

Velkommen til

Thomas Hirsch gate 9, 7067 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Thomas Hirsch gate 9
7067 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 850 000,-	**BRA/BRA-i**	125 / 102 m²
Omkostninger	kr	150 890,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	6 000 890,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	142 768,-	**Eierform**	Eierseksjon
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	6 143 658,-	**Byggeår**	1948
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 500,-		

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Alan Shaswar
Eiendomsmegler

+47 902 82 766
alan.shaswar@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Thomas Hirsch gate 9, 7067 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 9, Bnr. 414, Snr. 3, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	5 992 768,-
Prisantydning	kr	5 850 000,-
Andel fellesgjeld	kr	142 768,-
Omkostninger	kr	150 890,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 000 890,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	6 143 658,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 154 158,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 149 800,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 150 890,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
1 577,- i desember og 495,- i januar. Kommunale avgifter betales månedlig.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 500,- pr. mnd.
Sameiet tok opp et felles lån i 2015 for å finansiere en omfattende renovering. Dette inkluderte:
- Ny isolasjon (Rockvegg) og bytte av utvendig kledning
- Nye vinduer og dører
- 6 nye verandaer (1 pr. seksjon)
- Nytt inngangsparti
- Drenering rundt hele bygget.

Taket ble renset og impregnert i 2023

På grunn av økte renteutgifter på felleslånet vil det etter planen komme en endring i månedlige felleskostander i.l.a. 2025.
Det er to alternativer som diskuteres:

1. Individuell nedbetaling av fellesgjeld (forutsetter at samtlige seksjonseiere betaler ned sin andel). Dette alternativet vil føre til at månedlige felleskostnader reduseres betydelig.

2. Økning i felleskostnader for å dekke renteutgifter og samtidig opprettholde sparing for fremtidig vedlikehold. Med dette alternativet vil felleskostnadene kunne øke med anslagsvis 20-30 prosent.

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av styreleder i sameiet og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Forretningsfører
Privat sameie
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.

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

Areal
BRA - i: 102 m²
BRA - e: 23 m²
BRA totalt: 125 m²
TBA: 26 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
3
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

Parkering
Parkering på fast parkeringsplass nordøst på tomten.

Sameiets eiendom
Gnr. 9, Bnr. 414, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 1 362 m².

Byggeår
1948 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
1.etasje: Entre, bad, soverom, kjøkken og stue.
Kjeller: Gang, to soverom og teknisk bod.

Eksternt bruksareal: Hybel kjeller: Entre, stue/ kjøkken og bad.

Standard
1. etasje

Entre: Laminat på gulv, malte flater på vegger og malt flate i tak med downlights.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt flate i tak med downlights. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjkabinett og innebygd badekar.

Kjøkken: Laminat på gulv, malte flater på vegger og malt flate i tak med downlights. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Stue: Laminat på gulv, malte flater på vegger og i tak. Vedovn og varmepumpe som varmekilde.
Soverom: Laminat på gulv, malte flater på vegger, himlingsplater i tak. Panelovn som varmekilde.
Kjeller:

Gang: Flis på gulv, malte plater på vegger og malt flate i tak. Gulvvarme som varmekilde.

Soverom 1: Laminat på gulv, malte plater på vegger og malt flate i tak. Gulvvarme som varmekilde.

Soverom 2: Laminat på gulv, malte plater på vegger og malt flate i tak. Gulvvarme som varmekilde.

Teknisk bod: Behandlet betonggulv, malte plater på vegger og malt flate i tak.

Hybel:

Entre: Flis på gulv, malte plater på vegger og malt flate i tak. Gulvvarme som varmekilde.

Stue/ kjøkken: Laminat på gulv, malte plater og pusset mur på vegger. Malt flate i tak. Gulvvarme som varmekilde. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Bad: Flis på gulv og flis på vegg. Malt flate i tak. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Gulvvarme som varmekilde.

Beliggenhet
Boligen har en sentral beliggenhet på Lademoen med Lademoen park i umiddelbar nærhet. Det er gangavstand til Solsiden (ca. 5 min) og Trondheim sentrum med alle fasiliteter. Ca. 10-15 min spasertur til Sirkus Shopping med et bredt utvalg servicefunksjoner. Det er søndagsåpen dagligvarebutikk og døgnåpen bensinstasjon like ved Frostaveien, i tillegg til ny Joker på Lilleby med søndagsåpent.

Ikke langt fra boligen finner du Ladestien/Korsvika, et av byens mest populære rekreasjonsområder. Her er det tilrettelagte grusveier for aktivitet og flere badeplasser.

God offentlig kommunikasjon og holdeplass for flybussen like i nærheten. Kort vei til flere av byens Studiesteder som; NTNU

Gløshaugen (ca 2,5 km) og Handelshøyskolen BI (ca. 2 km).

Som en del av Miljøpakken i Trondheim, ble det i slutten av juni i 2017 startet et prøveprosjekt med miljøgate i deler av Innherredsveien. Prosjektet bidrar til mindre trafikk og at flere sykler og går i området. Prosjektet har til nå fungert svært godt.

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
Boligbygg med flere boenheter oppført i 2 etasjer over kjeller + loft. Vurderte enhet ligger i 1.etasjer og 0 etasjer over kjeller, hvor det er pusset grunnmur på hovedbygg og isolerte elementer på tilhørende tilbygg. Hovedkonstruksjon er oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående bordkledning. Innvendige vegger i mur/ trekonstruksjon. Taket har saltaksform, og er tekket med takstein. Etasjeskille er et betongdekke med tilfarergulv og vinduer med 2-lags glass. 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.

Viktig informasjon
Hybel er ikke godkjent for varig opphold da takhøyden på 227 cm ikke tilfredsstiller kravet til takhøyde på 240 cm.

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 byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 21.01.1947.
Det foreligger imidlertid verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen i følge Trondheim kommune.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Trondheim kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Boligen er oppført før 1965, og det er ikke uvanlig at boliger oppført på denne tiden mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Utdrag fra søknaden vedr bruksendring i kjeller:

"Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Dere kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Saker som omhandler søknadspliktig riving skal også avsluttes med ferdigattest."

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

Energimerking
G - GUL

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er tilgjengelig i nedlastbar lenke på eiendommens side på finn.no

Adgang til utleie
Deler av boligens areal i kjeller har vært/er utleid og fremstår som en egen enhet. Etableringen av en egen enhet er ikke godkjent av kommunen, og rommene er ikke godkjent for beboelse, og både etableringen av en selvstendig boenhet er et søknadspliktig tiltak. Det er forsøkt søkt godkjent, men ble ikke godkjent av kommunen pga. manglende takhøyde. Fortsatt bruk av arealet i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko, og kjøper må selv ta ev. konsekvenser ved ulovlig bruk/utleie. Konfr. megler.

Regulering
Eiendommen ligger i område som iht. Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013) er avsatt til:
- Annen restriksjon
- Tettbebyggelse - Nåværende

Eiendommen ligger i et regulert område:
- 5001 r0031a Konsul Lorck`s gate. Saxenborg (20.11.1950)

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

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 855 430,- for 2022
Sekundærverdi kr 3 250 635,-.

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
Kjell Ertenstein

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 5707
Dato: 20.04.1999
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Seksjonering
Dagboknr.: 5707
Dato: 20.04.1999
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 144 / 507

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
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.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Markedspakke kr 15 000,- (inkl. mva).
Kopi tinglyste erklæringer kr 265,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 1 990,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

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 Morten Klykken i ByggTakst Trøndelag AS den 03-04-2025.
Det er gjort endringer fra opprinnelig planløsning i 1. etasje:
- Opprinnelig bad, wc og entré er slått sammen til bad.
- Det er åpnet opp fra kjøkken og inn til stuen.
- Opprinnelig soverom er innlemmet i stuen.
- Den største opprinnelige stuen er omgjort til soverom.

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:
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

TG2:
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Innvendige dører
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Kjeller hybel > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tomteforhold > Terrengforhold

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er kontrollert opp mot kommunale dokumenter via meglerpakken og det er registrert byggemeldte og godkjente tegninger i 1. etasje. Det er ikke registrert tegninger over dagens planløsning i kjeller.

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde:
- Det er opplyst i vedtak fra kommunen at utleiehybel/ tilbygg er delvis godkjent, tilbygg er ikke godkjent for varig opphold men er godkjent oppført som tilleggsdel til hovedenheten. Anbefaler å lese vedtak.

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.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
- Ja
Lekkasje på vannledning. Ble utbedret i 2015/2016.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Skansen Bygg
Beskrivelse av arbeidet: Vannledning og avløpskum til sameiet ble
fikset.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Skansen Bygg
Beskrivelse av arbeidet: Vannledning og avløpskum til sameiet ble fikset.

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

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Lovel
Beskrivelse av arbeidet: Byttet dimmer kjøkken.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Oneco
Beskrivelse av arbeidet: Installert elbillader.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Nidaros Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Montert led spotter på bad og kjøkken.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Soverom i kjelleren og hybel under terrasse oppført i 2015.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja
Hybel er ikke godkjent for varig opphold pga takhøyde (227cm vs 240cm).

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- Ja
Hybel ikke godkjent for varig opphold.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- Ja
Sameiet ønsker at boenheter tar over sin andel av fellesgjeld, grunnet rimeligere rente.

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 forbrukeren.

Vedlegg
- planskisse
- takstrapport
- egenerklæring
- energiattest
- kommunale avgifter
- kulturminnekart
- reguleringsplaner
- kommuneplanens arealdel
- planoversikt

- kartutsnitt
- byggegodkjente tegninger
- ferdigattest for innredning av loft
- seksjonering
- delvis godkjent tilbygg/underbygg, utvidelse av veranda, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og opprettelse av ny boenhet, samt unntak fra tekniske krav
- vedtekter
- regnskap 2022, 2023 og 2024
- leiekontrakt for bolig

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
Alan Shaswar
Eiendomsmegler
Telefon: 902 82 766
E-post: alan.shaswar@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Byåsen
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim








YOU
CAN
MAKE A
DIFFER
ENCE.




YOU
CAN
MAKE A
DIFFERI
ENCE


















CALM
Ifö


CALM
Ifö





















THOMAS HIRSCH GATE 9

Nabolaget Lademoen østre/Dalen hageby - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

OFFENTLIG TRANSPORT

Rønningsbakken	5 min	
Totalt 10 ulike linjer	0.3 km	
Lilleby stasjon	9 min	
Linje R60, R70	0.7 km	
Trondheim S	6 min	
Linje F6, F7, R60, R70, R71	2.7 km	
St. Olavs gate	12 min	
Linje 9	3.6 km	
Trondheim Værnes	27 min	

SKOLER

Lilleby skole (1-7 kl.)	11 min	
220 elever, 16 klasser	0.8 km	
Strindheim skole (1-7 kl.)	16 min	
536 elever, 31 klasser	1.2 km	
Lade skole (1-10 kl.)	20 min	
652 elever, 35 klasser	1.5 km	
Rosenborg skole (8-10 kl.)	22 min	
560 elever, 38 klasser	1.7 km	
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 k..	24 min	
90 elever, 3 klasser	1.8 km	
Lukas videregående skole	7 min	
80 elever, 8 klasser	2.9 km	
Bybroen videregående skole	8 min	
210 elever	2.7 km	

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 81/100

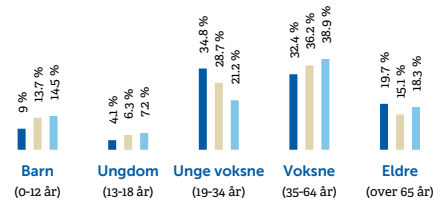
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lademoen østre/Dalen hage...	1 128	650
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Saxenborg barnehage (1-5 år)	6 min	
36 barn	0.5 km	
Dronning Mauds Minne barnehage (1-5 ...	7 min	
59 barn	0.6 km	
Voldsminde barnehage (1-5 år)	11 min	
46 barn	0.8 km	

DAGLIGVARE

Bunnpris Rosendal	9 min	
Søndagsåpent	0.6 km	
Coop Extra Lilleby	10 min	
PostNord	0.8 km	

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Egen bil

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 89/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 80/100

GATEPARKERING

Lett 80/100

SPORT

Dr.Mauds minne - gymsal	10 min	
Aktivitetshall	0.8 km	
Jarlebanen - kgb	10 min	
Fotball	0.8 km	
Flex Gym	12 min	
EasyFit Buran	13 min	

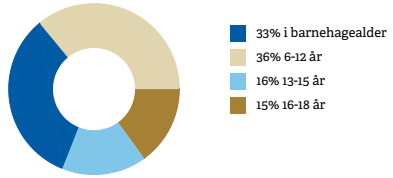
BOLIGMASSE



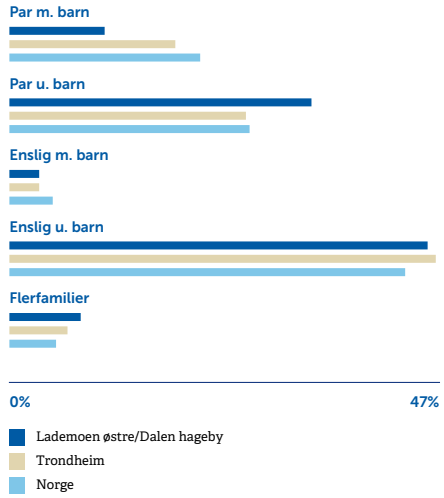
VARER/TJENESTER

Sirkus Shopping	13 min
Apotek 1 Elefanten Lade	14 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



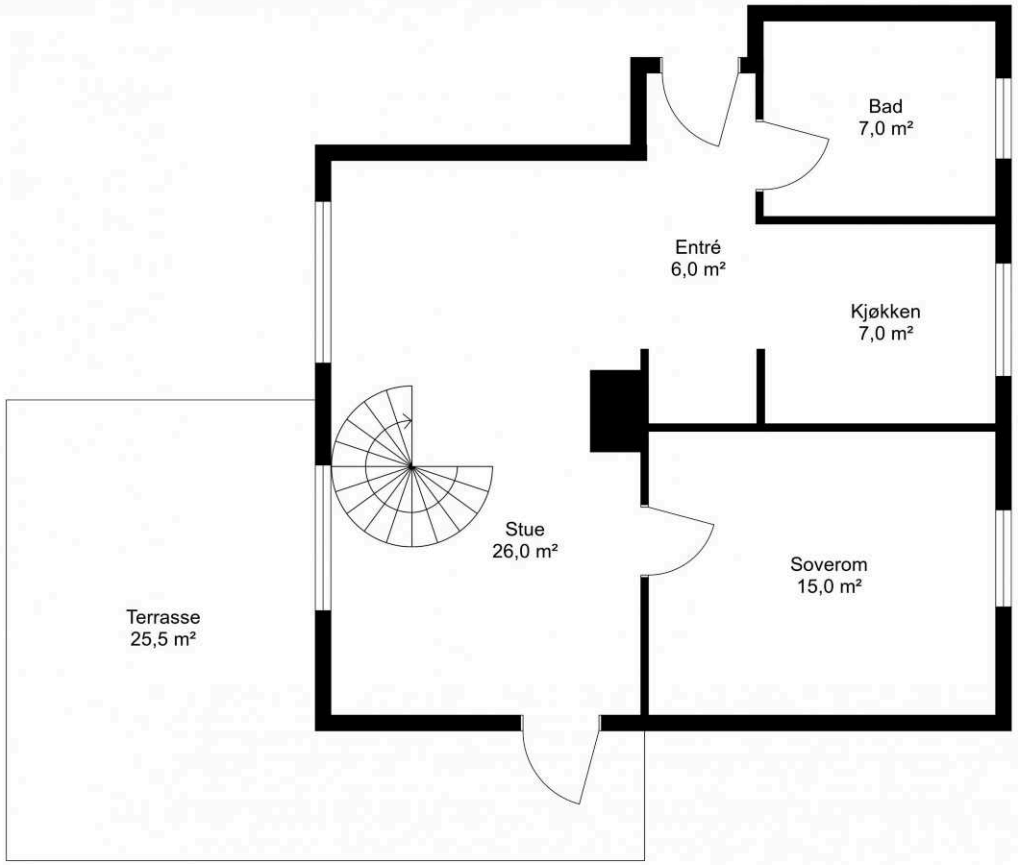
SIVILSTAND

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Trondheim Vest - Byåsen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Trondheim Vest - Byåsen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

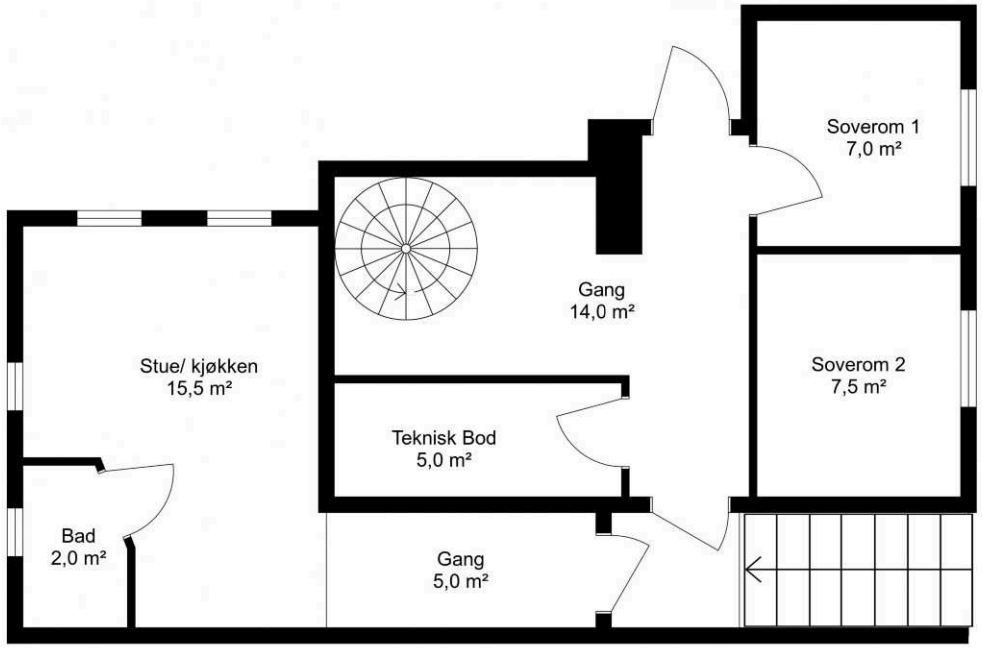
Thomas Hirsch gate9
1. Etasje



BYGGTAKST
TRØNDELAG

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Thomas Hirsch gate9
Kjeller



BYGGTAKST
TRØNDELAG

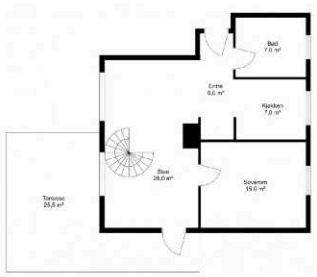
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Thomas Hirsch gate 9 , 7067 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 9, bnr. 414, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 102 m²

Thomas Hirsch gate9
1. Etasje



BYGGTAKST
TRØNDELAG

Befaringsdato: 03.04.2024 **Rapportdato:** 05.02.2025 **Oppdragsnr.:** 21266-1105 **Referansenummer:** FV1069

Autorisert foretak: ByggTakst Trøndelag AS

Vår ref: Ole Morten Klykken

BYGGTAKST
TRØNDELAG

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.

Rapportansvarlig

Ole Morten Klykken
Uavhengig Takstingeniør
olemorten@byggtaksttrondelag.no
915 17 930

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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.

Thomas Hirsch gate 9 , 7067 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 414
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen bærer preg av et normalt godt vedlikehold og vurderes alder tatt i betraktning å være i god stand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1948

UTVENDIG Gå til side

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Etter enkel funksjonstest av utvalgte vinduer registreres ingen feil, vinduene går fint opp og igjen.
Utleieleiligheten i kjeller har malte trevinduer med tolagsglass datert fra perioden 2015-2016.
Bygningen har malt hovedytterdør ut til felles gang. Etter enkel funksjonstest virker det som at døren går friksjonsfritt og er i orden.
Bygningen har malt hovedytterdør. Etter enkel funksjonstest virker det som at døren går friksjonsfritt og er i orden.
Balkong utført i trekonstruksjoner, balkongen er taket til hybelleilighet og tekket med takmemnran/ papp med tilfarere belagt med terrassebord. Rekkverk i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og murt forblending. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke. Det er utført målinger med nivelleringslaser og det registreres avvik ut over toleransekrav pr 2 m.
Gulv mot grunn er av støpt betong, det er utført målinger med nivelleringslaser og ikke registrert avvik over toleransekrav pr 2 m.
Det er ikke nødvendig med radonmåling så lenge boligen / leiligheten ikke har utleie. På generelt grunnlag og for egen sikkerhet skyld, så anbefales det å utføre målinger for å kartlegge eventuelle radonkonsentrasjon i boligen.
Boligen har mursteinspipe og vedovn. Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet som gjelder pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.
Hulltaking er forsøkt utført, men da grunnmuren var av isolerte elementer ble det møtt isopor og fuktmåling ble umulig. Det er gjort visuell besiktigelse innvendig og ikke registrert unormale forhold.
Det er malte 3-speils dører innvendig i hovedenheten.
Det er en malt glatt før i utleieenhet. Etter enkel funksjonstest virker det som at dørene går friksjonsfritt og er i orden.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14 mm motfall fra topp slukriat til topp tettesjikt ved terskel.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er to sluker på rommet, en under dusjkabinett og en under innebygd badekar. Sluk under badekar er ikke besiktiget da denne ikke nåes, det er gjort besiktigelse med mobilkamera av sluk under dusjkabinett.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter,toalett,dusjkabinett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke utført da det ikke er tilgjengelige flater og utføre hulltaking på, det er målt med protimeter på de mest utsatte steder og det er ikke påvist forhøyet fuktindikasjon.

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm fra topp tettesjikt ved terskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ved visuell besiktigelse av sluk registreres klemring og slukmansjett.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin,platetopp,stekeovn,vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekksviften fungerte etter enkel funksjonstest.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,platetopp,stekeovn,vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekksviften fungerte etter enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Synlige avløpsrør er av plast.
Synlige avløpsrør er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er i kjeller etablert elektrisk styrt vifte på stue samt ventiler i vinduer som ventilasjon.
Varmtvannstank på ca 187 liter, datert 2016.
Varmtvannstank på ca 198 liter datert 2016.
Delvis skjult og åpent elektrisk anlegg, sikringsskap etablert i felles trappegang, sikringsskapet har automatsikringer.
Skjult og delvis åpent elektrisk anlegg etablert med eget sikringsskap og måler i 2016.
Det er ved visuell kontroll besiktiget røykvarslere og brannslokningsutstyr, og det er ingen anmerkninger.
Det er ved visuell kontroll besiktiget røykvarslere og brannslokningsutstyr, og det er ingen anmerkninger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Selger opplyser om at dreneringen er byttet i 2016 for hele sameiet.
Jobben ble utført av Skansen bygg.

Thomas Hirsch gate 9 , 7067 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 414
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Beskrivelse av eiendommen

Grunnmuren er av isolerte elementer på tilbygg og pusset grunnmur på hovedbygg. Grunnmurene er innvendig platekledd. Det er gjort visuell besiktigelse av tilgjengelige flater. Det ble ikke observert riss eller sprekker som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. På bakgrunn av dette vurderes grunnmuren å være i normalt god beskaffenhet, alder tatt i betraktning.
Grunnmur på tilbygg opplyses å være fra 2015/ 2016.
Terrenget rundt boligen er relativt flatt. Det er områder der det ikke er tilstrekkelig fall for å lede overflatevann bort fra boligen.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

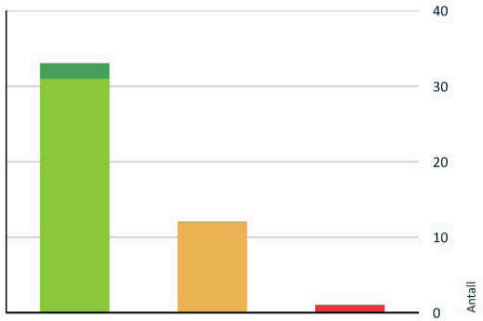
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er kontrollert opp mot kommunale dokumenter via meglerpakken og det er registrert byggemeldte og godkjente tegninger der det er tegninger som stemmer med dagens bruk i 1. etg datert 2004.
Det er ikke registrert tegninger over dagens planløsning i kjeller.

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

Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

-Fordi rapporten bare omfatter en blant flere seksjoner i bygningen, er oppdraget fra oppdragsgivers side bestilt til bare å omfatte arealene innenfor seksjonens hoveddel som avgrenses i veggene og etasjeskiller mot fellesarealer og naboseksjoner.

-Det er ikke utført ny befaring av objektet etter befaring 03.04.2024 og rapporten leveres først nå pga søknadsprosess i forbindelse med tilbygg. Det er etter samtale med selger opplyst om at det ikke er utført endringer eller oppgraderinger på enheten etter befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller hybel > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Thomas Hirsch gate 9 , 7067 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 414
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1948

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Tilbygg	Terrasse med underbygg.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Etter enkel funksjonstest av utvalgte vinduer registreres ingen feil, vinduene går fint opp og igjen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Vinduer - kjeller

Utleieleiligheten i kjeller har malte trevinduer med tolagsglass datert fra perioden 2015-2016.

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

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør ut til felles gang. Etter enkel funksjonstest virker det som at døren går friksjonsfritt og er i orden.

TG 1 Ytterdør kjeller

Bygningen har malt hovedytterdør. Etter enkel funksjonstest virker det som at døren går friksjonsfritt og er i orden.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong utført i trekonstruksjoner, balkongen er taket til hybelleilighet og tekket med takmemnran/ papp med tilfarere belagt med terrassebord. Rekkverk i treverk.

INNVENDIG

Thomas Hirsch gate 9 , 7067 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 414
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

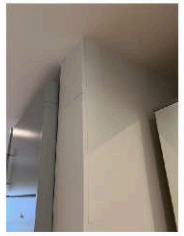
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

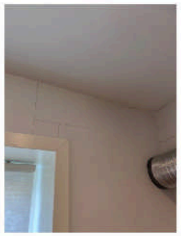
Det registreres en del setnings sprekker på vegger, det er ukjent for hva som er årsaken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å få utbedret de sprekker som er, og holde situasjonen under observasjon for å se om det er utvikling i negativ retning.







TG 1 Overflater - kjeller

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og murt forblending. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er utført målinger med nivelleringslaser og det registreres avvik ut over toleransekrav pr 2 m.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - kjeller

Gulv mot grunn er av støpt betong, det er utført målinger med nivelleringslaser og ikke registrert avvik over toleransekrav pr 2 m.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Det er ikke nødvendig med radonmåling så lenge boligen / leiligheten ikke har utleie. På generelt grunnlag og for egen sikkerhet skyld, så anbefales det å utføre målinger for å kartlegge eventuelle radonkonsentrasjon i boligen.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er en utleieenhet i kjeller sp radonmåling må utføres.

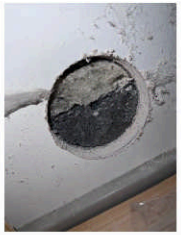
TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet som gjelder pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er forsøkt utført, men da grunnmuren var av isolerte elementer ble det møtt isopor og fuktmåling ble umulig. Det er gjort visuell besiktigelse innvendig og ikke registrert unormale forhold.



TG 2 Innvendige dører

Det er malte 3-speils dører innvendig i hovedenheten.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalgte dører registreres det at dør kniper litt i terskel.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

TG 1 Innvendige dører - kjeller

Det er en malt glatt før i utleieenhet. Etter enkel funksjonstest virker det som at dørene går friksjonsfritt og er i orden.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

VÅTROM

Thomas Hirsch gate 9 , 7067 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 414
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

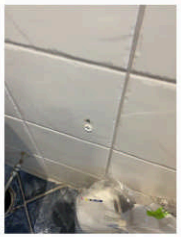
Veggene har fliser. Taket er malt.

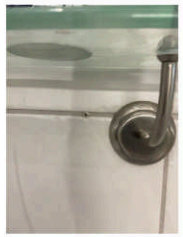
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

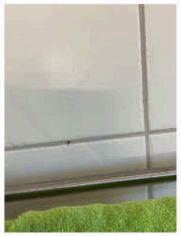
Det registreres en del skruehull i fliser og flisefuger etter tidligere installasjoner.

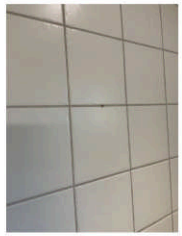
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skruehull kan forsøkes tettes med fugemasse for våtrom, men det vil ikke bli kosmetisk pent.
Oppgradering av overflater på sikt må påregnes.









ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14 mm motfall fra topp slukrist til topp tettesjikt ved terskel.

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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er avvik:

Det er betydelig motfall fra sluk mot dør, det er ikke fare for vann ut av rommet da det er en høydeforskjell på ca 10 cm til topp sokkelflis ved terskel.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Tiltak:

Ved oppgradering av våtrommet må fallforhold utbedres.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er to sluker på rommet, en under dusjkabinett og en under innebygd badekar. Sluk under badekar er ikke besiktiget da denne ikke nåes, det er gjort besiktigelse med mobilkamera av sluk under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er umulig å få inspisert sluk under badekar samt kabinettløsningen er av helstøpt bunn så sluk under kabinett er også vanskelig under kabinett.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

På grunn av usikkerheten rundt membran/ tettesjikt anbefales det å fortsette å bruke tett dusjkabinett, men det anbefales et kabinett med enklere tilkomst til sluk for inspisering og rengjøring.

Prisestimat gjelder å fjerne innebygd badekar, da det ikke er membran tettesjikt under badekaret må det utbedres, derfor er det estimert full oppgradering av våtrommet.

Kostnadsestimat: Over 300 000





ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Innredning og toalett bærer preg av alder og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det må påregnes oppgraderinger av sanitært utstyr på sikt.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD

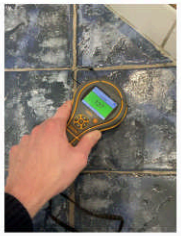
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det ikke er tilgjengelige flater og utføre hulltaking på, det er målt med protimeter på de mest utsatte steder og det er ikke påvist forhøyet fuktindikasjon.

Thomas Hirsch gate 9 , 7067 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 414
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport







KJELLER HYBEL > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

KJELLER HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

KJELLER HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm fra topp tettesjikt ved terskel til topp slukrist.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

KJELLER HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ved visuell besiktigelse av sluk registreres klemring og slukmansjett.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport



KJELLER HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

KJELLER HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

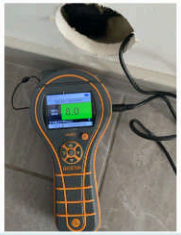
Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

KJELLER HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Thomas Hirsch gate 9 , 7067 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 414
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det registreres litt høyere bruksslitasje enn forventet i forhold til alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppvaskmaskin må justeres da den ikke står jevnt med resten av kjøkkenfronter.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekksviften fungerte etter enkel funksjonstest.

KJELLER HYBEL > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

KJELLER HYBEL > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekksviften fungerte etter enkel funksjonstest.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Vannledninger - kjeller

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.

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

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

TG 1 Avløpsrør - kjeller

Synlige avløpsrør er av plast.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Ventilasjon - kjeller

Det er i kjeller etablert elektrisk styrt vifte på stue samt ventiler i vinduer som ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca 187 liter, datert 2016.

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

TG 1 Varmtvannstank - hybel

Varmtvannstank på ca 198 liter datert 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 1 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.

Delvis skjult og åpent elektrisk anlegg, sikringsskap etablert i felles trappegang, sikringsskapet har automatsikringer.

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

Thomas Hirsch gate 9 , 7067 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 414
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Det er ukjent på om det foreligger samsvarserklæring på alt arbeid som er utført, men det er samsvarserklæring på det som sist er utført på anlegget.

TG 1 Elektrisk anlegg - kjeller

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.

Skjult og delvis åpent elektrisk anlegg etablert med eget sikringsskap og måler i 2016.

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.
   2016 Det er etablert nytt el anlegg med eget skap og måler i utleie i 2016.
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?
   Ukjent
5. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?
   2016
6. 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
7. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
8. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

9. 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
10. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
    Nei
11. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
    Nei

Inntak og sikringsskap

12. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
    Nei

Tilstandsrapport

13. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
Nei

14. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
Nei

15. 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

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

17. 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



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.

Det er ved visuell kontroll besiktiget røykvarslere og brannslokningsutstyr, og det er ingen anmerkninger.

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

TG 0 Branntekniske forhold - kjeller

Thomas Hirsch gate 9 , 7067 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 414
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport

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.

Det er ved visuell kontroll besiktiget røykvarslere og brannslokningsutstyr, og det er ingen anmerkninger.

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

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

3. Er det skader på røykvarslere?
Nei

4. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Selger opplyser om at det er ca. 30 cm matjord, 1 meter med stein/ fylt masse og så blåleire.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Selger opplyser om at dreneringen er byttet i 2016 for hele sameiet. Jobben ble utført av Skansen bygg.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er av isolerte elementer på tilbygg og pusset grunnmur på hovedbygg. Grunnmurene er innvendig platekledd. Det er gjort visuell besiktigelse av tilgjengelige flater. Det ble ikke observert riss eller sprekker som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. På bakgrunn av dette vurderes grunnmuren å være i normalt god beskaffenhet, alder tatt i betraktning.
Grunnmur på tilbygg opplyses å være fra 2015/ 2016.

TG 2 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er relativt flatt. Det er områder der det ikke er tilstrekkelig fall for å lede overflatevann bort fra boligen.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

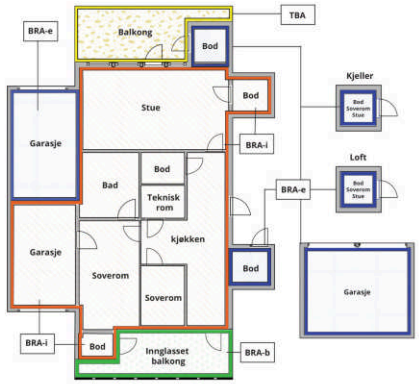
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	65			65	26
Kjeller hybel		23		23	
Kjeller hoved enhet	37			37	
SUM	**102**	**23**			**26**
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad , Entré , Kjøkken , Stue , Soverom		
Kjeller hybel		Entré , Stue , Kjøkken , Bad/vaskerom	
Kjeller hoved enhet	Gang , Teknisk rom , Soverom , Soverom 2		

Kommentar

BRA-e = Hybel i kjeller

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er kontrollert opp mot kommunale dokumenter via meglerpakken og det er registrert byggemeldte og godkjente tegninger der det er tegninger som stemmer med dagens bruk i 1. etg datert 2004.
Det er ikke registrert tegninger over dagens planløsning i kjeller.

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: Det er opplyst i vedtak fra kommunen at utleiehybel/ tilbygg er delvis godkjent, tilbygg er ikke godkjent for varig opphold men er godkjent oppført som tilleggsdel til hovedenheten. Anbefaler å lese vedtak.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	78	47

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter S-Rom = Teknisk bod i kjeller.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2024	Ole Morten Klykken	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	9	414		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Thomas Hirsch gate 9

Hjemmelshaver

Ertenstein Kjell Ove

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet på Lademoen i Trondheim kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	11.03.2024		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	11.03.2024		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.04.2024		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.04.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

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	Kjell Ertenstein
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2010 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Thomas Hirsch Gate 9 7067 Trondheim	
5001-9/414/0/3	

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?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Ja**

Lekkasje på vannledning. Ble utbedret i 2015/2016.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Skansen Bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Vannledning og avløpskum til sameiet ble fikset.

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Skansen Bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Vannledning og avløpskum til sameiet ble fikset.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: Lovel

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet dimmer kjøkken.

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

   Firmanavn: Oneco

   Beskrivelse av arbeidet: Installert elbillader.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Nidaros Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Montert led spotter på bad og kjøkken.

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

Soverom i kjelleren og hybel under terrasse oppført i 2015.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• Ja

Hybel er ikke godkjent for varig opphold pga takhøyde (227cm vs 240cm).

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?

• Ja

Hybel ikke godkjent for varig opphold.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• 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?

• Ja

Sameiet ønsker at boenheter tar over sin andel av fellesgjeld, grunnet rimeligere rente.

Generelt

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

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

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

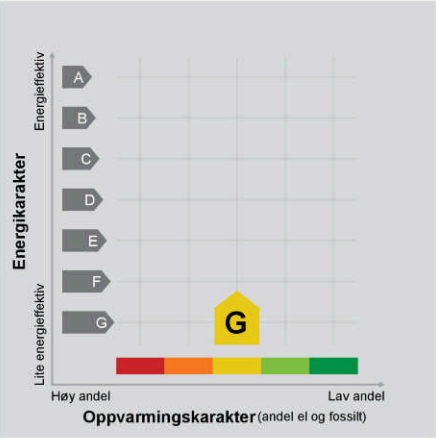
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Thomas Hirsch gate 9
Postnummer	7067
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	414
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182127477
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	357ffc89-9b55-4449-8d70-68215bc3c9a6
Dato	27.04.2024



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.energimerking.no.

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1948
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	125
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

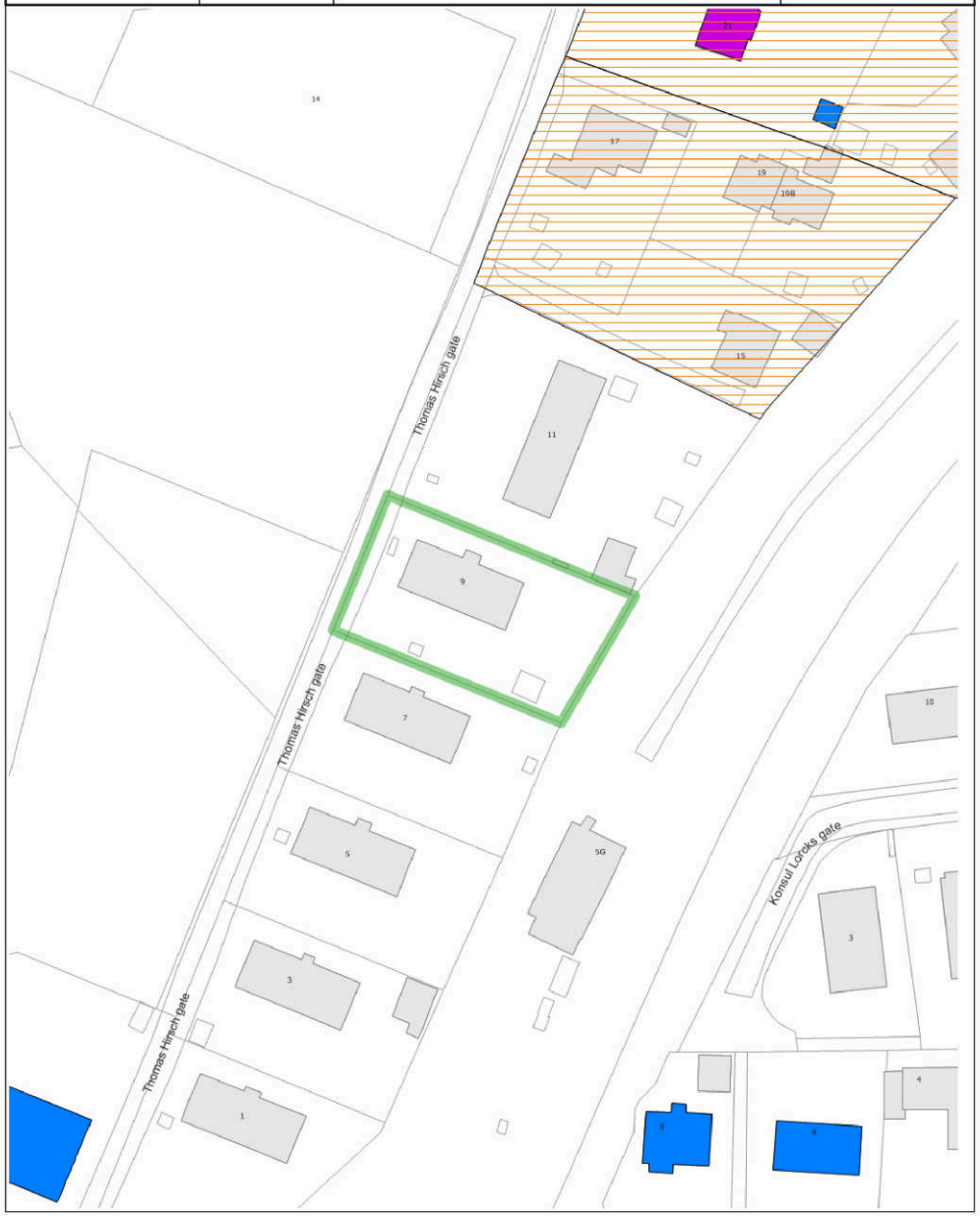
Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 414	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Thomas Hirsch gate 9 7067 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Forslag til nye hensynssoner i kommuneplanens arealdel
- B: Høy antikvarisk verdi
- InfoAksomhet
- Bygning
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Forslag til ny klasse, C: Antikvarisk verdi
- Bygningsinfo matrikkel
- Eiendomsgrenser
- Jernbane
- Husnummer med bokstav
- C: Antikvarisk verdi
- Fotolenker
- Udefinert bygning
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 414	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Thomas Hirsch gate 9 7067 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

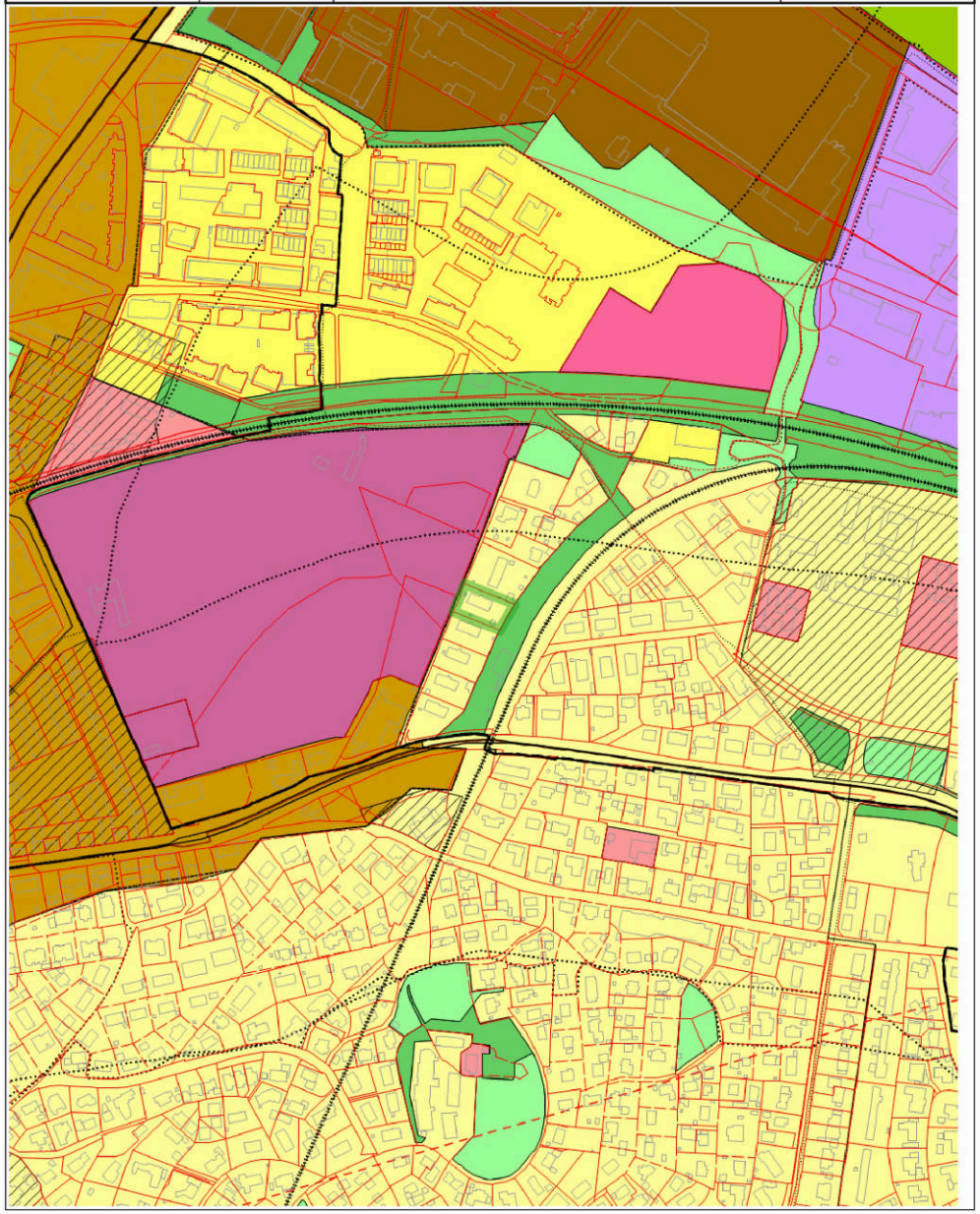
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Udefinert bygning
- Bygning
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Bru
- Måle- og avstandslinje
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Bolig
- Offentlig bygg - kirke
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Jernbane
- Felles avkjørsel
- RpBestemmelseOmråde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Kontor/Tjenesteyting
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpBestemmelseOmråde
- Parkeringshus/-anlegg
- Veg

Trondheim

Kommuneplanens arealdel 2012-2024

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 414	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Thomas Hirsch gate 9 7067 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

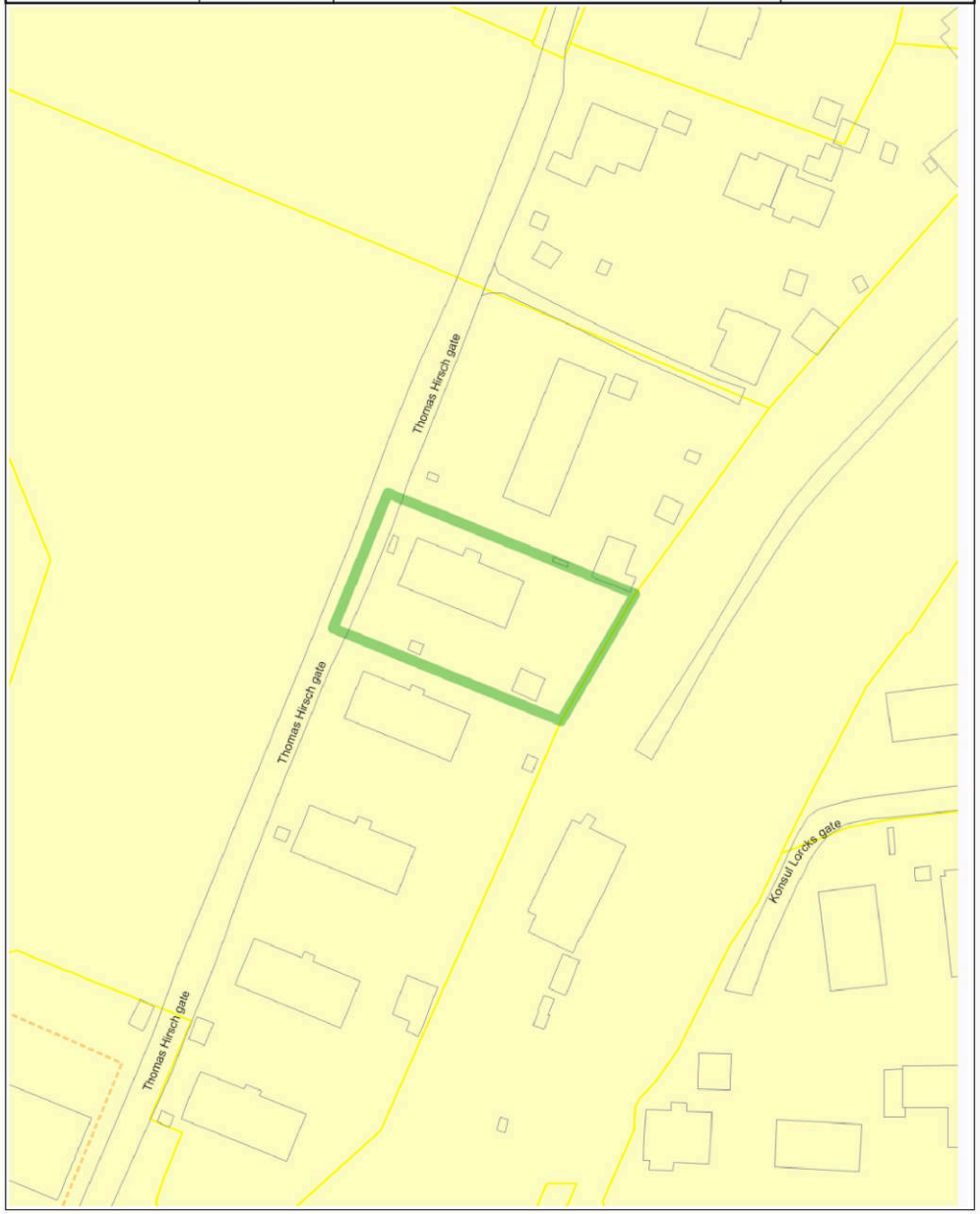
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Bygning
- Bestemmelsesområde kollektivåre
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - Tunnel - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Bevaring kulturmiljø
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Grav- og urnelund - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Gang- og sykkelveg
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Bestemmelsesområde regionalt handelssenter
- Fjernveg - Tunnel - Framtidig
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - Tunnel - Framtidig
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Boligbebyggelse - Framtidig
- Grønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Veg
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Udefinert bygning
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - Bro - Framtidig
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Jernbane - Bro - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Sentrumsformål - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Sentrumsformål - Framtidig
- Grønnstruktur - Framtidig
- Næringsbebyggelse - Nåværende

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 414	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Thomas Hirsch gate 9 7067 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Udefinert bygning
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygning
- Veg
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Kommunalveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

Trondheim

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 414	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Thomas Hirsch gate 9 7067 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Innmålt tre
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Midtlinje bane på bru
- Gangveg
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer
- Midtlinje bane
- Vegdekkekant
- Sti
- Veg
- Høydekurve
- Høydekurve
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Fortau
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Midtlinje bane på bru
- Gangveg
- Kommunalveg gatenavn .
- Bru
- Forsenkningskurve
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Midtlinje bane
- Vegdekkekant
- Sti
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Fortau
- Privatveg gatenavn .
- Trapp
- Forsenkningskurve
- Eiendomsinfo

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **11.02.2025**

ORDRENR: 8298933

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**9**	**Bnr:**	**414**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**3**
Adresse:	Thomas Hirsch gate 9, 7067 TRONDHEIM						

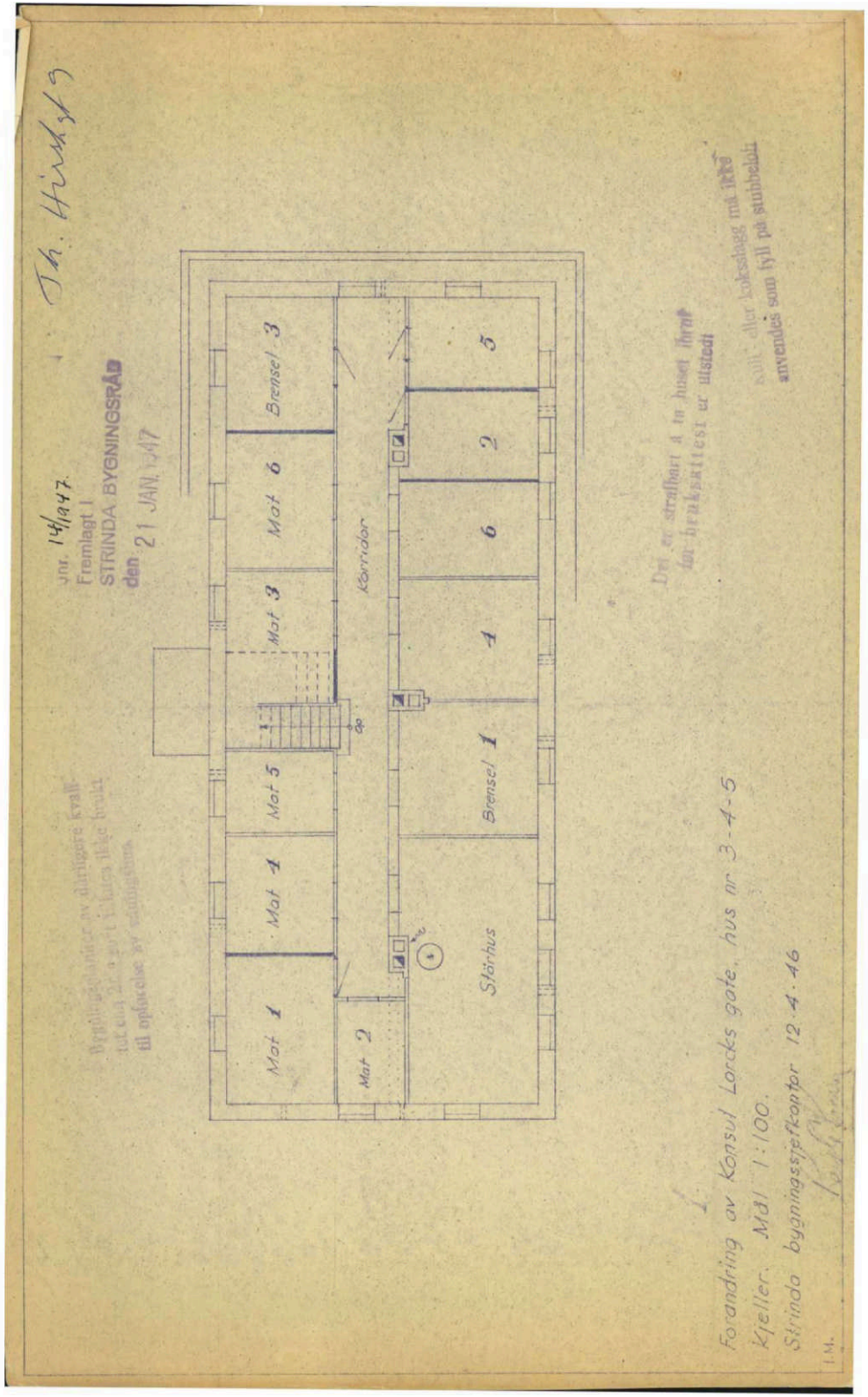
50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 1 577,- i desember

BELØP (norske kroner): 495,- i januar

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.

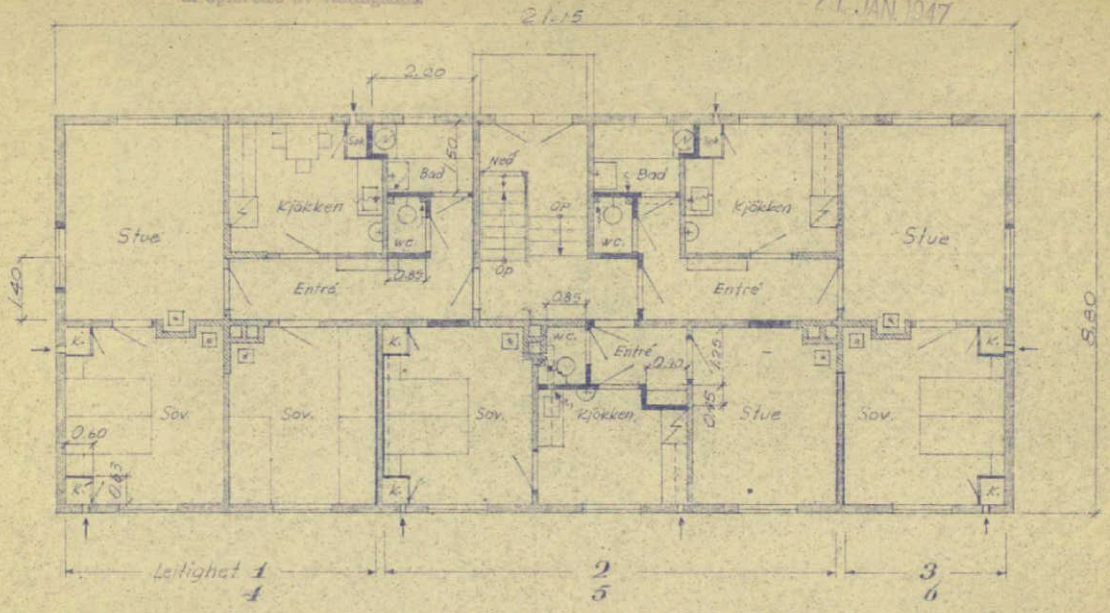
Fakturaene for januar og februar 2025 inkluderer ikke eiendomsskatt. Derfor kan faktureringsbeløpet være lavere enn normalt.



Bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2ten sort tillates ikke brukt til oppførelse av våningshus.

Jnr. 14/1947
Fremlagt i
STRINDA BYGNINGSRÅD
den 21. JAN. 1947

Thommas Hirsh gl 9



Det er strafbart å ta huset i bruk før bruksattest er utstedt.

2

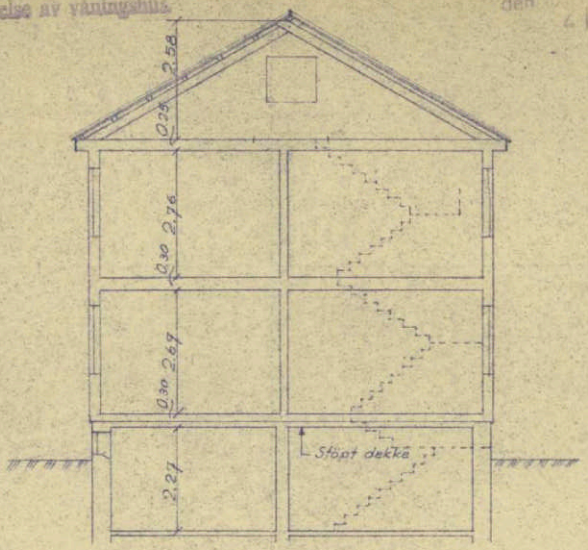
Forandring av Konsul Lorcks gate, hus nr. 3-4-5.
Etasjeplan. Mål 1:100.
Strinda bygningssjefkontor 12.4.46.

Kull- eller koksslagg må ikke anvendes som fyll på stubbeloft

72

Bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2ten sort tillates ikke brukt til oppførelse av våningshus.

Jnr. 14/1947.
Fremlagt i
STRINDA BYGNINGSRÅD
den 21. JAN. 1947



Det er strafbart å ta huset i bruk før bruksattest er utstedt.

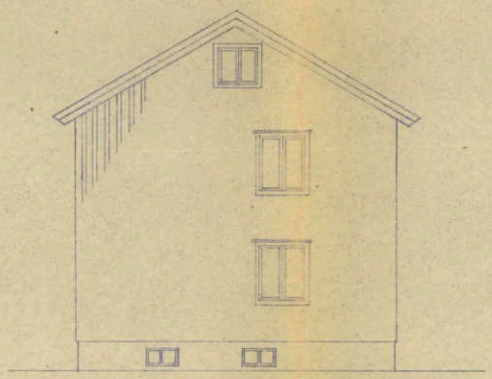
4

Konsul Lorcks gate, hus nr. 3-4-5.
Snitt. Mål 1:100.
Strinda bygningssjefkontor 12.4.46.

Kull- eller koksslagg må ikke anvendes som fyll på stubbeloft

Byggingsplanker av dårligere kvalitet enn 2nd sort bør ikke brukt til opførelse av våningshus.

Jnr. 14/1947.
Fremlagt i
STRINDA BYGNINGSRÅD
den 21 JAN. 1947



Opmåling

Det er straffbart å ta huset ibruk før bruksattest er utstedt.

5

Forandring av Konsul Lorcks gate, hus nr 3-4-5
Fasade mot nord og syd Mål 1:100
Strinda bygningskontor 3/11-46

Bolig og reguleringsavdelingen
Torgun Tapstad

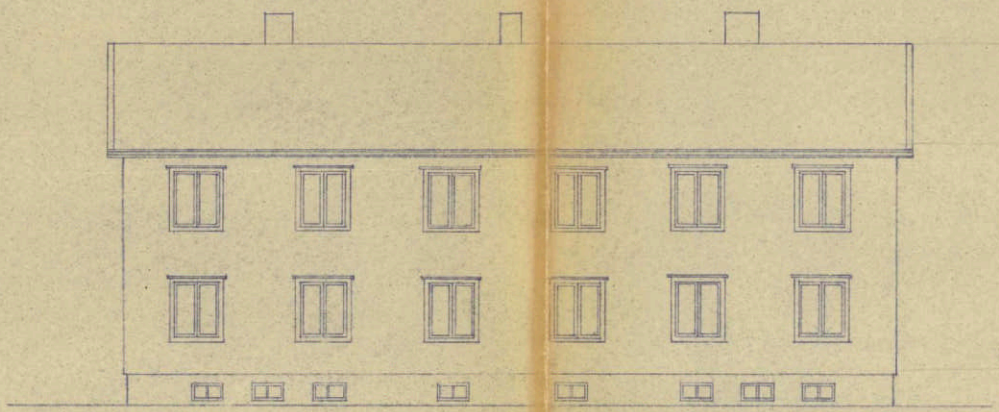
8

Tømmer- eller kokslagg må ikke anvendes som fyll på stubbeloft.

13

Byggingsplanker av dårligere kvalitet enn 2nd sort bør ikke brukt til opførelse av våningshus.

Jnr. 14/1947.
Fremlagt i
STRINDA BYGNINGSRÅD
den 21 JAN. 1947



Det er straffbart å ta huset ibruk før bruksattest er utstedt.

6

Forandring av Konsul Lorcks gate, hus nr 3-4-5
Fasade mot vest. Mål 1:100
Strinda bygningskontor 4/11-46

Bolig og reguleringsavdelingen
Torgun Tapstad

8

Tømmer- eller kokslagg må ikke anvendes som fyll på stubbeloft.

Returneres etter tinglysing til
Jonny S. Mokkelbost
Thomas Hirsch. 92
7042 Trondheim

TINGLYST
20 APR. 1999
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 5707

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

(stryk det som ikke passer)

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn		Gnr	Bnr	Festenr	Snr
	Trondheim	19.02.99 C 18161/99 98/26077	9	414		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
2.6.0.3.5.8.2.6.3.2.6	Jan Peter Ulvestad	2/12
1.1.1.2.7.0.1.4.2.3.4.0	Jonny Schalde Mokkelbost	4/12
1.2.0.7.1	Frank Haabeth	2/12
0.5.0.8.	Jan Roar Andersen	4/12
2.2.0.2.	Ellinor Brattset	

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]
1	B	102	B	13				25				37				49			
2	B	26		14				26				38				50			
3	B	144	B	15				27				39				51			
4	B	105	B	16				28				40				52			
5	B	26		17				29				41				53			
6	B	104	B	18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32											
9				21				33											
10				22				34											
11				23				35											
12				24				36											

Doknr: 5707 Tinglyst: 20.04.1999 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum tellere: 507 = nevner: 507

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 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

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 araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig 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 og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebroken reduseres)
Trondheim, 18.02.99	Jonny Mokkelbost	
Tr.Heim 19.02.99	J.R. Andersen	
Trondheim 18/2-99	Ellinor Brattset	
Trondheim 18/02-99	Frank R. Haabeth	
Trondheim 19/2-99	Jan Peter Ulvestad	

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	
9	414			TRONDHEIM kommune

Dato	Stempel og underskrift
12.03.1999	Trondheim kommune Avdeling byutvikling Kart- og oppmålingskontoret Ulf Øvrevik

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 oppdelingsbegjæringen 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.

OPPLØSNING AV SAMEIE - HJEMMELSERKLÆRING

20 APR. 1999
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 5707

Undertegnede: JAN PETER ULVESTAD, JONNY SCHALDE HOKKELBOST, FRANK HAARETH, JAN ROAR ANDREASSEN OG ELINOR BRÅTSET

som sammen eier g.nr. 9 b.nr. 414

bestemmer at sameiet oppløses slik at:

JAN PETER ULVESTAD blir ene eier av b.nr. 414 s.nr. 1

JONNY SCHALDE HOKKELBOST blir ene eier av b.nr. 414 s.nr. 2063

FRANK HAARETH blir ene eier av b.nr. 414 s.nr. 4

JAN ROAR ANDREASSEN OG ELINOR BRÅTSET blir ene eier av b.nr. 414 s.nr. 5066

Ved oppløsningen av sameiet skjer det ingen verdiforskyvning som medfører dokumentavgift.

Trondheim, 6/4 1999

A ..... underskrift — B ..... underskrift

F.nr. 26.03.68 — F.nr. 11.12.70

ektefelle/ registrert partner — ektefelle/ registrert partner

C ..... underskrift — D ..... underskrift

F.nr. [illegible] — F.nr. 20061318910508

ektefelle/registrert partner — Ektefelle/ registrert partner

A	B	C	D	
☒	☒	☐	☒	Jeg er ugift
☐	☐	☐	☐	Jeg er gift/ reg. partner, men eiendommen er ikke felles bolig
☐	☐	☒	☒	Jeg er gift/ reg. partner, og det er samtykket i oppløsningen

Vi bekrefter at dette dokument er undertegnet i vårt nærvær, og at underskriver er over 18 år.

underskrift — underskrift

Thomas Hirschat. 9 — Nygata 11 - 7000 Trheim

Begge vitner er over 18 år og bosatt i Norge

TRONDHEIM KOMMUNE
Bolig- og byfornyelseskontoret

Trondheim Byfogdembete
7004 TRONDHEIM

Mottatt
2 6 APR 1999
Trondheim Byfogdembete

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Gunnar Øvrelid Djup	98/26097/ oppgis ved alle henv.	Torill Lunde	22.04.1999

THOMAS HIRSCH GATE 9 - SEKSJONERING

Trondheim kommune, ved byfornyelsesseksjonen, samtykker i seksjonering av eiendom Thomas Hirsch gt.9 - Gnr/Bnr: 9/414.

Med hilsen

TRONDHEIM KOMMUNE

Brit Hassel
seksjonsleder
e f

Gunnar Øvrelid Djup
saksbehandler

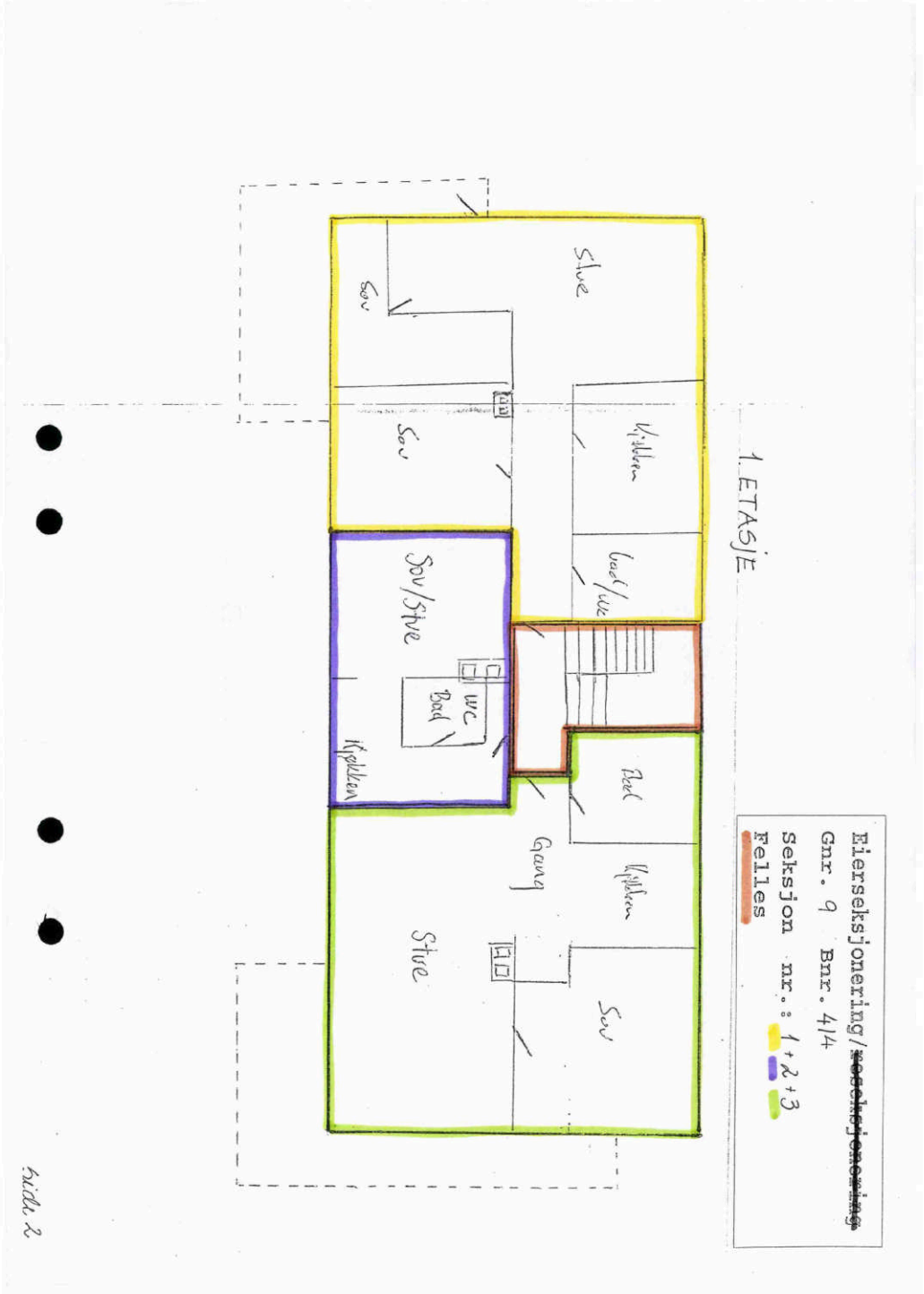
Postadresse: Holtermanns veg 1, 7004 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1, Trondheim
Telefon: 72 54 61 33
Telefaks: 72 54 66 14, 72 54 71 43
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464

040512/99

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/5707/107
Uthentet 2024-03-12 12:34



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/5707/107
Uthentet 2024-03-12 12:34



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-24/80549-7

VERKSTED VIGDIS PHUONG VIGDIS THUY THI NGUYEN

Søndre Berg 4C
7050 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Yaser Raffea	BYGG-24/80549 oppgis ved alle henvendelser	Vigdis Nguyen	02.01.2025

Thomas Hirsch gate 9, delvis godkjent tilbygg/underbygg, utvidelse av veranda, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og opprettelse av ny boenhet, samt unntak fra tekniske krav

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	9/414/0/3
Bygningsnummer:	182127477
Ansvarlig søker:	VERKSTED VIGDIS PHUONG VIGDIS THUY THI NGUYEN
Tiltakshaver:	Kjell Ove Ertenstein
Forhåndskonferanse:	14.12.2023

VEDTAK
Byggesakskontoret gir ettrinnstillatelse for den delen av søknaden som omhandler tilbygg og underbygg med veranda, bruksendring i eksisterende bygg, samt endring av bærende konstruksjon og brannskiller.

Byggesakskontoret avslår den delen av søknaden som gjelder etablering av ny boenhet. Vi viser til nærmere begrunnelse nedenfor. Følgende lovbestemmelse er bakgrunn for delen som avslås:

- Plan- og bygningsloven §29-5, jf. pbl § 31-4 (TEK17 §§ 12-7, 13-7 og 13-8)

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Yaser Raffea
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

Kopimottaker: Kjell Ove Ertenstein

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 21.06.2024. Søknaden er komplettert 16.10.2024.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:
- tilbygg/underbygg med veranda
- bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel med endring i bærende konstruksjon og brannskiller
- etablering av innvendig og utvendig trapp til kjeller
- etablering av ny boenhet

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende boligbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av kommunedelplan k0467 – Lade, Leangen og Rotvoll, vedtatt 28.04.2005. Eiendommen er vist som nåværende boligområder.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0031a - *Konsul Lorck`s gate. Saxenborg*, vedtatt 20.11.1950. Eiendommen er regulert til eldre bebyggelse.

Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må dere selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer
Naboer og gjenboere er varslet. I følge mottatt dokumentasjon har det ikke kommet merknader til søknaden.

Byggeprosjektet



Situasjonsplan


Skråbilde – april 2024

Søknaden gjelder bruksendring av eksisterende bygg, der det planlegges å etablere en vindeltrapp som forbinder første etasje med kjelleren. Bruksendringen omfatter omdisponering av boder i kjelleretasje som gjøres om til soverom. I tillegg tilføyes arealet den aktuelle boenheten.

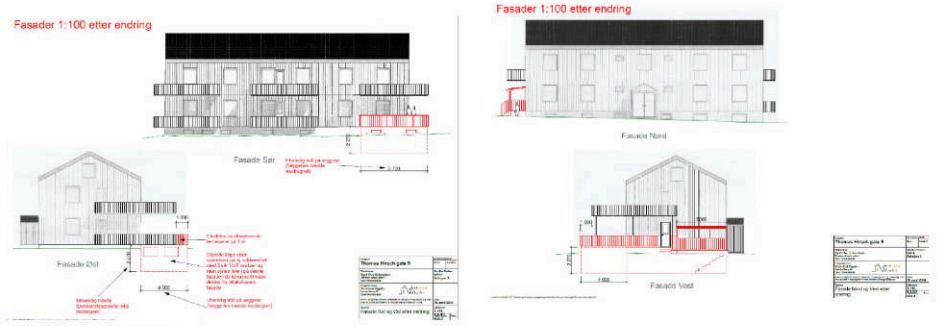
Videre omfatter søknaden utvidelse av verandaen og etablering av et underbygg som er tiltenkt brukt som en egen boenhet. Den utvidede verandaen og boenheten i kjelleren vil hver ha en størrelse på ca. 30 m². I forbindelse med boenheten i kjelleren er det også oppført en utvendig rettløpstrapp for å tilrettelegge for adkomst til sokkelleiligheten.



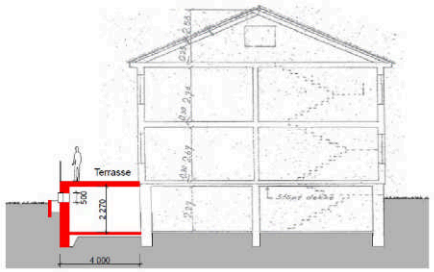
Plan 1. etasje – sist godkjent og omsøkt



Plan kjeller – sist godkjent og omsøkt



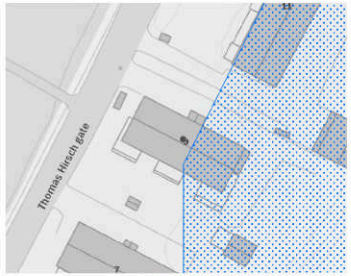
Fasader – omsøkt endring



Snitt

Grunnforhold

Aktuell del av eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred.



Kartutsnitt – grunnforhold (NVE)

Søker har vært i kontakt med Kommunalteknikk som vurderer at sikkerhet mot fare for skred er ivaretatt og at tiltaket ikke krever ytterlige utredning. På grunnlag av mottatt informasjon vurderer vi at sikkerheten mot fare som følge av natur – eller miljøforhold er tilstrekkelig, jf. pbl § 28-1.

Tekniske krav

Plan- og bygningsloven § 29-5 fastslår følgende:

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det ferdige tiltaket oppfyller krav til sikkerhet, helse, miljø, energi og bærekraftighet, og slik at vern av liv og materielle verdier ivaretas.

Bygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt.
[…]

Aktuelt tiltak omfatter både bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel utenfor eksisterende boenhet, samt etablering av en ny boenhet. Aktuell bolig er en flermannsbolig. Ut ifra sist godkjente tegninger består boligen av flere boenheter hver i 1. og 2. etasje, samt felles kjeller. Det er kun en liten andel av kjelleretasjen som har blitt godkjent bruksendret til hoveddel og tilføyd seksjon 1.

Den aktuelle delen av kjelleren er dermed ikke godkjent innlemmet i boenheten fra før etter plan – og bygningsloven, slik at unntaksbestemmelsen TEK17 § 1-2 åttende ledd ikke kommer til anvendelse, da bruksendringen ligger utenfor eksisterende boenhet. Det er først nå arealet søkes innlemmet i boenheten ovenfor ved etablering av en intern forbindelse. TEK17 § 1-2 åttende ledd kommer heller ikke til anvendelse for etablering av en ny boenhet. For begge deler gjelder dermed kravene i TEK17 fullt ut.

Med bakgrunn i dette søkes det om unntak fra TEK17 §§ 12-7, 13-7 og 13-8, jf. pbl § 31-4. Søker redegjør for det meste for den nye boenheten. Vi tolker søknaden likevel slik at det skal gjelde både bruksendringen av kjelleretasjen i eksisterende bygg og ny boenhet i tilbygg/underbygg.

TEK17 § 12-7 andre ledd bokstav a:

For romhøyde i boenheter gjelder følgende:
a) Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.

TEK17 § 13-7 andre ledd:

Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys.

TEK17 § 13-8 første ledd:

Rom for varig opphold skal ha vindu som gir tilfredsstillende utsyn.

Plan- og bygningsloven § 31-4 fastslår følgende:

Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

a. byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand
b. forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak
c. fordeler som oppnås med tiltaket.
Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere

ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.

Departementet kan gi forskrift om kommunens adgang til å gi tillatelse etter første ledd.

Søkers begrunnelse

I forhold til tekniske krav i TEK17 søker tiltakshaver dispensasjon fra romhøyde (§ 12-7) samt krav til lys og utsyn (§ 13-7 og § 13-8).

Tiltakshaver byggesøkte i utgangspunkt prosjektet som en boenhet med utleiedel, men da kommunen påpekte på forhåndskonferansen at han måtte søke dette som to boenheter gjorde han det han ble bedt om. Han syntes forøvrig to boenheter også var en veldig god ide men ikke tenkt på at dette tidligere var mulig.

Tidligere arkitekt som tegnet det nye tilbygget i kjelleren satte romhøyden lik eksisterende kjeller. Tiltakshaver stolte på at arkitekt forholdt seg til gjeldende tekniske krav. Om tiltakshaver hadde visst at den prosjekterte romhøyden på 2270 mm ville by på problemer i fremtiden i forhold til å få godkjent byggesøknaden ville han selvsagt ha fått kjelleren bygd minimum 13 cm høyere da dette ville ha vært innenfor de tekniske kravene på romhøyde minimum 2400 mm for rom for varig opphold. Mens rom som ikke er for varig opphold er kravet minimum 2200 mm.

I forhold til krav vedr lys og utsyn (§ 13-7 og § 13-8) er vinduene i kjellerstue og de to soverommene store nok i forhold til rømning. Alle vinduene er plassert 1300 mm over gulv. Både stuevinduene og soveromsvinduene er dekket av lysgraver som dekker vinduene med 40 cm. Men begge stuevinduene har store terrasserte lysgraver som gjør mer lys og utsyn mulig i forhold til de tradisjonelle lysgravene som man for eksempel finner på soverommene i dette prosjektet. De terrasserte lysgravene utenfor stuevinduene i ny kjellerdel er 2.15 m bred og 4 m lang.

Se vedlegg nr 1-4 for bilder av oppholdsrom, terrassert lysgrav i ny kjellerdel og vedlegg nr 5 viser bildet av soverom på eksisterende kjellerdel (begge soverommene er like i forhold til lysgrav, størrelse på vinduene og plassering av vinduene)

Det er ikke urimelig av tiltakshaver å ha stolt på at arkitekt og byggmester har forholdt seg til reglene. I dette tilfellet de tekniske krav. Den gang prosjektet ble bygget skulle byggmester og arkitekt forholdt seg til TEK10.

[...]











Vedleggene som søker angir i sammenheng med argumentene i søknaden

Byggesakskontorets vurdering – bruksendring i kjeller

- TEK17 § 12-7 andre ledd bokstav a - romhøyde

Rom for varig opphold skal ha høyde på minimum 2,4 meter. Soverommene i kjelleren vil ha en høyde på 2,27 meter, noe som er et avvik på 0,13 meter.

Byggesakskontoret legger vekt på at denne delen av tiltaket gjelder bruksendring innenfor en eldre bolig og utvidelse av eksisterende boenhet. Terskelen er derfor lavere for å kunne gi unntak, sammenlignet med ny bygningsmasse og etablering av en ny selvstendig boenhet.

Hensynet bak kravet om romhøyde er å sikre tilfredsstillende bokvalitet ved å gi rom tilstrekkelig høyde for naturlig lys, godt luftvolum, møblering og praktisk bruk. En takhøyde på 2,27 meter, som ligger under minimumskravet på 2,4 meter, reduserer disse kvalitetene noe og påvirker både romfølelse og funksjonalitet. I dette tilfellet gjelder det to soverom som skal supplere den eksisterende boenheten. Byggets alder og eksisterende begrensinger i forhold til høyden i kjelleretasjen taler for at unntaket kan gis. Det er hensiktsmessig at eksisterende boligmasse brukes til boareal, også med hensyn til miljø og bærekraft. Videre finnes det flere oppholdsrom i første etasje som har tilstrekkelig romhøyde.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret unntak fra TEK17 § 12-7 andre ledd bokstav a, jf. pbl § 31-4 når det gjelder bruksendring i kjeller.

- TEK17 § 13-7 andre ledd – lys

Formålet med bestemmelsen i TEK17 § 13-7 andre ledd er å sikre tilstrekkelig tilgang på dagslys i rom for varig opphold, noe som er avgjørende for å ivareta beboernes helse, trivsel og sikkerhet.

Søker redegjør ikke for hvor stor avviket er, men at vinduene ligger innenfor lysgrav og dermed trolig er i tråd med den preaksepterte ytelsen for bruksendring i tråd med TEK17 § 1-2 åttende ledd hvor det stilles krav om et stort nok vindu mot det fri.

Vi legger igjen til grunn byggets alder og eksisterende situasjon. Kravet ville nok kunne oppfylles dersom det gjøres større terrenginngrep for at vinduene til soverommene i kjelleretasjen ikke lenger ligger innenfor lysgrav. Dette er derimot ikke ønskelig ut i fra de visuelle kvalitetene i forhold til de naturlige forholdene på tomten og de konsekvenser som måtte følge av dette i forhold til areal for kjøring og parkering. Etter vår vurdering er det hensiktsmessig at eksisterende boligmasse brukes til boareal, også med hensyn til miljø og bærekraft, slik at et mindre avvik i forhold til tilgang til dagslys kan tolereres. Vi vektlegger at soverommene er supplerende og at det finnes andre oppholdsrom, spesielt rom for felles opphold i første etasjen som får tilstrekkelig tilgang på dagslys. Av den grunn vurderer vi at sikkerhet, helse og miljø er ivaretatt for soverommene i kjelleren. Vi forutsetter at rømning prosjekteres og utføres i tråd med gjeldende krav.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret unntak fra TEK17 § 13-7 andre ledd, jf. pbl § 31-4 når det gjelder bruksendring i kjeller.

- TEK17 § 13-8 første ledd – utsyn

Formålet med kravene til utsyn i TEK17 § 13-8 første ledd er å sikre god kontakt med omgivelsene for brukere av rom for varig opphold, både når en står og sitter. Utsyn er en viktig del av opplevelsen av et godt innemiljø, ettersom det skaper visuell forbindelse med det fri og gir rommet en følelse av åpenhet og trivsel.

Vinduene til soverommene ligger delvis innenfor lysgrav. Utsyn vil av den grunn være begrenset til selve betongkonstruksjonen, samt noe himmel og deler av omgivelsene. Vi viser til begrunnelsen for unntak for krav om lys over. De samme hensynene vil gjøre seg gjeldende her. Vi vurderer det som hensiktsmessig å utnytte eksisterende boligmasse på denne måten. Ulempene reduseres noe ved at resten av boenheten i første etasje har tilstrekkelig utsyn og kontakt mot det fri, slik at vi konkluderer at sikkerhet, helse og miljø er tilstrekkelig ivaretatt for soverommene i kjelleren.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret unntak fra TEK17 § 13-8 første ledd, jf. pbl § 31-4 når det gjelder bruksendring i kjeller.

<u>Byggesakskontorets vurdering – etablering av ny boenhet</u>

- TEK17 § 12-7 andre ledd bokstav a - romhøyde

Rom for varig opphold skal ha høyde på minimum 2,4 meter. Den nye boenheten vil ha oppholdsrom med høyde på 2,27 meter, noe som er et avvik på 0,13 meter.

Byggesakskontoret legger vekt på at denne delen av tiltaket gjelder et nybygg, hvor det skal etableres en selvstendig boenhet. Kravene gjør seg av den grunn gjeldende med styrke og

terskelen for å kunne gi unntak er særdeles høy.

Formålet med kravet om romhøyde er å sikre tilfredsstillende bokvalitet ved å gi rom tilstrekkelig høyde for naturlig lys, godt luftvolum, møblering og praktisk bruk. En takhøyde på 2,27 meter, som ligger under minimumskravet på 2,4 meter, reduserer disse kvalitetene og påvirker både romfølelse og funksjonalitet. Dette er særlig kritisk i mindre boenheter, som den omsøkte boenheten på kun ca. 30 m², hvor hver kvadratmeter er avgjørende for å oppnå et funksjonelt boareal. Kombinasjonen av begrenset areal og lav takhøyde forsterker opplevelsen av trangboddhet og svekket bomiljø, noe som over tid kan bidra til dårligere levekår. Dette vurderes som uheldig, særlig innenfor ny bygningsmasse, da det skaper en standard som ikke ivaretar trygghet eller trivsel for beboerne. Dette vil også kunne ha negative konsekvenser i forhold til helse, sikkerhet og miljø.

Miljømessig er det lite bærekraftig å tillate løsninger som avviker fra minimumskravene. En boenhet med lavere takhøyde risikerer å bli mindre funksjonell over tid, noe som kan føre til behov for tidlig rehabilitering eller ombygging. Dette vil medføre unødvendig ressursbruk og svekker byggets miljøprofil. Å sikre løsninger som oppfyller standardkravene fra starten, er derfor avgjørende for både beboernes trivsel, sikkerhet og en bærekraftig utvikling. Byggesakskontoret vurderer derfor at et unntak fra kravet om minimum takhøyde ikke kan gis, da det vil svekke bokvaliteten betydelig og ha uheldige konsekvenser for helse, sikkerhet og miljø. Det finnes heller ingen argumenter i forhold til byggets alder, vernestatus, tiltak som er truffet for å forminske ulempene eller fordeler med tiltaket som taler for å kunne gi unntaket. Ved et nybygg er det fullt mulig å tilpasse seg dagens krav. Faktum at tilbygget/underbygget med boenheten er allerede bygd kan heller ikke vektlegges, da tiltaket har blitt utført uten gyldig tillatelse.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret ikke unntak fra TEK17 § 12-7 andre ledd bokstav a, jf. pbl § 31-4 når det gjelder den nye boenheten.

- TEK17 § 13-7 andre ledd – lys

Formålet med bestemmelsen i TEK17 § 13-7 andre ledd er å sikre tilstrekkelig tilgang på dagslys i rom for varig opphold, noe som er avgjørende for å ivareta beboernes helse, trivsel og sikkerhet. Mangel på tilstrekkelig mengde dagslys skaper en standard som ikke ivaretar trygghet eller trivsel for beboerne, samt kan medfører negative konsekvenser knyttet til helse, sikkerhet og miljø.

Ansvarlig søker redegjør for at alle oppholdsrom har vinduer som oppfyller krav til rømning. Videre ligger vinduene innenfor terrasserte lysgrav som vil gi mer lys sammenlignet med soverommene i kjelleretasjen i den eksisterende boligen. Kravene for bruksendring av rom innenfor eksisterende boenhet er lempet for å kunne utnytte eldre bygningsmasse på en hensiktsmessig måte. Disse boligene ble oppført på en tid hvor det ikke fantes de samme tekniske kravene til blant annet dagslys som i dag. Vi gjør oppmerksom på at det ikke er tilstrekkelig å ha rømningsvinduer mot det fri i dette tilfellet. Den aktuelle bygningsmassen er ny. I tillegg omhandler denne delen av tiltaket en selvstendig boenhet, slik at det er særdeles viktig at beboerne sikres tilstrekkelig tilgang på dagslys. Det utdypes ikke med beregninger eller annen dokumentasjon for å vise hvor langt unna kravet tiltaket faktisk er. Det er av den grunn vanskelig å stilling til omsøkt unntak i forhold til helse og miljø. Daglys er en viktig faktor til trivsel og ikke minst helse. Kravene som er satt i byggteknisk forskrift er minstekrav og terskelen er av den grunn særdeles høy for å kunne gi unntak. Det argumenteres heller ikke for andre forhold, jf. pbl § 31-4 som tilsier at unntaket kan gis.

Tilgang på dagslys har veldokumenterte positive effekter på både fysisk og psykisk helse. Det fremmer bedre søvnkvalitet, stabil døgnrytme og generell livskvalitet. Fravær av tilstrekkelig dagslys kan derimot føre til helseplager som redusert konsentrasjon, tretthet og økt risiko for psykiske utfordringer. Problemet forverres når det kombineres med andre tekniske avvik, som for lav romhøyde, noe som ytterligere svekker beboernes opplevelse av boligen og svekke bomiljøet generelt.

I et miljøperspektiv reduserer dagslys behovet for kunstig belysning, noe som gir lavere energiforbruk og en mer bærekraftig boligløsning. Bygg som oppfyller dagslyskravene bidrar til redusert ressursbruk og karbonutslipp. Å tillate avvik fra dagslyskravene vil derimot svekke byggets miljøprofil og kan føre til økt unødvendig ressursbruk over tid.

Manglende dagslys vil kunne svekke trivselen og bruken av boligen, samtidig som det påvirker sikkerhet og miljø negativt. I kombinasjon med andre avvik, som lav romhøyde, forsterkes problemene ytterligere. På denne bakgrunn vurderer Byggesakskontoret at unntak fra kravet til dagslys ikke kan gis.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret ikke unntak fra TEK17 § 13-7 andre ledd, jf. pbl § 31-4 når det gjelder den nye boenheten.

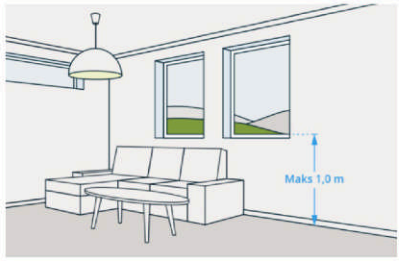
- TEK17 § 13-8 første ledd – utsyn

Det følger av veiledningen til TEK17 § 13-8 første ledd:

Utsyn er en viktig og etterspurt kvalitet med stor betydning for hvordan innemiljøet oppleves. Formålet er å ivareta god kontakt med det fri, både for de som står og de som sitter. I tett bebyggelse er det tilstrekkelig å ha utsyn mot husrekker, gateløp, bakgård og lignende.

Videre finnes det følgende preaksepterte ytelser:

1. *I boenheten må alle rom for varig opphold ha minst ett vindu som gir tilfredsstillende utsyn.*
2. *Stuen i boenheten må ha minst ett vindu der underkanten av glassflaten er maksimum 1,0 meter over gulvet. I en supplerende stue i samme boenhet, for eksempel på loft eller i kjeller, kan underkanten av glassflaten være høyere over gulvet. Tilsvarende gjelder også for stue i sekundærleilighet, der sekundærleiligheten ikke er egen boenhet.*



Bilde fra TEK17 § 13-8 Figur 1 som viser til hva som anses som tilfredsstillende utsyn.



Bilde hentet fra ansvarligsøker sine vedlegg i forbindelse med dispensasjonsbegrunnelse

Formålet med kravene til utsyn i TEK17 § 13-8 første ledd er å sikre god kontakt med omgivelsene

for brukere av rom for varig opphold, både når en står og sitter. Utsyn er en viktig del av opplevelsen av et godt innemiljø, ettersom det skaper visuell forbindelse med det fri og gir rommet en følelse av åpenhet og trivsel. Mangel på tilfredsstillende utsyn kan føre til en følelse av innesperring og redusert kontakt med omgivelsene, noe som negativt påvirker trivselen og kan redusere bokvaliteten. Dette kan igjen ha konsekvenser for beboernes sikkerhet, helse og miljøet.

Oppholdsrommet i boenheten har to større vindu innenfor lysgrav, samt et mindre vindu lenger opp. Mye av utsynet vil rette seg mot selve lysgravet/betongkonstruksjonen med en liten andel av omgivelsene/himmel. Dette er ikke det samme som god kontakt med omgivelsene. Videre ligger samtlige vinduer høyere enn 1,0 m fra gulvet. Dette svekker rommets funksjonalitet og brukeropplevelse ytterligere, og reduserer bokvaliteten. Når dette kombineres med manglende oppfyllelse av andre tekniske krav, som tilstrekkelig dagslys og høyde på rommet, forverres den samlede bokvaliteten betydelig.

Det er viktig å understreke her at det er et minimumskrav som ikke ivaretas parallelt med andre krav og i sum anser vi dette som veldig uheldig. I tillegg til helseaspektet, har utsyn også betydning for sikkerhet. Godt utsyn gir en bedre visuell kontakt med omgivelsene og bidrar til å redusere risikoen for ulykker, ved for eksempel å gjøre beboeren mer oppmerksom på potensielle farer utenfor boligen. Hvis vinduene er plassert for høyt, kan dette hindre utsikten og redusere beboernes evne til å følge med på hva som skjer utenfor, noe som svekker trygghetsfølelsen i hjemmet.

Fra et miljøperspektiv kan dårlig utsyn også ha negative konsekvenser. Et rom som føles lukket eller lite innbydende kan føre til at beboere bruker mer kunstig belysning, noe som øker energiforbruket. Dette er uheldig i et langsiktig perspektiv, ettersom det motarbeider bærekraftige løsninger og bidrar til unødvendig energibruk.

Også her kan vi ikke se at det foreligger forhold som taler for at unntaket kan gis, jf. pbl § 31-4. Vi kan heller ikke se at boenheten i seg selv har en størrelse, planløsning eller andre kvaliteter som veier opp for avvikene i byggteknisk forskrift.

Byggesakskontoret vurderer at ulempene ved å innvilge unntak fra kravet til utsyn er betydelige, og at det finnes ingen objektive fordeler ved å tillate avvik. Den langsiktige påvirkningen på beboernes trivsel og bokvalitet kan være alvorlig, og for en selvstendig boenhet er det uheldig dersom flere grunnleggende krav ikke er oppfylt. Det er avgjørende for både helse, sikkerhet og miljø at kravene til utsyn overholdes, slik at rommet kan oppleves som åpent, funksjonelt og stimulerende.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret ikke unntak fra TEK17 § 13-8 første ledd, jf. pbl § 31-4 når det gjelder den nye boenheten.

Den nye boenheten er følgelig ikke i tråd med de tekniske kravene og vi vurderer at bomiljøet ikke er forsvarlig med hensyn til planløsning, innemiljø og lysforhold. Denne delen av tiltaket oppfyller av den grunn ikke kravet i pbl § 29-5.

Vurdering/begrunnelse

Byggesakskontoret vurderer at bruksendringen i eksisterende bygg, samt konstruksjonsinngrepet

knyttet til opprettelse av en intern trapp er hensiktsmessig og bidrar til å tilpasse boligen til dagens behov. Byggesakskontoret godkjenner derfor denne delen av tiltaket, inklusive tilhørende unntak fra de tekniske kravene.

Videre godkjenner Byggesakskontoret tilbygg med veranda og underbygg, samt etablering av en rettløpstrapp til sokkeletasjen. Imidlertid gir vi ikke unntak fra de tekniske kravene for denne delen av tiltaket, slik at tilbygget/underbygget ikke kan godkjennes som selvstendig boenhet eller rom for varig opphold. Arealet til tilbygget/underbygget godkjennes av den grunn kun som tilleggsdel.

Ansvarsrett
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-7-1 Bolig/fritidsbolig/rekkehus/kjedehus/andre småhus til og med 4 boenheter (tilbygg & underbygg)
§ 3-7-8 Varig eller tidsbestemt bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift - areal inntil 50 m²
§ 3-12 Unntak fra tekniske krav i eksisterende byggverk - 3 stk.

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

I tillegg til byggesaksgebyrene nevnt over vil det bli et tilknytningsgebyr for vann og avløp hvis bygningsarealet øker mer enn 30 m², jf. forskrift om vann- og avløpsgebyrer § 7. Oppdaterte priser finner du på kommunens nettside for veg, vann og avløp.

Revidert søknad etter avslag
For mindre revisjoner av søknad etter avslag betales 25 % av gebyrsatsene i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester § 3-7 til § 3-10. Søknaden regnes som revidert dersom den blir fremsendt innen 4 uker etter at avslaget er mottatt. Byggesakskontoret avgjør hva som er å anse som en mindre revisjon/endring og hva som er å anse som en ny søknad.

Tilsyn
Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan.

Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via Gravemeldingstjenesten tidlig i prosessen. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Dere kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Saker som omhandler søknadspliktig riving skal også avsluttes med ferdigattest.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

SAMEIEVEDTEKTER vedtatt ___/___/2009

Sameiet Rosenlund
Thomas Hirsch gt 9
7042 TRONDHEIM
Gnr: 9, Bnr: 414
Org. nr: 993 855 979

Styret:
Sameiet består av 6 seksjoner som har et styre med 6 medlemmer. En styreleder/kasserer, en nestleder og fire styremedlemmer. Hver seksjon har en representant med lik stemmerett. Styreleder og nestleder velges på årsmøtet for et år i gangen (med muligheter for gjenvalg).

Signaturrett:
2 styremedlemmer kan signere samlet på vegne av sameiet.

Styremøter:
Det innkalles til styremøter ved behov, minst en gang pr år (som da blir årsmøtet).

Husleie:
Husleien betales til sameiet etter seksjonens brøk og skal betales med autogiro. Husleien skal dekke forsikring av huset, felles lys og strøing (og eventuelle felles lån).

Felles vedlikehold på felles eie:
Utgifter i forbindelse med vedlikehold på felles eie betales inn til sameiet etter seksjonens brøk.

Seksjons brøk:
Fellesutgiftene blir dekket i forhold til husbrøken (se under). Dette er faste brøker uavhengig av hvordan rommene i leiligheten benyttes (primærrom/kjeller/loft/bod).

Seksjon	Prosent	Husbrøk
1	21 %	21/100
2	8 %	8/100
3	21 %	21/100
4	21 %	21/100
5	8 %	8/100
6	21 %	21/100

Felles eie:
Tak, ytterkledning, trappeoppgang, fellesbod, vindu i trappeoppgang og vaskerom, grunnmur og byggets bærende konstruksjoner regnes som felles eie. Unntaket er trappen fra andre til tredje etasje som tilhører seksjon 6.

Private arealer:
Interiøret, bodene i kjelleren, verandaene, vinduene, verandadørene og evt. konstruksjoner på plenene er privat eie.

Rydding:
Alle er ansvarlig for at inngangspartiet, trappeoppgangen og området rundt huset er ryddig.

Plen:
Hagen er fordelt mellom de 4 største seksjonene som har ansvars/bruksrett for hver sin del. Seksjonene er selv ansvarlig for vedlikehold i sin egen hage. Seksjon 2 og 5 har ikke ansvars-/bruksrett i hagen.

Seksjon 1 og 3:	deler området sør for bygget likt (inntil det blir delt mellom seksjonene)
Seksjon 4:	har området nordøst for bygget alene
Seksjon 6:	har området sørøst for bygget alene

Snømåking:
Snømåking skal gjøres av alle. Det skal måkes frem til parkeringsplassene nordøst på tomta. De som har parkeringsplass har ansvaret for å måke sin egen parkeringsplass.

Trappevask:
Trappevask utføres en gang i uken. Det skal da vaskes i hele trappeoppgangen inkludert kjeller og vaskerom, men ikke trappa mellom andre og tredje etasje. Man følger vaskelisten og vasker på rundgang (en gang hver 6. uke).

Parkering:
Det er tildelt parkeringsplasser på tomta.

Seksjon 1:	en parkeringsplass på vestsiden av bygget
Seksjon 3:	en parkeringsplass nordøst på tomta
Seksjon 4:	en parkeringsplass nordøst på tomta
Seksjon 6:	en parkeringsplass på østsiden av bygget
Seksjon 2 og 5:	har ikke tildelte parkeringsplasser

Parkeringsplassen foran inngangspartiet/postkassene er gjesteparkering og skal ikke bli brukt som langtidsparkering av beboerne i sameiet.

Dyrehold:
Dyrehold er tillatt.

Endring av vedtekter:
Vedtekter kan forandres ved årsmøte.

Styremedlem Styremedlem

ÅRSREGNSKAP 2022 SAMEIET ROSENLUND

RESULTATREGNSKAP

	NOTE	2022 BUDSJ.	2022 REGNSK.	2023 BUDSJ.
DRIFTSINNTEKTER				
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1	199 980,00	199 980,00	199 980,00
FORSIKRINGSOPPGJØR UTEBOD			46 567,00	
SUM DRIFTSINNTEKTER		**199 980,00**	**246 547,00**	**199 980,00**
DRIFTSKOSTNADER				
(LÅNEAVDRAG)	2	93 500,00	94 244,99	93 500,00
BANKOMKOSTNINGER		550,00	519,50	550,00
DRIFT - VEDLIKEHOLD	3	50 000,00	6 800,00	50000,00
FORSIKRING	4	30 000,00	36 033,00	30000,00
ENERGI/FYRING	5	8 500,00	6 810,19	8500,00
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	6	2 000,00	1 619,00	2000,00
SUM DRIFTSKOSTNADER		**184 550,00**	**146 026,68**	**184 550,00**
DRIFTSRESULTAT		**15 430,00**	**100 520,32**	**15 430,00**
FINANSINNTEKTER		30,00		
FINANSKOSTNADER				
RENTER		51 500,00	55 075,17	
TERMINGEBYR		900,00	840,00	
SUM FINANSKOSTNADER		**52 400,00**	**55 915,17**	**-**
SUM FINANSPOSTER	8	**52 430,00**	**55 915,17**	**-**
ÅRETS RESULTAT		**-37 000,00**	**44 605,15**	**15 430,00**

BALANSE

		IB 2022
EIENDELER		
Omløpsmidler		
Fordring	7	10 000,00
Bankinnskudd		172 471,94
Sum omløpsmidler		**182 471,94**

SUM EIENDELER		**182 471,94**	-
GJELD	**9**	**872 420,81**	

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

NOTE 1 FELLESINNTEKTER

Innkrevde fellskostnader	kr	199 980,00
Sum fellesinntekter	**kr**	**199 980,00**

Foreslår at felleskostader opprettholdes på kr 3500(store) og kr 1333(små)

NOTE 2 LÅNEAVDRAG

Sum avdrag	**kr**	**94 244,99**

Dette skal egentlig ikke føres i et resultatregnskap, men setter det inn for å synliggjøre hva vi sitter igjen med når året er omme.

NOTE 3 DRIFT/VEDLIKEHOLD

Kloakkspyling	kr	6 800,00
Reparasjon av vannrør i kjeller	kr	4 364,00
Styringsenhet til ytterdør	kr	379,00
Sum drift/vedlikehold	**kr**	**6 800,00**

Budsjettert med 50000 til mosefjerning og tetting av tak i 2021. Videreføres til neste år.

NOTE 4 FORSIKRING

Årspremie forsikring	kr	40 184,00
Utbytte fra Gjensidige	kr	-4 151,00
Nettopremie	**kr**	**36 033,00**

NOTE 5 ENERGI/FYRING

Nettleie og strøm	kr	6 810,19
Sum energi/fyring	**kr**	**6 810,19**

NOTE 6 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Batterier til ytterdør	kr	129,00
Huseiernes landsforbund	kr	1 490,00
Sum andre driftskostnader	**kr**	**1 619,00**

NOTE 7 FORDRING

Gjelder seksjon 2. Beløpet ble kostnadsført i 2015.	**kr**	**10 000,00**

Langsiktig rentefritt lån fra sameiekonto til kjøp av vinduer. Tilbakebetales senest ved eventuelt salg av leilighet.

NOTE 8 FINANSPOSTER

Betalte renter på fellesgjeld 2022 (fradragsberettigede):	**kr**	**56 092,39**
Dette fordeler seg slik:		
Seksjon 1	kr	11 779,40
Seksjon 3	kr	11 779,40
Seksjon 4	kr	11 779,40
Seksjon 6	kr	11 779,40
Seksjon 2	kr	4 487,39
Seksjon 5	kr	4 487,39

NOTE 9 FELLESGJELD

Sameiets fellesgjeld pr. 31.12.2022	**kr**	**872 420,81**
Dette fordeler seg slik:		
Seksjon 1	kr	183 208,37
Seksjon 3	kr	183 208,37
Seksjon 4	kr	183 208,37
Seksjon 6	kr	183 208,37
Seksjon 2	kr	69 793,66
Seksjon 5	kr	69 793,66

ÅRSREGNSKAP 2023 SAMEIET ROSENLUND

RESULTATREGNSKAP

	NOTE	2023 BUDSJ.	2023 REGNSK.	2024 BUDSJ.
DRIFTSINNTEKTER				
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1	199 980,00	199 980,00	199 980,00
SUM DRIFTSINNTEKTER		**199 980,00**	**199 980,00**	**199 980,00**
DRIFTSKOSTNADER				
(LÅNEAVDRAG)	2	93 500,00	93 204,08	93 500,00
BANKOMKOSTNINGER		550,00	525,50	550,00
DRIFT - VEDLIKEHOLD	3	50 000,00	42 789,00	10000,00
FORSIKRING	4	30 000,00	41 142,00	45000,00
ENERGI/FYRING	5	8 500,00	5 849,42	6000,00
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	6	2 000,00	562,50	2000,00
SUM DRIFTSKOSTNADER		**184 550,00**	**184 072,50**	**157 050,00**
DRIFTSRESULTAT		**15 430,00**	**15 907,50**	**42 930,00**
FINANSINNTEKTER				
FINANSKOSTNADER				
RENTER		55 075,17	67 436,80	70 000,00
TERMINGEBYR		900,00	840,00	840,00
SUM FINANSKOSTNADER		**55 975,17**	**68 276,80**	**70 840,00**
SUM FINANSPOSTER	8	**55 975,17**	**68 276,80**	**70 840,00**
ÅRETS RESULTAT		**-40 545,17**	**-52 369,30**	**-27 910,00**

BALANSE

		IB 2023	
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordring	7	10 000,00	
Bankinnskudd		124 478,64	
Sum omløpsmidler		**134 478,64**	**-**
SUM EIENDELER		**134 478,64**	**-**
GJELD	9	**779 216,73**	

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

NOTE 1 FELLESINNTEKTER

Innkrevde fellskostnader	kr	199 980,00
Sum fellesinntekter	**kr**	**199 980,00**

Felleskostnader tar sameiet en vurdering på i.l.a året.

NOTE 2 LÅNEAVDRAG

Sum avdrag	**kr**	**93 204,08**

Dette skal egentlig ikke føres i et resultatregnskap, men setter det inn for å synliggjøre hva vi sitter igjen med når året er omme.

NOTE 3 DRIFT/VEDLIKEHOLD

Tetting av tak. Mosefjerning/Rens, vask, reparasjon og impregnering	kr	35 000,00
Utbedring av avvik etter elkontroll	kr	4 364,00
Gruslass til gårdsplass (arbeid gjort 2 kvelder på dugnad)	kr	3 425,00
Sum drift/vedlikehold	**kr**	**42 789,00**

NOTE 4 FORSIKRING

Årspremie forsikring	kr	45 544,00
Utbytte fra Gjensidige	kr	-4 402,00
Nettopremie	**kr**	**41 142,00**

NOTE 5 ENERGI/FYRING

Nettleie og strøm	kr	5 849,42
Sum energi/fyring	**kr**	**5 849,42**

NOTE 6 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Bensin og sagkjedeolje til motorsag	kr	298,00
Vaskemidler o.l.	kr	24,80
Strøsand/salt	kr	139,70
Huseiernes landsforbund (Betalt for mye for 2023)	kr	100,00
Sum andre driftskostnader	**kr**	**562,50**

NOTE 7 FORDRING

Gjelder seksjon 2. Beløpet ble kostnadsført i 2015.	**kr**	**10 000,00**

Langsiktig rentefritt lån fra sameiekonto til kjøp av vinduer.
Tilbakebetales senest ved eventuelt salg av leilighet.

NOTE 8 FINANSPOSTER

Betalte renter på fellesgjeld 2023 (fradragsberettigede):	**kr**	**68 359,72**
Dette fordeler seg slik:		
Seksjon 1	kr	14 355,54
Seksjon 3	kr	14 355,54
Seksjon 4	kr	14 355,54
Seksjon 6	kr	14 355,54
Seksjon 2	kr	5 468,78
Seksjon 5	kr	5 468,78

NOTE 9 FELLESGJELD

Sameiets fellesgjeld pr. 31.12.2023	**kr**	**779 216,73**
Dette fordeler seg slik:		
Seksjon 1	kr	163 635,51
Seksjon 3	kr	163 635,51
Seksjon 4	kr	163 635,51
Seksjon 6	kr	163 635,51
Seksjon 2	kr	62 337,34
Seksjon 5	kr	62 337,34

ÅRSREGNSKAP 2024 SAMEIET ROSENLUND

RESULTATREGNSKAP

	NOTE	2024 BUDSJ.	2024 REGNSK.	2025 BUDSJ.
DRIFTSINNTEKTER				
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1**	199 980,00	199 980,00	199 980,00
SUM DRIFTSINNTEKTER		**199 980,00**	**199 980,00**	**199 980,00**
DRIFTSKOSTNADER				
(LÅNEAVDRAG)	**2**	93 500,00	99 370,40	100 000,00
BANKOMKOSTNINGER		550,00	518,50	550,00
DRIFT - VEDLIKEHOLD	**3**	10 000,00	2 719,00	10000,00
FORSIKRING	**4**	45 000,00	45 546,00	45000,00
ENERGI/FYRING	**5**	6 000,00	7 246,57	7500,00
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**6**	2 000,00	2 632,00	2000,00
SUM DRIFTSKOSTNADER		**157 050,00**	**158 032,47**	**165 050,00**
DRIFTSRESULTAT		**42 930,00**	**41 947,53**	**34 930,00**
FINANSINNTEKTER				
FINANSKOSTNADER				
RENTER		55 075,17	65 245,80	70 000,00
TERMINGEBYR		900,00	840,00	900,00
SUM FINANSKOSTNADER		**55 975,17**	**66 085,80**	**70 900,00**
SUM FINANSPOSTER	**8**	**55 975,17**	**66 085,80**	**70 900,00**
ÅRETS RESULTAT		**-13 045,17**	**-24 138,27**	**-35 970,00**

BALANSE

		IB 2024
EIENDELER		
Omløpsmidler		
Fordring	**7**	10 000,00
Bankinnskudd		99 832,37
Sum omløpsmidler		**109 832,37**

SUM EIENDELER		**109 832,37**
GJELD	**9**	**679 846,33**

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

NOTE 1 FELLESINNTEKTER

Innkrevde fellskostnader	kr	199 980,00
Sum fellesinntekter	**kr**	**199 980,00**

Planlagt økning i felleskostnader utsettes inntil videre.
Kommer tilbake til dette på nytt møte i første halvdel av 2025.
Viser her til referat fra møte den 01.10.24

NOTE 2 LÅNEAVDRAG

Sum avdrag	**kr**	**99 370,40**

Dette skal egentlig ikke føres i et resultatregnskap, men setter det inn for å synliggjøre hva vi sitter igjen med når året er omme.

NOTE 3 DRIFT/VEDLIKEHOLD

Utbedring kjeller (etter pålegg fra el-tilsyn)	kr	2 719,00
Sum drift/vedlikehold	**kr**	**2 719,00**

NOTE 4 FORSIKRING

Årspremie forsikring	kr	50 384,00
Utbytte fra Gjensidige	kr	-4 838,00
Nettopremie	**kr**	**45 546,00**

NOTE 5 ENERGI/FYRING

Nettleie og strøm	kr	7 246,57
Sum energi/fyring	**kr**	**7 246,57**

NOTE 6 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaskemidler/batterier	kr	244,20
Strøsand/salt	kr	257,80
Huseiernes landsforbund	kr	2 130,00
Sum andre driftskostnader	**kr**	**2 632,00**

NOTE 7 FORDRING

Gjelder seksjon 2. Beløpet ble kostnadsført i 2015.	**kr**	**10 000,00**

Langsiktig rentefritt lån fra sameiekonto til kjøp av vinduer.
Beløp tilbakebetalt til sameiekonto den 13.01.2025
(Bokføres i neste års regnskap)

NOTE 8 FINANSPOSTER

Betalte renter på fellesgjeld 2024 (fradragsberettigede):	**kr**	**65 929,19**
Dette fordeler seg slik:		
Seksjon 1	kr	13 845,13
Seksjon 3	kr	13 845,13
Seksjon 4	kr	13 845,13
Seksjon 6	kr	13 845,13
Seksjon 2	kr	5 274,34
Seksjon 5	kr	5 274,34

NOTE 9 FELLESGJELD

Sameiets fellesgjeld pr. 31.12.2024		**679 846,33**
Dette fordeler seg slik:		
Seksjon 1	kr	142 767,73
Seksjon 3	kr	142 767,73
Seksjon 4	kr	142 767,73
Seksjon 6	kr	142 767,73
Seksjon 2	kr	54 387,71
Seksjon 5	kr	54 387,71

Swiftcourt ref: MrtEcNZWqwTGbuxgM

Godkjent av: FORBRUKERRÅDET

FINN POWERED BY swiftcourt

Leiekontrakt for bolig

1. Om Eiendommen

Adresse

Thomas Hirsch Gate 9

Postnummer

7067

Poststed

Trondheim

Gårdsnummer (Gnr.)

9

Bruksnummer (Bnr.)

414

Seksjonsnummer (Snr.)

3

Leil nr.

0101

Kommune

Trondheim

2. Om Leieobjektet

Antall rom foruten kjøkken og bad

1

Primærrom

25 m2

Rom & Møblering

Bad

- ◉ Eget
- ○ Delt

Kjøkken

- ◉ Eget
- ○ Delt

Møblering

- ◉ Møblert
- ○ Umøblert
- ○ Delvis møblert

TV & Internett

Er TV-abonnement inkludert?

- ○ Inkludert i husleien
- ◉ Leier må tegne TV-abonnement selv
- ○ Betales i tillegg til husleien

Er internett inkludert?

- ◉ Inkludert i husleien
- ○ Leier må tegne internett-abonnement selv
- ○ Betales i tillegg til husleien

Inventar & Fasiliteter

Inventarliste

Ikke spesifisert

Fasiliteter

Møblert, Aircondition, Moderne, Rolig, Sentralt

3. Type leieforhold kontrakten gjelder

- ○ Hus eller leilighet
- ○ Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus
- ○ Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig

Leier har færre rettigheter enn vanlig, bl.a innskrenket oppsigelsesvern. Se husleieloven § 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.

- ◉ Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.

Leier har færre rettigheter enn vanlig. Se husleieloven § 11-4.

- ○ Annen bolig enn nevnt ovenfor

4. Varighet - leieperiode

Leieperiode

- ◉ Leieavtalen er tidsbestemt, og opphører uten oppsigelse ved utløpet av avtalt leietid.
- ○ Leieavtalen er tidsubestemt, og løper til den blir sagt opp av en av partene.

Leieforholdet starter

1. nov. 2024

Leieforholdet opphører uten oppsigelse

30. juni 2025

Oppsigelsesadgang

- ◉ Partene kan i leieperioden si opp avtalen
- ○ Avtalen kan ikke sies opp av noen av partene i leieperioden.

Måneders oppsigelsesfrist

1

Oppsigelsesfristen regnes fra første månedsskifte etter at oppsigelsen er mottatt.

Flytteoppfordring

Innen tre måneder etter at avtalt leietid er utløpt må utleier sende skriftlig flytteoppfordring. Leieavtalen vil ellers gå over til å være tidsubestemt.

Minstetiden for tidsbestemt leieavtale

Minstetiden for tidsbestemte leieavtaler er i utgangspunktet 3 år (1 år ved leie av lofts- eller sokkelleilighet i enebolig eller bolig i tomannsbolig, hvor utleier bor i samme hus). Kortere tid kan likevel avtales hvis leieobjektet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører husstanden til, eller utleier har en annen saklig grunn for tidsavgrensningen. Spesifiser saklig grunn til kortere minstetid under.

Grunn til kortere minstetid

Salg av bolig.

5. Leiesum

Når husleien skal betales

Forskuddsvis den 1. hver måned

Husleie per måned

8 000 NOK

Kontonummer for husleie

42124050760

Strøm og oppvarming

Er strøm og oppvarming inkludert?

- ○ Inkludert i husleien
- ◉ Leier må tegne strømabonnement selv
- ○ Betales i tillegg til husleien

Vann og avløp

Er vann og avløp inkludert?

- ◉ Vann- og avløpsutgifter er inkludert i husleien
- ○ Vann- og avløpsutgifter, etter målt forbruk, betales i tillegg til husleien

Regulering av leie

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen jfr husll. § 4-2. Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

6. Sikkerhet

Leier stiller følgende sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen/inventar, manglende rengjøring ved utflytting, utgifter til fravikelse og for andre krav som reiser seg av avtalen.

Sikkerhet må foreligge før leieforholdets startdato. Leier har ikke rett på nøkler eller tilgang til boligen før det er stilt depositum eller garanti etter avtalen.

◉ Depositum ○ Garanti ○ Ingen sikkerhet

Depositumskonto opprettes før overtakelse av utleier. Depositum settes på særskilt konto i leiers navn, i samme bank som leie mottas, for utleiers kostnad. Renter tilfaller leier med mindre noe annet avtales.

Depositum - Beløp

8 000 NOK

Depositumkonto

Ikke spesifisert

7. Nøkler

Spesifiser utleverte nøkler

Elektronisk lås

8. Andre forhold

☑ Boligen leies ut som den er

At boligen leies ut som den er betyr at leier bærer mer av risikoen for eventuelle skjulte mangler ved boligen. Mangler som oppdages etter at avtalen er inngått medfører vanligvis ikke kontraktsbrudd så lenge utleier ikke har gitt feil eller manglende opplysninger og boligen ikke er i betydelig dårligere tilstand enn hva som er normalt ut fra månedsleie og andre relevante forhold (husleieloven §§ 2-3, 2-4, 2-5).

Er røyking tillatt?

○ Ja ◉ Nei

Er dyrehold tillatt?

○ Ja ◉ Nei

Vedlikehold

Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og løst inventar i boligen. Leier plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Annet vedlikehold og hvis gjenstander som tilhører utleieren må skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er avtalt, jfr husll. § 5-3.

Leieforholdets opphør

I de siste 3 måneder av leieforholdet plikter leier å gi leiesøkende, eiendomsmegler, mulige kjøpere av eiendommen og håndverkere adgang til å besiktige boligen. Tidspunkter osv skal skje etter avtale med leier.

Leier skal stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon og den dagen leieforholdet opphører.

- Boligen skal være ryddet og rengjort.

- Utleier og leier befarer boligen i fellesskap og kontrollerer rengjøring og eventuelle brekkasjer eller unormal slitasje/elde.

- Alle nøkler til boligen skal tilbakeleveres.

Andre ordensregler

Ro etter kl 23.00 i sameiet.

Kjente skader

Ikke spesifisert

Andre opplysninger

Ikke spesifisert

Forsikring

Leier må tegne egen innboforsikring. Dette sikrer både leier og utleier for økonomiske tap hvis noe skulle oppstå rundt eiendeler, ansvar eller rettshjelp. Hvis leier likevel ikke tegner egen innboforsikring må dette avtales eksplisitt.

Ordensregler

Leier må behandle boligen med tilbørlig aktsomhet og ellers i samsvar med leieavtalen. Leier plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud fra utleier.

Fremleie

Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet følger av loven eller avtale.

Fravikelsesklausul

Leieren godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jfr. tvangsloven § 13-2, 3.ledd a. Det skal i varselet framgå at utkasting vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkasting kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader før utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. tvangsloven § 13-2, 3.ledd b. Tvangsfravikelse etter tvangsloven § 13-2, 3. ledd c kan sendes direkte til namsmannen for effektuering.

Utleier

Fødselsnummer
290478***

Fornavn
Kjell Ove

Etternavn
Ertenstein

E-post
ertenstein@hotmail.com

Mobilnummer
+4792265584

Adresse
Brudalsvegen 33

Postnummer
7088

Poststed
HEIMDAL

Leietaker

Fødselsnummer
120690***

Fornavn
"*********

Etternavn
******

E-post
**********@hotmail.com

Mobilnummer
+47******

Adresse **********

Postnummer
****

Poststed
****

Vedlegg

Det er ingen filer knyttet til denne kontrakten

Signering

Denne kontrakten er eller vil bli signert elektronisk via Swiftcourts e-signeringstjeneste. Kontrakten er kun gyldig når den fremlegges sammen med det tilhørende signeringssertifikatet med informasjon om signaturene.

Gå til https://www.swiftcourt.com/no/signering for å lese mer om Swiftcourts elektroniske signaturer.

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.



Denne boligen er forsikret med boligselgerforsikring

Som boligkjøper ønsker du trygghet og forutsigbarhet når du overtar ditt nye hjem. Med boligselgerforsikring er både du og selgeren ivaretatt dersom det skulle dukke opp feil eller mangler i etterkant av salget.

Det betyr at hvis du oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, tar Fremtind over ansvaret for saken. De håndterer saken på vegne av selger, og du kan forholde deg til en profesjonell part. Dette bidrar til en ryddig prosess og en god løsning for begge parter.

Boligselgerforsikringen er trygghet for både kjøper og selger.

Hvorfor er dette så bra for deg som kjøper boligen?

- Enkelt å melde fra om feil eller mangler
- Tryggere med profesjonell håndtering
- Raskere og mer rettferdig prosess for begge parter
- Unngår lange rettsprosesser

SpareBank 1

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 35240063 / Alan Shaswar, tlf. 902 82 766
Thomas Hirsch gate 9, 7067 Trondheim.
Gnr. 9, Bnr. 414, Snr. 3, 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 9 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 35240063
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.02.2025

EiendomsMegler 1

Alan Shaswar
Eiendomsmegler

902 82 766
alan.shaswar@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no