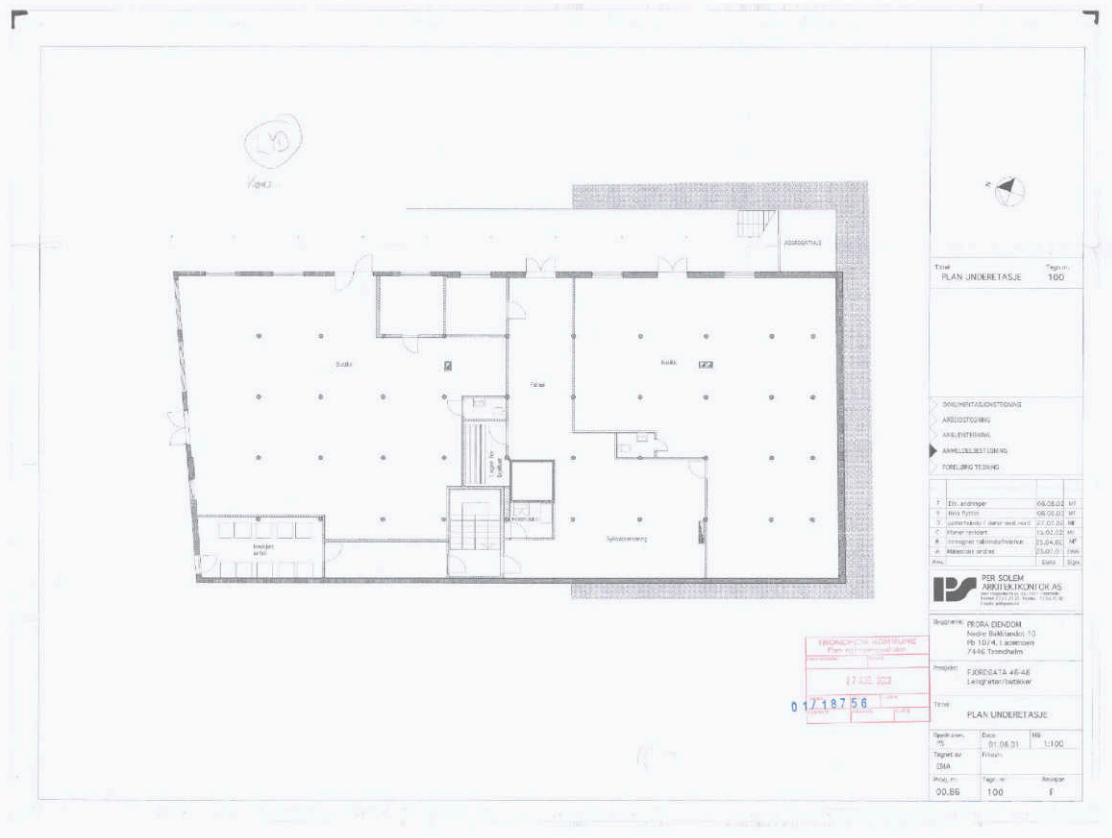
Gunnar Drage
saksbehandler

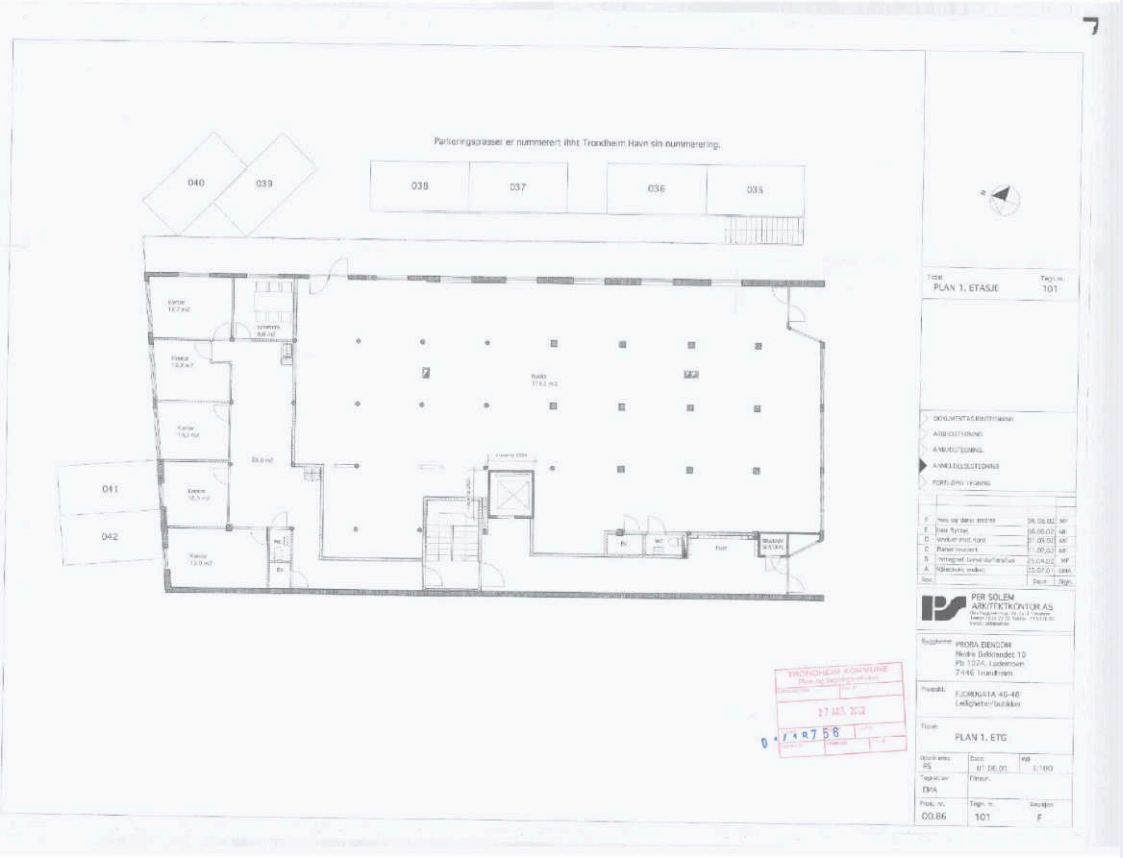
Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

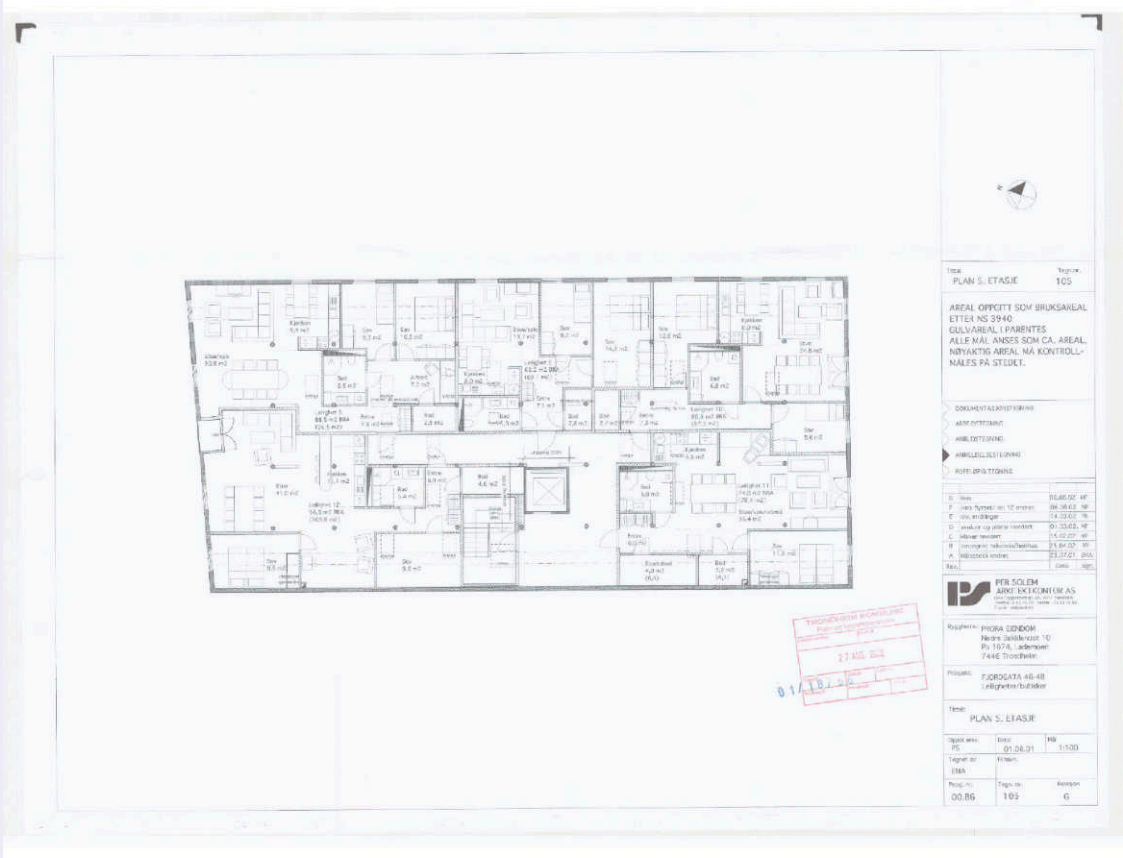
Kopimottaker: SAMEIET SJØPAKKHUSET

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

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




Parkeringsplasser er nummerert ifht Trondheim Havn sin nummerering.
040
039
038
037
036
035
041
042
PLAN 1. ETASJE
101
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
PRORA EIENDOM
Nedre Sildrevegen 10
Pb 1074, Ladehaven
7446 Trondheim
FJORDGATA 46-48
Leiligheter/butikker
PLAN 1. ETG
01.06.01
1:100
EMA
00.86
101
F

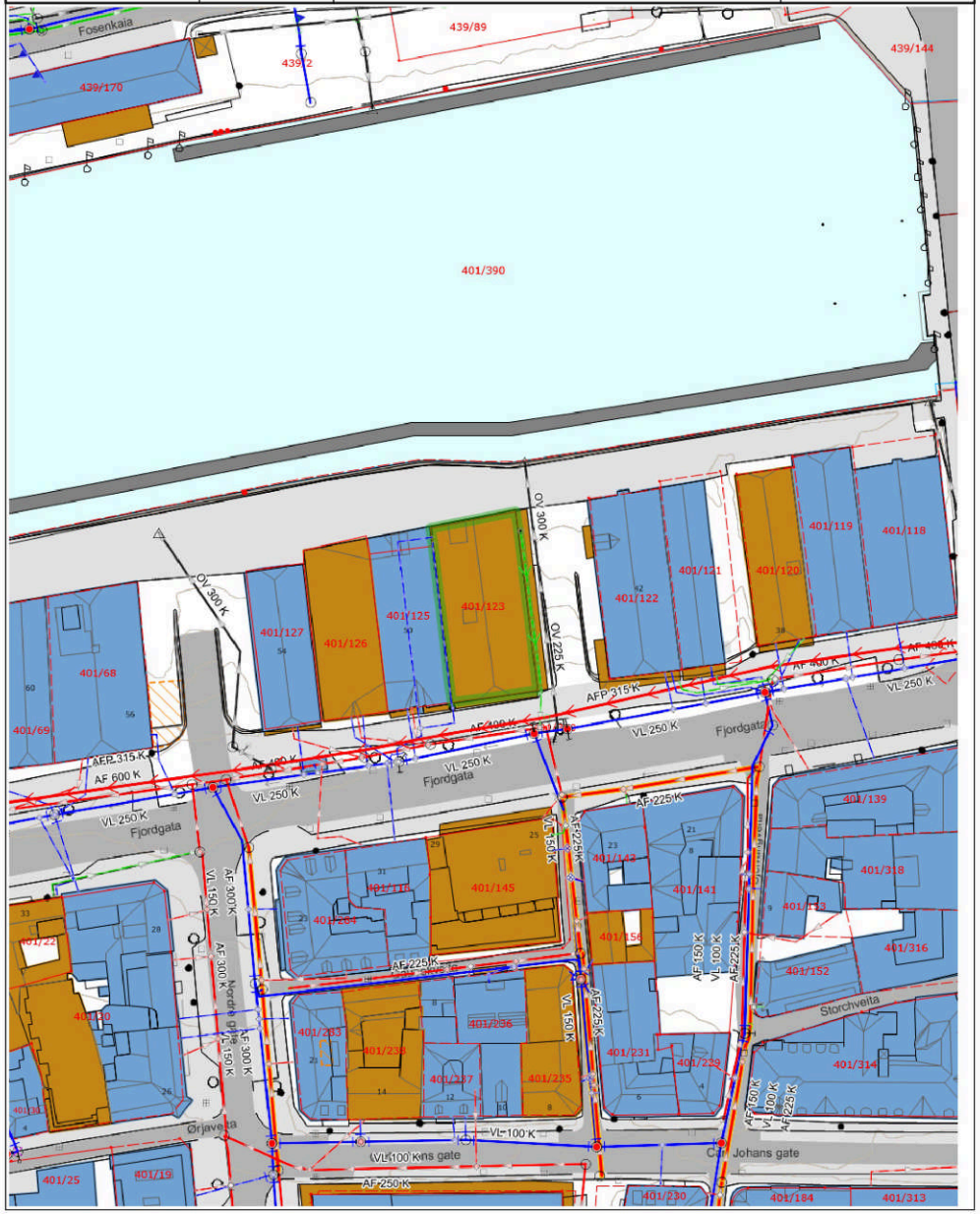

PLAN 5. ETASJE
105
AREAL OPPGITT SOM BRUKSAREAL ETTER NS 3940
GULVAREAL I PARENTES
ALLE MÅL ANSES SOM CA. AREAL.
NØYAKTIG AREAL NÅ KONTROLL-MÅLES PÅ STEDET.
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
PRORA EIENDOM
Nedre Sildrevegen 10
Pb 1074, Ladehaven
7446 Trondheim
FJORDGATA 46-48
Leiligheter/butikker
PLAN 5. ETASJE
01.06.01
1:100
EMA
00.86
105
6

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 401	Bnr: 123	Fnr: 0	Snr: 12
Adresse:	Fjordgata 46 7010 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Innmålt tre
- Teiggrense generert
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Gjerde
- Skiltportal
- Vegdekkekant på bru
- Bolig
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Fylkesveg gatenavn .
- Kystkontur
- Veg på bru
- Veg
- Parkdetalj
- Trapp
- Havflate
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Pælebunt
- Kai- og bryggekant
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg på bru
- Bru
- Flytebrygge
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Husnummer
- Skiltportal
- Vegdekkekant på bru
- Kystkontur tekniske anlegg
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsområde
- Kai og brygge
- Eiendomsinfo

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 401	Bnr: 123	Fnr: 0	Snr: 12
Adresse:	Fjordgata 46 7010 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

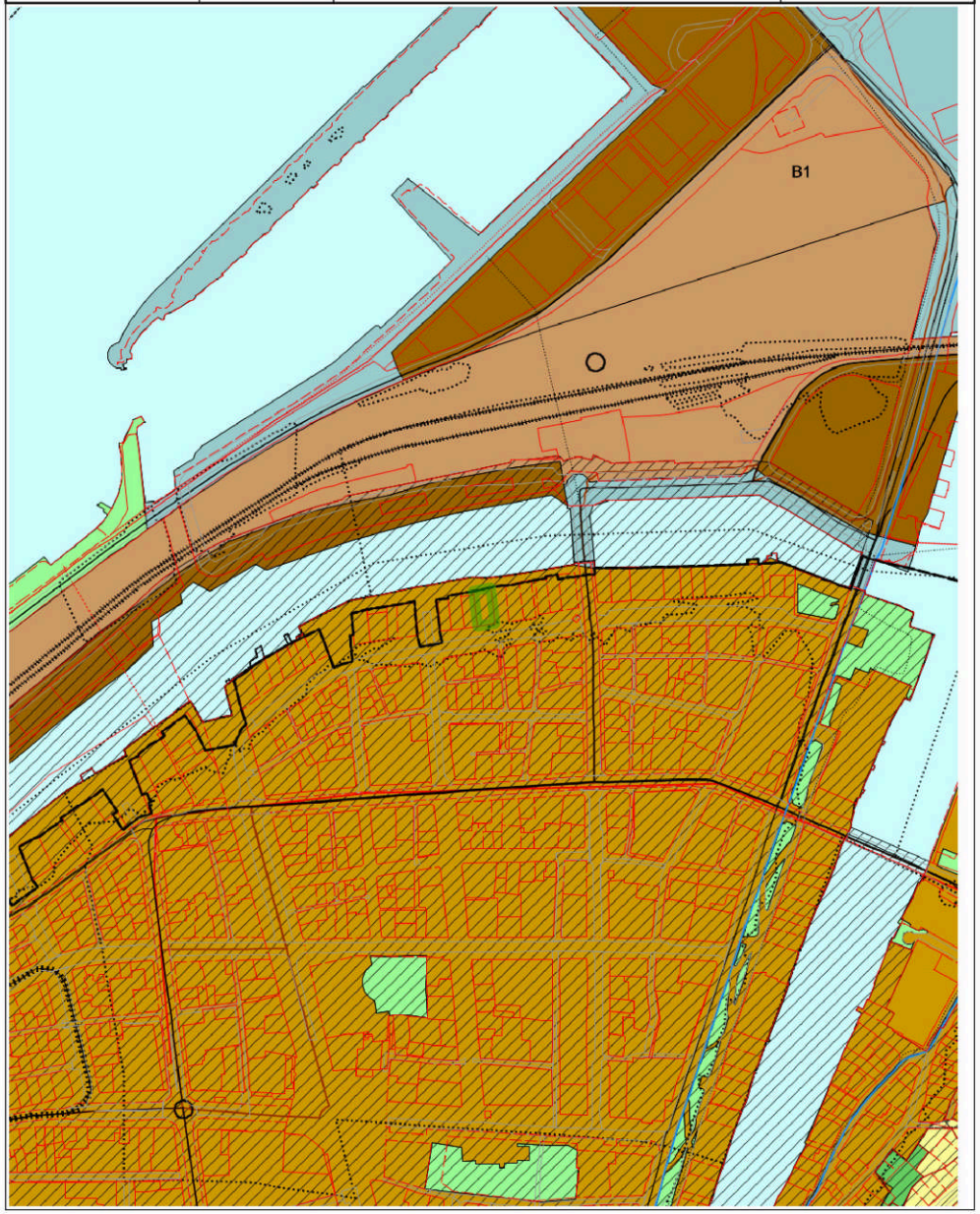
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 401	Bnr: 123	Fnr: 0	Snr: 12
Adresse:	Fjordgata 46 7010 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Bestemmelsesområde havstigning
- Påskrift kommuneplan
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Sporveg - På bakken - Nåværende
- Bevaring kulturmiljø
- Sentrumsformål - Framtidig
- Grønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde regionalt handelssenter
- Kollektivknutepkt - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Framtidig
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Bane (nærmere angitte baneformål) - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Bestemmelsesområde nidelvkorridoren
- Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Jernbane - Bro - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Sentrumsformål - Nåværende
- Havn - Nåværende
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 401	Bnr: 123	Fnr: 0	Snr: 12
Adresse:	Fjordgata 46 7010 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET SJØPAKKHUSET

INNHOLD:

1.	**Bruk av fellesareal og fellesanlegg** ..... s	2
2.	**Regler for ro i leilighetene** ..... s.	3
3.	**Dyrehold** ..... s.	3
4.	**Renhold og dugnad** ..... s.	3
5.	**Garasjer og parkering** ..... s.	4
6.	**Ansvar** ..... s.	5
7.	**Diverse** ..... s.	5

1 BRUK AV FELLESAREAL OG FELLESANLEGG

1.1 Enhver sameier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de enkelte øvrige sameiere ved all bruk av fellesareal og fellesanlegg.

1.2 Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk i trapperom.

1.3 Utendørs lek og sportslige aktiviteter må ikke være til unødig sjenanse for beboere, eller volde skade på grøntanlegg eller bygninger. I det omfang det etableres fellesanlegg til lekeplass eller liknende, skal fortrinnsvis slike områder benyttes. Det er ikke tillatt å la barn leke i garasjeanlegget.

1.4 Permanente flaggstenger, antenner og andre liknende utvendige installasjoner på bygninger eller fellesanlegg kan bare settes opp etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

1.5 Utvendige bygningsmessige endringer av en hver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte sameier/tiltakshaver selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser.

1.6 En hver beplantning eller endring på fellesarealer kan bare skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

1.7 Tilgrising i fellesarealer, så som trapperom, garasjer, og på sameiets område for øvrig, skal ikke finne sted.

1.8 Dører til bodene skal alltid holdes låst. Utgangsdører skal være låst etter kl. 22.00 og holdes lukket på vinterstid. Låsing på dagtid kan skje etter avtale mellom beboerne.

1.9 Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i kjeller eller boder.

1.10 Ved grilling er det bare tillatt å benytte elektrisk grill eller grill med gassbrenner.

Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Dessuten skal man ha vann/brannslukker for hånden.

2 REGLER FOR RO I LEILIGHETENE

2.1 Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

2.2 Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og aften. Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Støy, herunder høyrøstet sang og musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 22.00 og i kirketid.

2.3 Ved større sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid bør naboer varsles.

3 DYREHOLD

3.1 Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

3.2 Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes langt unna sandkasser og lekeplasser. Eierne må påse at dyr ikke tar seg inn på andres terrasser.

3.3 Lufting av dyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at dyr gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

3.4 Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende), trivselen innen sameiet, eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

3.5 Styret har fullmakt til å sørge for at dyr som går løst blir fanget, samt at de som ikke er merket med eiers navn/adresse blir omplassert eller fjernet.

4 RENHOLD OG DUGNAD

4.1 ~~Renhold av trapp og lignende.~~

~~Beboerne i det enkelte bygg har selv ansvaret for daglig renhold av byggets fellesarealer, herunder gang og trapper. Fellesarealet skal rengjøres minst en gang ukentlig, senest fredag den enkelte uke. Beboerne i det enkelte bygg kan selv avtale annet tidspunkt og/eller hyppigere renhold.~~

4.2 Søppel.

Søppel skal kun anbringes i oppsatte søppelbøtter/containere, som kun skal brukes til husholdningsavfall. Kildesortering av søppel skjer i samsvar med renholdsverkets anvising.

4.3 Dugnader i sameiet og avgift ved dugnadsfravær

Det kan avholdes inntil 2 dugnader i sameiet hvert år, en på våren og en på høsten, etter styrets nærmere beslutning. Innkalling til dugnad skal skje med minst to ukers forutgående skriftlig varsel til sameierne.

Fravær fra dugnad kan medføre plikt til å betale et gebyr med et beløp som fastsettes av styret.

~~5 GARASJER OG PARKERING~~

~~5.1 Bruk av garasjeplasser.~~

~~Garasjeplassene skal kun benyttes til oppstilling av kjøretøyer, og ikke lagringsplass for annet løsøre.~~

~~5.2 Gjesteparkering.~~

~~Plassene for gjesteparkering skal ikke båndlegges av sameierne, men stå ledige til benyttelse for besøkende til sameiet. Styret kan forlange fjernet bilvrak, tilhengere og campingvogner samt biler som ikke er i bruk.~~

~~5.3 Fjerning av kjøretøy/gjenstander.~~

~~Dersom et ulovlig hensatt kjøretøy skal fjernes fra sameiets areal eller parkeringsplass som disponeres av sameiet, vil følgende fremgangsmåte bli benyttet:~~

~~1: Varsel om at kjøretøyet ønskes fjernet henges opp på kjøretøyet samt i alle oppganger i sameiet, eller oppslagstavler for det tilfelle at slike etableres.~~

~~2: Dersom kjøretøyet ikke blir fjernet innen den frist styret har fastsatt, kan styret rekvirere borttauing for eiers regning og risiko.~~

~~5.3 Kjøring/parkering.~~

~~Kjøring og parkering av motorkjøretøyer er forbudt på sameiets gangveier, med unntak av nødvendig syketransport, legebesøk, eller nødvendig tilbringertjeneste.~~

6 ANSVAR

6.1 Sameieren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av sin husstand og andre som sameieren svarer for.

6.2 Sameieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

7 DIVERSE

7.1 Meddelelser fra styret eller sameiets vaktmester til sameierne skal enten skje direkte til den enkelte sameiers postkasse, eller ved oppslag på oppslagstavler som etableres for dette formål. Meddelelsen anses for gitt dagen etter at denne er levert i sameiernes postkasse eller slått opp på oppslagstavla.

7.2 Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig, og undertegnes av den sameier som inngir klager. Anonyme henvendelser behandles ikke.

7.3 Eventuelle klager på andre sameiere for brudd på husordensreglene skal i utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte med vedkommende sameier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

VEDTEKTER

for

Sameiet Sjøpakkhuset
(org. nr. 986 210 393)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 25.03.2003.
Endret: 14.04.2016, 24.04.2018, 18.06.2019, 30.06.2020, 21.06.2021 og 18.06.2024

1. Navn og formål

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Sjøpakkhuset Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.03.2003.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 12 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 401, bnr. 123 i Trondheim kommune.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Formål
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

2. Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Unødig og ubegrunnet tilkalling av heispersonell eller brannutrykning forårsaket av uaktsomhet dekkes ikke av sameiet, men av den som tilkaller.
Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markise, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l., da slik skal skje etter en samlet plan for sameiet.
- Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

3-2 Ordensregler
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte sameier skal holde bruksenheten, og andre rom/annet areal som hører bruksenheten til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning.

(4) Sameieren har vedlikeholdsplikt for endringer, tilbygg/påbygg eller installasjoner som sameier har gjort iht. pkt 3-1(3).

(5) Sameieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(6) Oppdager sameieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(7) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(8) For skader som er oppstått i egen seksjon, er seksjonseier ansvarlig for å betale egenandelen for sameiets felles bygningsforsikring når denne benyttes til å dekke skadeutbedring i egen boenhet. Egenandel for forsikringsskader oppstått på fellesareal dekkes av sameiet.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Seksjonseier/bruker/beboer som forårsaker brannutrykning uten at det er grunn til det, må betale det til enhver tid gjeldende utrykningsgebyr.

5-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-4 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

5-5 Vedlikeholdsfond
Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

6. Pålegg om salg og fravikelse – Mislighold og forbud mot «hyblifisering»

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6-4 Forbud mot «hyblifisering»
Hyblifisering er ikke tillatt (jfr. eierseksjonsloven § 49, andre ledd bokstav g). Øvrig ombygging må forhåndsgodkjennes av årsmøtet

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør styrelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
Leder og ett styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte
(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. eierseksjonslovens § 35 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I sameiermøtet regnes flertallet etter sameiebrøk.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved omvalg. Fortsatt stemmelikhet etter omvalg avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31.

11. Opplysningsplikt
Andelseier som leier ut sin leilighet plikter til enhver tid å holde styreleder oppdatert om navn og telefonnummer til alle som bor i den utleide leiligheten. Andelseier kan la utleiemegler eller lignende gjennomføre varslingen, men andelseier har fremdeles ansvar for at informasjonen blir gitt til styreleder.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Sjøpakkhuset

Tid: Torsdag 26.06.2025 - kl.18:00
Sted: Royal Garden

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Tiltak mot bruk av sameiets forsikring

Sameiet har nå oppjustert egenandelen på sine forsikringer for å styrke likviditeten. På grunn av dette bør det iverksettes ekstra tiltak for å hindre at hendelser som utløser bruk av forsikringen oppstår. Det er ønskelig at årsmøtet diskuterer hvilke tiltak som kan gjennomføres.

5. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
John Eigil Berg
Jenny Margareta Mørk

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg: Cathinka Thyness

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

13.06.2025
Sameiet Sjøpakkhuset
styret

Sameiet Sjŋpakkhuset - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		847 848	807 480	847 850	890 250
Tillegg elektroniske fellesavtaler		69 552	74 016	75 400	78 930
Andre driftsinntekter	1	404 847	3 655	0	0
Sum driftsinntekter		1 322 247	885 151	923 250	969 180
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-9 416	-8 968	-8 968	-9 416
Styrehonorar		-66 780	-63 600	-63 600	-66 780
Forretningsfŋrerhonorar		-51 655	-49 788	-51 655	-53 360
Eksterne honorar	3	-15 938	0	0	0
Drifts- og serviceavtaler	4	-47 018	-46 509	-60 300	-49 570
Vaktmestertjenester		-8 464	-95 196	-98 600	-10 500
Renholdstjenester		-71 291	-63 648	-65 000	-71 525
Lŋpende vedlikehold	5	-65 818	-259 265	-80 000	-50 000
Periodisk vedlikehold	6	-843 497	0	-50 000	-39 000
Elektroniske fellesavtaler		-74 616	-71 855	-75 400	-78 930
Forsikring		-325 961	-203 727	-327 750	-376 950
Energi, felles		-34 702	-34 360	-35 500	-38 650
Andre driftsutgifter	7	-9 672	-11 008	-8 700	-9 700
Sum driftskostnader		-1 624 828	-907 923	-925 473	-854 381
DRIFTSRESULTAT		-302 581	-22 772	-2 223	114 799
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		7 981	18 049	6 000	6 000
Netto finansposter		7 981	18 049	6 000	6 000
Resultat fŋr skattekostnad		-294 600	-4 723	3 777	120 799
OrdinŊrt resultat etter skatt		-294 600	-4 723	3 777	120 799
¡ RSRESULTAT	8, 11	-294 600	-4 723	3 777	120 799
Disponering av totalresultat:		-294 600	-4 723	3 777	120 799
Overfŋrt fra annen egenkapital		-294 600	-4 723	0	0

Sameiet Sjŋpakkhuset - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLd PSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	74 639	0
Periodiserte kostnader	9	101 515	88 931
Andre fordringer	9	0	62 398
Mellomregning Klare Finans	9	0	6 014
Opptjente renter	9	7 981	18 049
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	584 805	480 202
Sum omlŋpsmidler		768 940	655 594
SUM EIENDELER		768 940	655 594

Org.nr: 986 210 393 - 726

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	158 777	453 378
Sum egenkapital		158 777	453 378
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		532 713	191 545
Mellomregning BBL finans		74 639	0
Forskudd kunder		0	5 964
Påløpte kostnader		2 812	4 707
Sum kortsiktig gjeld		610 163	202 216
Sum gjeld		610 163	202 216
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		768 940	655 594

Sted:_____, dato:_____

Jack Enters	Jenny Margareta Mørk	John Eigil Berg
Leder	Styremedlem	Styremedlem

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sjøpakkhuset torsdag 26.06.2025 kl. 18:00 - Royal Garden.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Kathrine Monsås fra TOBB

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Kathrine Monsås fra TOBB

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

Vedtak:
Valgt ble: Jack Enters

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 3

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 3

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet 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.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 68.783,-

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Tiltak mot bruk av sameiets forsikring

Sameiet har nå oppjustert egenandelen på sine forsikringer for å styrke likviditeten. På grunn av dette bør det iverksettes ekstra tiltak for å hindre at hendelser som utløser bruk av forsikringen oppstår. Det er ønskelig at årsmøtet diskuterer hvilke tiltak som kan gjennomføres.

Vedtak:
Styret informerer

Styret ser på mulighetene for vedtektsendring i forhold til egenandelen og varling til eierne om endringene.

5. Valg

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
John Eigil Berg
Jenny Margareta Mørk

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:
John Eigil Berg

Årsmøte har ikke mottatt noen kandidater til det siste styrevervet. Siste medlemmet vil bli valgt på ekstraordinært årsmøte etter sommeren.

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg: Cathinka Thyness

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:
Rolf Reppe

Protokoll for Sameiet Sjøpakkhuset

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kathrine Monsås (sign.)	27.06.2025
Sekretær	Kathrine Monsås (sign.)	27.06.2025
Protokollvitne	Jack Enters (sign.)	26.06.2025

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
25 MAR 2003
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 6043

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1601	TRONDHEIM KOMMUNE	401	123		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
976565754	PRORA EIENDOM AS	

Doknr: 6043 Tinglyst: 25.03.2003 Emb: 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	N	1251	B	13	B	83	B	25				37				49			
2	B	104	B	14				26				38				50			
3	B	77	B	15				27				39				51			
4	B	77	B	16				28				40				52			
5	B	80	B	17				29				41				53			
6	B	91	B	18				30				42				54			
7	B	79	B	19				31				43				55			
8	B	79	B	20				32				44				56			
9	B	73	B	21				33				45				57			
10	B	50	B	22				34				46				58			
11	B	65	B	23				35				47				59			
12	B	68	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 2177 = nevner: 2177

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo S-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebroken reduseres)
Trondheim 9/12-02	PRORA EIENDOM AS	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
401	123			Trondheim kommune

Dato	Stempel og underskrift
21.3.2003	Trondheim kommune Plan- og bygningsenheten Alf Overvik ekspedisjonssjef

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



Plan underetasje

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 40/ Bnr. 123
Seksjon nr.: 1
Felles

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

side 2

Plan 1. etg.

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 40/ Bnr. 123
Seksjon nr.: 1
Felles

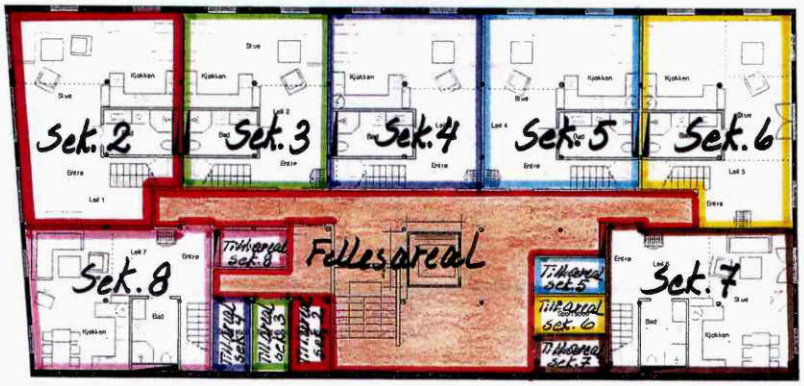
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

side 3

Side 8 av 10
Attestert kopi av dok.nr. 2003/6043/107
Uthentet 2025-04-08 10:56
Kartverket

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 401 Bnr. 123
Seksjon nr.: 2-3-4-5-6-7-8
Felles

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten



Plan 3. etg.

side 5

Side 7 av 10
Attestert kopi av dok.nr. 2003/6043/107
Uthentet 2025-04-08 10:56
Kartverket

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 401 Bnr. 123
Seksjon nr.: 1
Felles

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

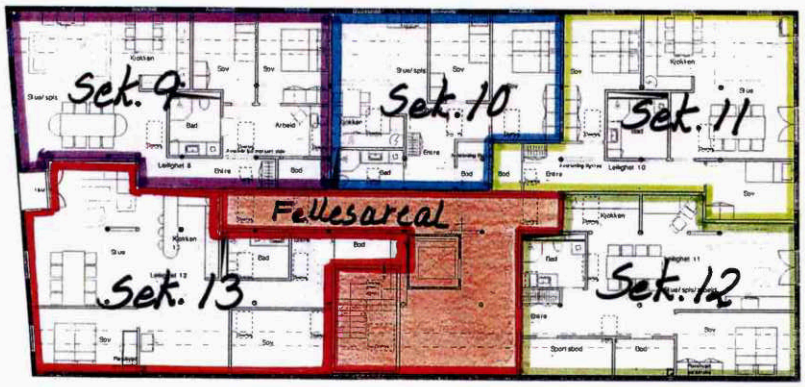


Plan 2. etg.

side 4

Side 10 av 10
Attestert kopi av dok.nr. 2003/6043/107
Uthentet 2025-04-08 10:56
Kartverket

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 401 Bnr. 123
Seksjon nr.: 9-10-11-12-13
Felles



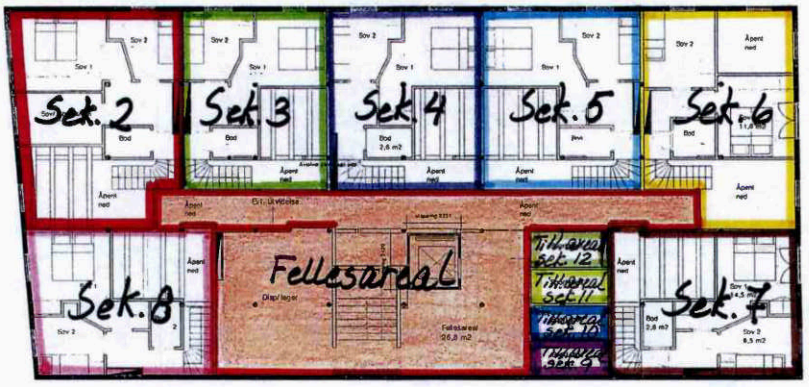
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Plan 5. etg.

side 7

Side 9 av 10
Attestert kopi av dok.nr. 2003/6043/107
Uthentet 2025-04-08 10:56
Kartverket

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 401 Bnr. 123
Seksjon nr.: 2-3-4-5-6-7-8
Felles
Tilleggsareal sek.nr: 9-10-11-12



Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Plan 4. etg.

side 6

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 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

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

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, 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 forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

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

Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 35250123 / Sigbjørn Shaswar-Vestå, tlf. 404 50 884
Fjordgata 46, 7010 Trondheim.
Gnr. 401, Bnr. 123, Snr. 12, 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 10 500,- 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: 35250123
Salgsoppgaven er sist oppdatert 01.09.2025

Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

404 50 884
sigbjorn.vesta@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no