

Velkommen til

Kongens gate 56, 7012 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kongens gate 56
7012 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 790 000,-	**BRA/BRA-i**	44 / 41 m²
Omkostninger	kr	71 660,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	2 861 660,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	33 031,-	**Eierform**	Eierseksjon
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 894 691,-	**Byggeår**	1954
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 801,-	**Etasje**	5

Energimerke G

- Heis i bygget.
- Sentral beliggenhet med korte avstander til "alt man trenger".
- Flott utsikt mot Trondheimsfjorden.
- Soverom vendt mot rolige omgivelser.
- Pent TG 1 kjøkken fra 2014.
- Vannbåren varme i leiligheten.
- Praktisk separat WC og bad med opplegg for vaskemaskin og gulvvarme.
- Oppbevaringsmuligheter i bod i kjeller.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Kongens gate 56, 7012 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 402, Bnr. 213, Snr. 20, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 823 031,-
Prisantydning	kr	2 790 000,-
Andel fellesgjeld	kr	33 031,-
Omkostninger	kr	71 660,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 861 660,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 894 691,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 905 191,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 70 570,-

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

Sum omkostninger kr 71 660,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 784,- for august i 2024. Kommunale avgifter faktureres månedlig. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 801,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnad driftsdel: 2 655 kr
Felleskostnad renter IN: 2 240 kr
Felleskostnad avdrag IN: 2 151 kr
Tilleggsytelser: Tillegg elektroniske fellesavtaler: 555 kr

Felleskostnader og fellesgjeld vil bli justert i forbindelse med oppgraderinger i borettslaget. Se vedlegg for foreløpig anslag og utregning.
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Sameiets fellesgjeld er på kr 1 605 784,- pr 22-08-2024

Renter og avdrag
Lånenummer: 90517292310, Handelsbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 22.08.2024: 8.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 22
Saldo per 22.08.2024: 1 419 680
Andel av saldo: 33 031
Første termin: 30.12.2020Første avdrag: 30.01.2020 (siste termin 30.06.2035)
Flytende rente

IN-Ordning
Inngått avtale om IN-ordning

INFO KNYTTET TIL EVENTUELLE NEDBETALTE IN-LÅN (sameier): Med opprinnelig innfrielse av lån (IN) menes nedbetalt andel lån gjennom nedbetalingsordningen for den enkelte enhet. Med nedkvittert saldo innfrielse per dd (IN) menes dagens restverdi av nedbetalt andel lån. Nedbetalingen fra den enkelte seksjonseier vil alltid være knyttet til et bestemt lån. Hvis sameiet senere tar opp nye lån, vil seksjonseierne få en ny andel fellesgjeld i de nye lånene. Ved innbetaling overfor Sameiets Långiver vil det ikke gis noen form for sikkerhet. Ved en eventuell konkurs vil man om mulig bli stilt i en posisjon der man vil måtte betale for fellesgjelden en ekstra gang.

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

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

Areal
BRA - i: 41 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 44 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
1
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
5

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass.

Sameiets eiendom
Gnr. 402, Bnr. 213, Trondheim kommune.

Byggeår
1954 ifølge takstmann

Innhold
Internt bruksareal: 5.etasje: Entre, toalett, bad, kjøkken, stue og soverom.

Eksternt bruksareal:
Kjeller: Bod

Standard
Entre: Laminat på gulv, malte plater på vegger og tak-ess i tak.
Toalett: Toalettrom med flislagt gulv, malte flater på vegger og tak-ess i tak. Rommet har gulvmontert toalett og avtrekk fra byggets sentralavtrekk via ventil i tak.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger, malt strie i tak. Rommet har servant med servantskap, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken: Laminat på gulv, malte plater på vegger og tak-ess i tak. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har ikke intrigerte hvitevarer.
Stue: Laminat på gulv, malte plater på vegger og tak-ess i tak. Radiator som varmekilde.

Soverom: Laminat på gulv, malte plater på vegger og tak-ess i tak.

Beliggenhet
Trondheim sentrum ligger mellom Nidelva og Trondheimsfjorden. Dette er selve knutepunktet for yrende liv og severdigheter. Midtbyen byr blant annet på kulturell historie samt vakker arkitektur. Med sine utallige restauranter, kafeer, kjøpesenter og butikker er dette den perfekte plassen for deg som ønsker "alt" tilgjengelig utenfor inngangsdøren. I øyeblikkelig nærhet er det gode kollektivforbindelser med både buss, båt, trikk, tog og flere parkeringshus. Flybussen ligger i umiddelbar nærhet med hyppige avganger til Trondheim lufthavn Værnes. Enkel offentlig kommunikasjon til blant annet flere studiesteder i området.

Fra leiligheten er det kort avstand til store arbeidsplasser og studiesteder som NTNU campus Kalvskinnet, Gløshaugen og Øya (St. Olavs Hospital). Midtbyen er preget av flere parker og grøntområder, samt nærhet til vakre Marinen med Kristianstens Festning i bakgrunnen.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til kart på 1881 eller Google maps.

Det vil bli skiltet med Eiendomsmegler 1 visningsskilt ved fellesvisninger.

Byggemåte
Boligblokk oppført i 5 etasjer over kjeller + loft. Vurderte leilighet ligger i 5.etasjer over kjeller, hvor grunnmur og hovedkonstruksjon er oppført i støpt betong, utvendig fasader er av pusset overflater. Innvendige vegger i betong/trekonstruksjon. Taket har valmet utførelseog er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke 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
Felleskostnader og fellesgjeld vil bli justert i forbindelse med oppgraderinger i borettslaget. Se vedlegg for foreløpig anslag og utregning.

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 27.10.1993.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest for etablering av åpning i bærende betongvegg i 1. etasje datert 07.02.2007.

Det foreligger en igangsettingstillatelse for innsetting av vinduer og oppgradering av innvendig ventilasjonsanlegg. Det foreligger ikke ferdigattest på tiltaket.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende ferdigattest.

Mulig ulovlig tiltak, endringer av branncelle- begrensende vegg - anmodning om redegjørelse. Sak avsluttet etter samtale med Trondheim Kommune

Mulig ulovlig tiltak - gjenbygge av ventilasjons kanaler. Sak avsluttet etter samtale med Trondheim kommune.

Oppvarming
Elektrisk og fjernvarme.

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

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med Telenor.

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til
Bevaring kulturmiljø,
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav,
forhold som skal avklares og belyses,
Sentrumsformål - Nåværende.

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig r0118.

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen med planid: r20190001

Hovedhensikten med gateprosjektet er å heve standard slik at ny utforming og tilrettelegging for bruk bidrar til å nå nullvekstmålet i Bymiljøavtalen.
Gatene skal bygges om til en effektiv kollektivåre med høye miljøstandarder og gode forhold for myke trafikanter som ferdes langs eller krysser gata. Målet er å legge til rette for et urbant gate- og bomiljø.

Bygget har antikvarisk verdi klasse C.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i 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 671 232,- for 2022
Sekundærverdi kr 2 550 681,-.

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.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Eier
Kine Svenningsen

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 306501
Dato: 21.11.1952
Forpl. til å fjerne en oljetank når kommunen forl. det
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 302179
Dato: 30.04.1954
Best. om at gavlene som nå er valmet med gesimser ut over eiendomsgrensen skal rettes til forskriftsmessig branngavler i tilfelle nabobygningen blir bebygget
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 11676
Dato: 17.06.2002
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Seksjonering
Dagboknr.: 21338
Dato: 31.10.1994
SNR: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43 / 2083

Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Dagboknr.: 11676
Dato: 17.06.2002
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 5,7-23 og 25-27

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
Kommentar fra takstmann:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det er kontrollert opp mot kommunale dokumenter via megler pakken og det registreres byggemeldte og godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk datert 21.10.1993.

Utdrag fra sameiets økonomiske status for 2023:
Driftsinntekter: 1 676 368,-
Driftskostnader: - 1 320 250,-

Driftsresultat: 356 118,-
Årsresultat: 328 934,-

Vedlikehold/utbedringer:
Det er planlagt et vedlikeholdsprosjekt for fasade med oppstart i september 2024.

Grunnet tekniske og praktiske årsaker blir prosjektet delt opp i to gjennomføringer. Del 1 - Utskifting av vinduer og balkongdør i 2.etasjen (næringsdelen) vil gjennomføres høsten 2024. Del 2 - Resterende arbeider starter opp våren 2025.

Del 1 – Utskifting vinduer og balkongdør 2.etg: Oppstart vil skje ila. av september 2024 og avsluttes i oktober 2024.
Del 2 – Resterende arbeid: Oppstart vil skje i mars 2025 og avsluttes i september 2025. Arbeidet omfatter:
• Utskifting av takvinduer, vinduer og balkongdører (3-6 etg.)
• Utskifting av tak, inkl. utskifting takrenner og nedløp
• Overflatebehandling av fasade
• Utbedring av balkonger
• Fasadearbeid/ny kledning i bakgården
• Fjerning av dør i 1.etg.

Felleskostnader og fellesgjeld vil bli justert i forbindelse med oppgraderinger fra borettslaget.

Se vedlagt "Informasjonsskriv vedrørende oppstart rehabilitering".

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Kopi tinglyste erklæringer kr 265,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

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 02-09-2024.
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: TG2:

TG 0: 1
TG 1: 11
TG 2: 10
TG 3: 0
TG IU: 0

TG 2:
- Utvendig > Vinduer
- Innvendig > Innvendige dører
- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
- 12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?
Ja: Noen gulvfliser på bad har stripe/sprekk.

- 26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Ja: Tilstandsrapport fra takstmann var lagt ved
salgsoppgaven da jeg kjøpte leiligheten i 2014.

- 28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/ fellesgjelden?

Ja: Styret har vedtatt vedlikeholdsarbeid som er planlagt gjennomført i 2024 og 2025. Blant annet nye vinduer, overflatebehandling av fasade og utskifting tak. Se informasjonsskriv fra styret for detaljer.

- 36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja: Ny heis installert i bygget i 2019.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 02.09.2024
- Energiattest datert 11.09.2024
- Selgers egenerklæring datert 31.08.2024
- Kulturminnekart
- Reguleringsplaner med bestemmelser
- Kommuneplanens arealdel og planoversikt
- Ferdigattest for etablering av åpning i bærende betongvegg i 1. etasje datert 07.02.2007
- Midlertidig brukstillatelse datert 27.10.1993
- Rammetillatelse og igangsettingstillatelse for innsetting av vinduer datert 04.03.2024
- Reseksjonering datert 17.06.2002
- Informasjon om rehabilitering
- Husordensregler
- Vedtekter
- Protokoll fra ekstraordinært årsmøte datert 24.04.2024
- Protokoll fra ekstraordinært årsmøte datert 27.05.2024
- Budsjett for rehabiliteringsprosjekt
- Resultat og balanseregnskap for 2023
- Årsmelding for 2023

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

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

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

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

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






















SMEG


SMEG
SIEMENS




LG
DirectDrive 8 / 6kg
18:88



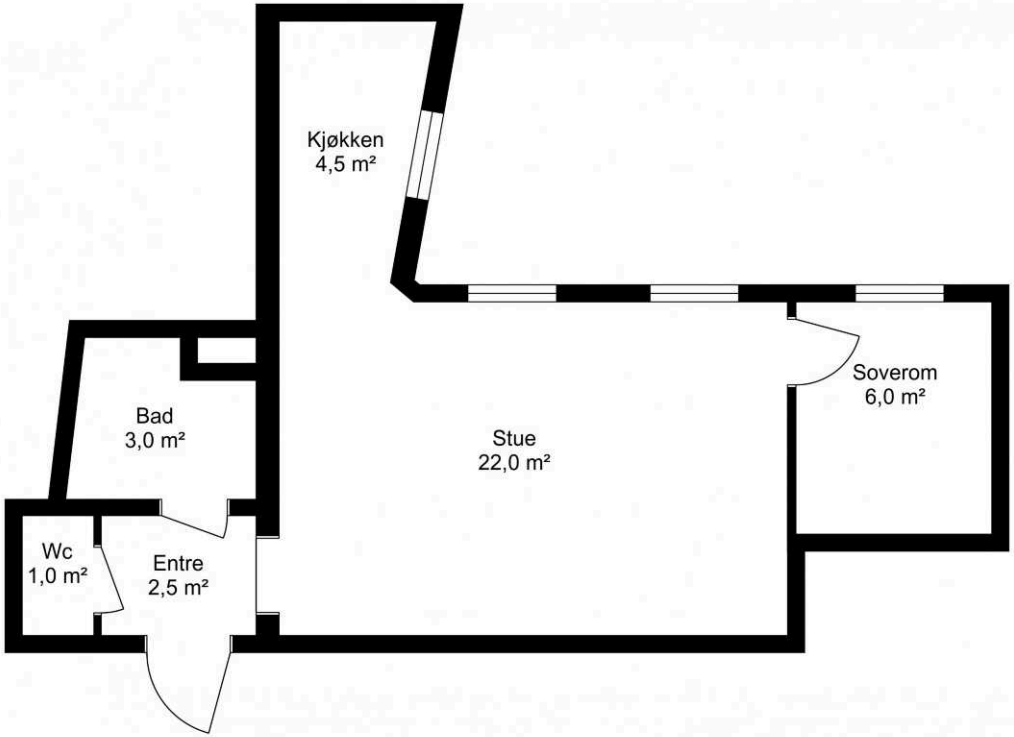





KONGENS GT. 60
BUNNPRIS


BUNNPRIS
-30%
-40%

Kongens gate 56 snr 20
5. Etasje



BYGGTAKST
TRØNDELAG

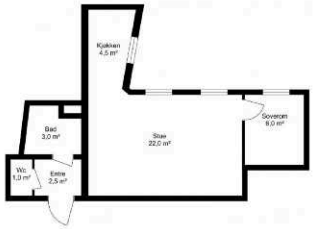
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kongens gate 56 , 7012 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 402, bnr. 213, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 41 m²

Kongens gate 56 snr 20
1. Etasje



BYGGTAKST
TRØNDELAG

Befaringsdato: 02.09.2024 **Rapportdato:** 11.09.2024 **Oppdragsnr.:** 21266-1183 **Referansenummer:** WA1380

Autorisert foretak: ByggTakst Trøndelag AS

Vår ref: Ole Morten Klykken

BYGGTAKST
TRØNDELAG

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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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, branncelle og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Kongens gate 56 , 7012 TRONDHEIM
Gnr 402 - Bnr 213
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

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: 1954

Gå til side

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.
Etter enkel funksjonstest virker det som at døren går friksjonsfritt og er i orden.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Selger opplyser om at overflater på gulv og vegger er fra 2014 og himling er kun malt i 2014.
Etasjeskiller er av betongdekke. Det er utført måling med nivelleringslaser på stue og det er ikke registrert avvik over toleransekrav pr 2 m.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Ukjent årstall, men kommer fram i tidligere tilstandsrapport at bad er fra slutten av 90-tallet.
Veggene har fliser. Malt strie i tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7 mm fra topp tettesjikt ved terskel til topp tettesjikt ved dusjkabinett.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Ved visuell besiktigelse registreres det at slukrist er noe skjevt plassert over sluk, det er ikke ikke verifisert klemring, slukmansjett eller membran i sluken.
Rommet har servant med servantskap, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Ved visuell besiktigelse registreres det at dusjkabinett har litt høyere brukslitasje enn hva alder tilsier.
Badet har mekanisk avtrekk fra byggets sentralavtrekk via ventil i tak. Det registreres noe dårlig tilluft.
Hulltaking er ikke utført da det ikke var tilgjengelige flater for dette på befaringsdagen.
Det er utført søk med protimeter og det er ikke påvist forhøyet fuktindikasjon på befaringsdagen.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har ikke intrigerte hvitevarer.
Det er ikke påvist avvik utover normal brukslitasje på befaringsdagen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Avtrekksviften fungerte etter enkel funksjonstest.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom med flislagt gulv, malte flater på vegger og tak-ess i tak. Rommet har gulvmontert toalett og avtrekk fra byggets sentralavtrekk via ventil i tak.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige vannrør er av kobber og er besiktiget i benkeskap på kjøkken.
Synlige avløpsrør er av plast, avløpsrør i vegg er av ukjent type.
Selger opplyser om at det ikke er gjort noe med avløpsrør mens hun har eid leiligheten.
Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og åpningsvinduer.
Det er installert fjernvarme.
Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av teknisk utstyr. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgaranti. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.
Leiligheten har oppvarming med vannbårenvarme via radiatorer og oppvarming av tappevann.
Skjult elektrisk anlegg, ukjent årstall, men leiligheten er oppgradert en gang på slutten av 90 -tallet i følge tidligere tilstandsrapport.
Sikringsskap er etablert i felles gang og har automatsikringer.
Det er ved visuell kontroll besiktiget røykvarslere og brannslokningsutstyr, og det er ingen anmerkninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

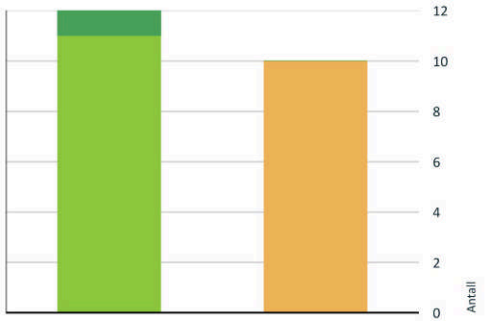
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er kontrollert opp mot kommunale dokumenter via megler pakken og det registreres byggemeldte og godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk datert 21.10.1993.

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.

!	**Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side

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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Vinduer**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side

Kongens gate 56 , 7012 TRONDHEIM
Gnr 402 - Bnr 213
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1954

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.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene er preget av aldersslitasje og har værslitasje utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold må påregnes. Utskiftning av enkelte vinduer på sikt utelukkes ikke.

TG 1 Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør. Etter enkel funksjonstest virker det som at døren går friksjonsfritt og er i orden.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Selger opplyser om at overflater på gulv og vegger er fra 2014 og himling er kun malt i 2014.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er utført måling med nivelleringslaser på stue og det er ikke registrert avvik over toleransekrav pr 2 m.

TG 1 Radon

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

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det regiatreres noe bruksslitasje på enkelte dører, Dør til bad kniper i terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe overflate behandling må påregnes, anbefales å justere baderomsdør.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Ukjent årstall, men kommer fram i tidligere tilstandsrapport at bad er fra slutten av 90-tallet.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

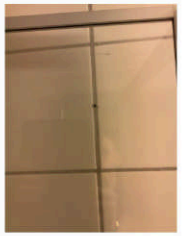
Veggene har fliser. Malt strie i tak.

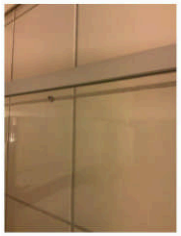
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres ved visuell besiktigelse at det er skruehull i fliser og flisefuger flere plasser etter tidligere installasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å tette skruehull med egnet masse.





5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7 mm fra topp tettesjikt ved terskel til topp tettesjikt ved dusjkabinett.

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 sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

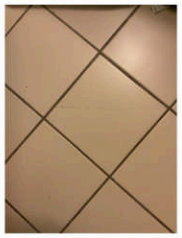
Kongens gate 56 , 7012 TRONDHEIM
Gnr 402 - Bnr 213
5001 TRONDHEIM

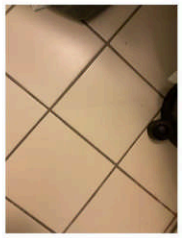
ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

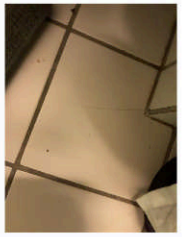
Tilstandsrapport

• Fliser må skiftes.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Ved en framtidig oppgradering av våtrommet må fallforhold utbedres i henhold til gjeldende krav og standard.
Det anbefales å bytte sprukne fliser.







5. ETASJE > BAD

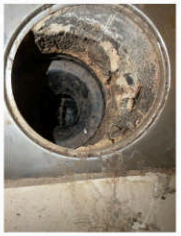
TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Ved visuell besiktigelse registreres det at slukrist er noe skjevt plassert over sluk, det er ikke ikke verifisert klemring, slukmansjett eller membran i sluken.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det anbefales å fortsette med bruk av tett dusjkabinett i påvente av en framtidig oppgradering av membran/tettsjikt. Det vil da også være forventet og forbedre slukløsningen.



5. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant med servantskap, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk fra byggets sentralavtrekk via ventil i tak. Det registreres noe dårlig tilluft.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det ikke var tilgjengelige flater for dette på befaringsdagen. Det er utført søk med protimeter og det er ikke påvist forhøyet fuktindikasjon på befaringsdagen.





KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har ikke intrigerte hvitevarer.
Det er ikke påvist avvik utover normal bruksslitasje på befaringsdagen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Kongens gate 56 , 7012 TRONDHEIM
Gnr 402 - Bnr 213
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport

SPESIALROM

5. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv, malte flater på vegger og tak-ess i tak. Rommet har gulvmontert toalett og avtrekk fra byggets sentralavtrekk via ventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør er av kobber og er besiktiget i benkeskap på kjøkken.

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 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast, avløpsrør i vegg er av ukjent type.
Selger opplyser om at det ikke er gjort noe med avløpsrør mens hun har eid leiligheten.

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 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og åpningsvinduer.

TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme.
Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av teknisk utstyr. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgaranti. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.

TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten har oppvarming med vannbårenvarme via radiatorer og oppvarming av tappevann.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult elektrisk anlegg, ukjent årstall, men leiligheten er oppgradert en gang på slutten av 90-tallet i følge tidligere tilstandsrapport. Sikringsskap er etablert i felles gang og 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)?
   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.
   0 Det er ukjent når anlegget er oppgradert, men det kommer fram i tidligere tilstandsrapport at leiligheten er oppusset en gang på slutten av 90-tallet. Og valg av materialer tilsier at det med overveiende sansynlighet stemmer.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent I tidligere egenerklæring opplyses det om at det er utført elkontroll av Trønderenergi der det er påpekt feil og mangler som ble utbedret 13.03.2014.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales på grunn av anleggets alder og manglende dokumentasjon å rekvirere en el-takstmann dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

Kongens gate 56 , 7012 TRONDHEIM
Gnr 402 - Bnr 213
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport



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

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

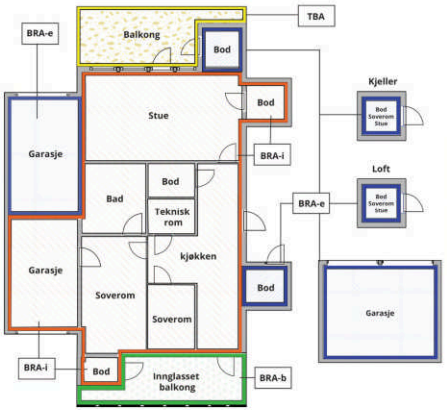
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5. Etasje	41	3		44	
SUM	**41**	**3**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré , Toalettrom , Bad , Stue , Kjøkken , Soverom	Bod i kjeller	

Kommentar

BRA-e = Bod i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er kontrollert opp mot kommunale dokumenter via megler pakken og det registreres byggemeldte og godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk datert 21.10.1993.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	41	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2024	Ole Morten Klykken	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	402	213		20	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Kongens gate 56

Hjemmelshaver
Svenningsen Kine Kristine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet i Trondheim sentrum.

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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt.

Kongens gate 56 , 7012 TRONDHEIM
Gnr 402 - Bnr 213
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	22.08.2024		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	22.08.2024		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	03.09.2024		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	31.08.2024		Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og 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

Kongens gate 56 , 7012 TRONDHEIM
Gnr 402 - Bnr 213
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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.

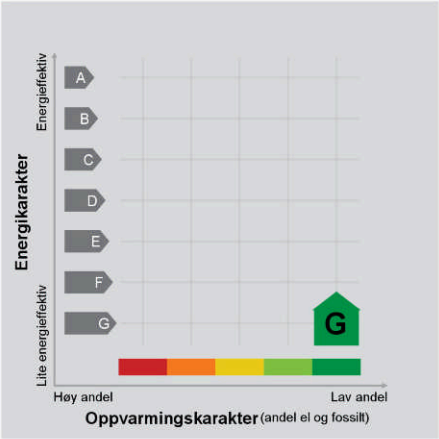
PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Kongens gate 56
Postnummer	7012
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	402
Bruksnummer	213
Seksjonsnummer	20
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182164690
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2024-23128
Dato	11.09.2024



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	1954
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. 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.

Kongens gate 56,
7012 TRONDHEIM

- Utfylt av: Kine Svenningsen
- Utfylt dato: 31.08.2024 kl. 11:09
- Selger har ikke bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2014

Utført arbeid

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

Nei

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

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

Nei

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Ja: Noen gulvfliser på bad har stripe/sprekk.

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

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

Nei

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

22. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Offentlige og private forhold

23. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?

Nei

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/boligen?

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Ja: Tilstandsrapport fra takstmann var lagt ved salgsoppgaven da jeg kjøpte leiligheten i 2014.

27. Vet du om sameiet/borettslaget/laget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja: Styret har vedtatt vedlikeholdsarbeid som er planlagt gjennomført i 2024 og 2025. Blant annet nye vinduer, overflatebehandling av fasade og utskifting tak. Se informasjonsskriv fra styret for detaljer.

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde?

Nei

33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Nei

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

---

35. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Nei

---

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja: Ny heis installert i bygget i 2019.

Boligen selges ikke med boligselgerforsikring

Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring.

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 402	Bnr: 213	Fnr: 0	Snr: 20
Adresse:	Kongens gate 56 7012 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

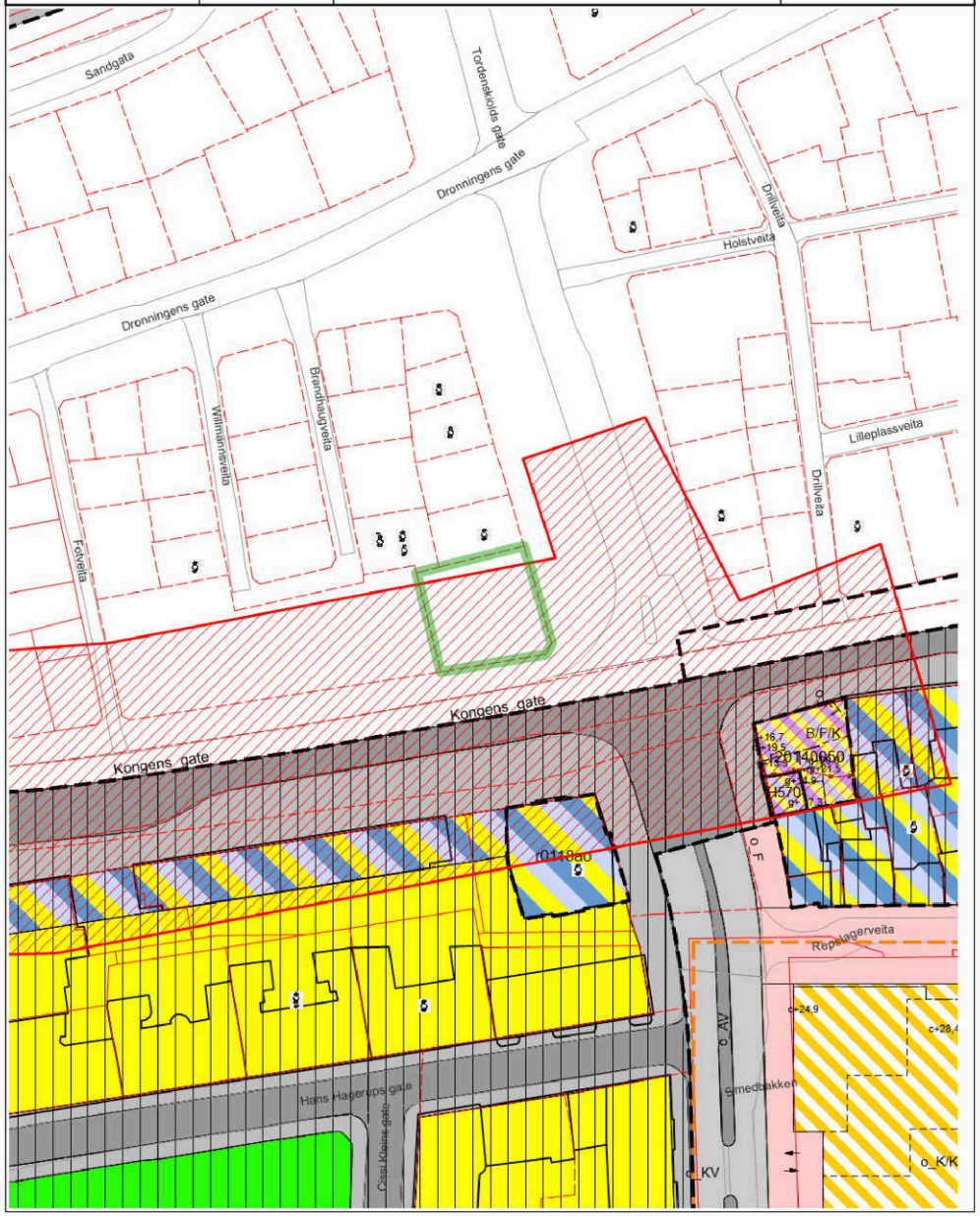
- Hensynssone i Reguleringsplan
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- C: Antikvarisk verdi
- Fotolenker
- Udefinert bygning
- Gang- og sykkelveg
- Husnummer med bokstav
- Bevaringsområde i Reguleringsplan
- Forslag til ny klasse, B: Høy antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- InfoAksomhet
- Bygning
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Bevaringsområde i Reguleringsplan analog
- Forslag til ny klasse, A: Svært høy antikvarisk verdi
- Bygningsinfo matrikkel
- Eiendomsgrenser
- Jernbane
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn .

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 402	Bnr: 213	Fnr: 0	Snr: 20
Adresse:	Kongens gate 56 7012 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - kun innkjøring
- Avkjørsel - kun utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- RpRegulertHøyde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bolig
- Kjøreveg
- Gangveg
- Offentlig friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Bolig/Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Bevaring kulturmiljø
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/Forretning/Kontor
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 402	Bnr: 213	Fnr: 0	Snr: 20
Adresse:	Kongens gate 56 7012 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

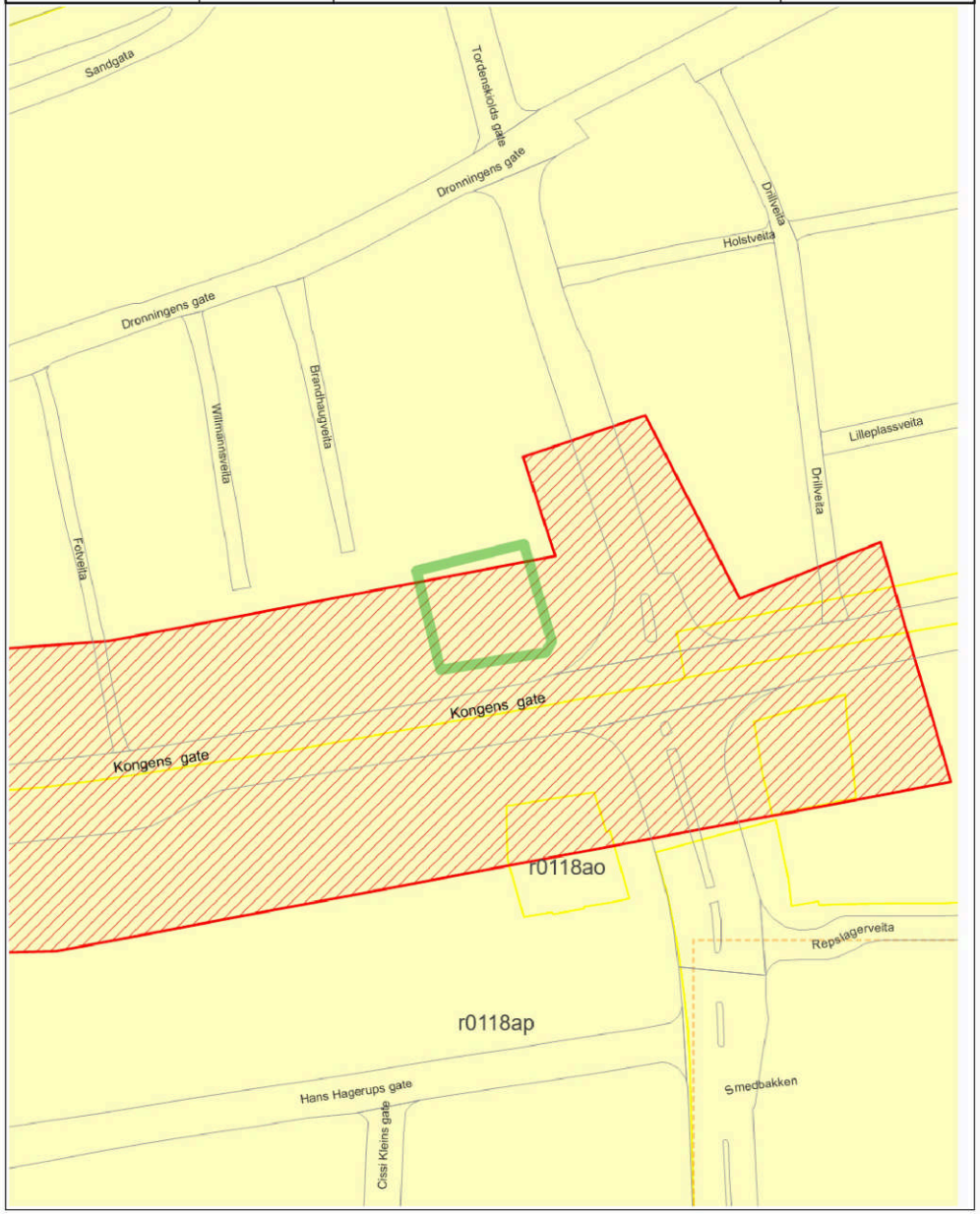
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Bestemmelsesområde havstigning
- Kollektivknutepkt - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Sporveg - På bakken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

Trondheim

PlanOversikt

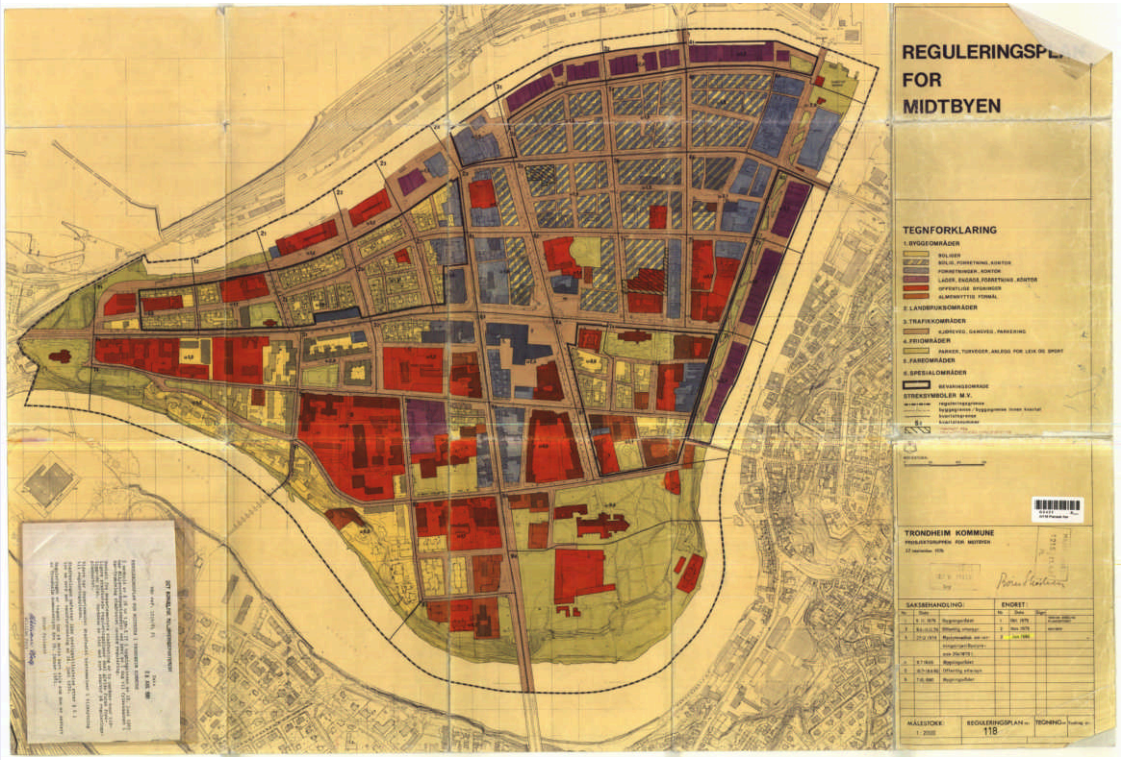
Eiendom:	Gnr: 402	Bnr: 213	Fnr: 0	Snr: 20
Adresse:	Kongens gate 56 7012 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	RpOmråde igangsatt	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



R118, Midtbyplanen
St.f. 28.08.81

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT

KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 90 10
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013, OSLO-DEP., OSLO 1

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR MIDTBYEN I TRONDHEIM KOMMUNE

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er:

1. Å sikre en gradvis fornyelse av bebyggelsen, som bevarer og videreutvikler Midtbyens særpreg og helhetsmiljø. Det er spesielt viktig å beholde Trondheims karakter som treby.

2. Å holde utnyttelsesgraden for Midtbyen på nåværende nivå.

3. Å legge forholdene til rette for at næringslivet og dets arbeidsplasser i Midtbyen kan opprettholdes.

4. Å legge forholdene til rette for en økning av antall bosatte i Midtbyen.

5. Å bedre trafikkforholdene og legge forholdene til rette for en trafikkteknisk prioritering av kollektivtrafikken i Midtbyen.

I GENERELLE REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det regulerte området. For 4 spesialområder, områder for bevaringsverdig bebyggelse, er det dessuten gitt særskilte reguleringsbestemmelser som kommer i tillegg til bestemmelsene nevnt under kap. I.

§ 2
Bebyggelsen

1. Ny bebyggelse skal gis en form og dimensjon som etter bygningsrådets skjønn passer inn i eksisterende miljø.

   Maksimal byggehøyde er 4 etasjer (gesimshøyde 14 meter). Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra i kvartaler hvor det fra før er høyere bebyggelse og hvor det etter rådets skjønn må anses som en fordel for helhetsbildet at det blir en mykere overgang til den lavere bebyggelsen innenfor samme kvartal.

2. Maksimal utnyttingsgrad for hvert kvartal er påført reguleringskartet. Utnyttingsgraden U er definert som forholdet mellom brutto gulvareal i kvartalsbebyggelsen og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende gate, veg, bane, plass, vann eller elv, maksimalt 10 m.

3. For sammenhengende husrekker skal ny bebyggelse holde de regulerte byggegrenser. Tilbaketrukne fasader er ikke tillatt. Hvor annet ikke er vist, gjelder grense for reguleringsformål også som byggegrense.

4. Ved nybygg skal det utarbeides bebyggelsesplaner for vedkommende eiendom. Det skal også medfølge fasadeoppriss av nabobygningene for bedømmelse av prosjektets virkning i gatebildet. Ved større nybygg på sammenslåtte eiendommer skal fasaden utformes i seksjoner som bevarer målestokken i den omkringliggende bebyggelse.

   I forbindelse med byggemeldingen skal det vedlegges situasjonskart som viser hvordan den ubebygde del av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis eventuelle forstøtningsmurer, areal for parkering, av- og pålessing, lagerareal, likeså den terrengmessige behandling, jfr. kommunens vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3.

5. Ved nybygg i soner som er særlig utsatt for støy, skal det tas bygingsmessige forholdsregler som gir nødvendig beskyttelse, jfr. kap. 53:22 i byggeforskriftene.

6. Den bebyggelsen, som er vist med rød, fiolett og blå farge på bilagskartet "Verneverdige bygninger i Trondheims sentrale strøk", og som i sin helhet ligger innenfor det regulerte byggeområdet, forutsettes å bli stående. Vedrørende bygningsmessige arbeider på disse bygningene vises det til bestemmelsene i bygningslovens § 74, nr. 2 samt til Trondheim kommunes vedtekt til §§ 89, 92 og 107 i bygningsloven.

   Alle bygningsarbeider nevnt i bygningslovens § 93 som gjelder denne bebyggelse, skal forelegges Riksantikvaren eller den han bemyndiger til uttalelse før søknad om byggetillatelse blir behandlet i bygningsrådet.

§ 3

Byggeområder i h.t. bygningslovens § 25,1.

1. På reguleringskartet er de enkelte reguleringsformål angitt med forskjellige farger, jfr. tegnforklaringen med fargediagram.

2. I områder vist med blandet signatur, blå og gule skråstriper, fastsetter bygningsrådet boligandelen etter følgende grunnregel:

   For bygninger i 2 etasjer 20%, for bygninger i 3 etasjer 33% og for bygninger i 4 etasjer og mer 50%.

   Herberger o.l. er unntatt fra denne bestemmelse.

   Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse forholdstall for nybygg i områder som etter rådets skjønn vil gi utilfredsstillende trafikk-, støy- og/eller solforhold.

3. I områder vist med gul farge for boliger kan ved nybygg mindre forretninger og håndverksbedrifter tillates innredet i 1. etasje. Disse må ikke være til ulempe for de omboende.

4. Bruksendringer av eksisterende boliger tillates ikke.

   Bygningsrådet kan gjøre unntak fra dette for boligeiendommer som etter rådets skjønn har utilfredsstillende trafikk-, støy- og/eller solforhold.

5. I de påtenkte parkeringshusene i Sandgata kan sokkeletasje og deler av 1. etasje, med bygningsrådets samtykke, nyttes til henholdvis lager og forretninger.

§ 4
Trafikkområder

1. Områder som er vist med grå farge på reguleringskartet skal nyttes til trafikkformål, herunder gater med fortau, gang- og sykkelveier, plasser, bruer, havneområder og parkeringsplasser.

2. Der avkjørsel kan løses mot annen offentlig gate tillates ikke direkte avkjørsel fra følgende hovedgater:

   Sandgata, Fjordgata, Olav Tryggvasons gate, Søndre gate, Kjøpmannsgata, Kongens gate, (strekningen Ilevollen - Prinsens gate og Søndre gate - Kjøpmannsgata), Erling Skakkes gate (strekningen Snedbakken - Kjøpmannsgata), Bispegata (strekningen Prinsens gate - Kjøpmannsgata), Prinsens gate, Tordenskiolds gate, Snedbakken, Vollgata (strekningen Kongens gate - Sandgata).

3. Virksomheter skal enkeltvis eller i samarbeid sørge for at det på tomtene avsettes tilstrekkelig plass og etableres gunstige forhold for atkomst, varetransport og av- og pålessing, jfr. Trondheim kommunes vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3.

4. Veitene innenfor planen skal nyttes til areal for gangtrafikk. De kan likevel trafikkeres med kjøretøyer i nødvendig utstrekning for varetransport og nødtrafikk.

5. Bestående trebeplantninger i gatene bør bevares.

6. For Prinsens gates østside nord for Kongens gate skal det ved nybygg foretas tilbaketrekking av 1. etasje i 3 meters dybde, slik at fortau kan anlegges i arkade.

§ 5
Friområder

1. Områder som på reguleringskartet er vist med grønn farge er regulert til friområder, parker, kirkegårder, lekeplasser og elvepromenader.

2. Bygninger tillates ikke oppført i friområder. Unntak kan gjøres av bygningsrådet når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig med til bruken av friområdene og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 6

Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 7

Når særlige grunner tilsier det, kan bygningsrådet gjøre mindre vesentlige unntak fra dise reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

II REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDER (BEVARINGSOMRÅDER)

Det er på planen avsatt 4 spesialområder for bebyggelse, som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares. Disse spesialområder er følgende:

A. Sanden-området.
B. Området sør for Vår Frue kirke.
C. Bryggerekken i Kjøpmannsgata (inklusive parkskråningen mellom øvre og nedre gate).
D. Bryggerekken i Fjordgata. Ravnkloa.

A. Sanden-området

Reguleringsbestemmelser for området Sandgata - Prinsens gate - Kongens gate - en linje vest for Kongens gate 98 og Sandgata 75 (unntatt Kongens gate 30, Tordenskiolds gate 2 og Kongens gate 60).

§ 8

Spesialområdet (bevaringsområde) er på planen avgrenset med svart, tykk strek.

§ 9

Området kan nyttes til boligbebyggelse i 2 etasjer, offentlige bygninger, almennyttige formål, forretninger og kontorer m.v., friområder og trafikkformål som vist på reguleringskartet. Bygningsrådet kan tillate bruksendringer der forholdene tilsier det.

§ 10

Bestående trehus i området skal bevares og tillates bare ombygget eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til et mere opprinnelig utseende. Ved gjenreising av bygg etter brann eller etter riving skal bestemmelsene i § 12 følges.

Bestående murhus som er høyere enn 2 etasjer i området inngår ikke under bevaringsbestemmelsene. Etter eventuell brann eller riving skal bebyggelsen på disse tomter fornyes med bebyggelse i 2 etasjer og med utforming i samsvar med planen og med bestemmelsene i § 12.

Bebyggelse i de indre kvartalene tillates helt eller delvis revet og ombygget, men på en slik måte at forandringene etter bygningsrådets skjønn, ikke forringer strøkets kvalitet som bevaringsområde.

§ 11

Etablering av virksomheter som etter bygningsrådets skjønn medfører ulempe i form av støy, røk og lukt, tillates ikke innenfor det regulerte område.

§ 12

Mot offentlig sted (gater, veiter og plasser) skal bebyggelsen oppføres i sluttet rekke i 2 etasjer og i en dybde som vist på planen. For eiendom som grenser mot offentlig sted på to eller flere sider, kan bygning erstattes med plankegjerde langs en av sidene. Hovedbygning skal ligge med fasade mot gate. Bygninger kan ikke trekkes lenger inn på tomten.

Gesimshøyde for bebyggelsen skal ikke overstige 7 m målt fra laveste punkt av omliggende terreng til skjæringslinje mellom fasadeflaten og takets skråflate. Takets helningsvinkel skal være mellom 30° og 45°.

Loftetasje til beboelse over 2. etasje kan tillates med vinduer mot gårdsplass.

Bygninger skal oppføres med godkjent brannskille mot nabobygninger.

Takflaten skal tekkes med tegl, skifer eller liknende.

I fasader må bruken av materialer og farger samt utforming av dører, vinduer, porter og trapper harmonere med den bestående gamle trebebyggelses særpreg.

§ 13

Kvartalenes indre kan nyttes til fellesareal for flere eiendommer og utnyttes til formål som øker områdets verdi som boligstrøk.

§ 14

Veitene innenfor planen skal nyttes til areal for gangtrafikk. De kan likevel trafikkeres med kjøretøy i nødvendig utstrekning for atkomst, varetransport og nødtrafikk.

§ 15

Alle bygningsarbeider nevnt i bygningslovens § 93 skal forelegges Riksantikvaren eller den han bemyndiger, før byggetillatelse blir gitt.

B. Området sør for Vår Frue Kirke

Reguleringsbestemmelser for området Kongens gate - Kjøpmannsgata - Dispegate - Munkegata.

§ 16

Spesialområdet er på planen avgrenset med svart, tykk strek.

§ 17

Området kan nyttes til boligbebyggelse, offentlige bygninger og almennyttig formål m.v. som vist på plankartet. Bygningsrådet kan tillate bruksendring der forholdene tilsier det.

§ 18

Bestående 2-etasjes hus i området skal bevares og tillates bare ombygget eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende.

Bestående hus i mer enn 2 etasjer, som ikke er angitt med farge på nevnte bilagskart, inngår ikke under bevaringsbestemmelsene. Etter eventuell brann eller riving skal bebyggelsen på disse tomter fornyes med bebyggelse i 2 etasjer og med utforming som harmonerer med den øvrige bebyggelse i området.

Bebyggelse i det indre av kvartalene tillates helt eller delvis revet og ombygget, men på en slik måte at forandringene ikke forringer strøkets kvalitet som bevaringsområde.

§§ 19, 20, 21, 22 og 23

Som §§ 11, 12, 13, 14 og 15 for "Sanden-området".

C. Bryggerekken i Kjøpmannsgata inklusive parkskråningen mellom øvre og nedre gate (Cicignon's voll).

Reguleringsbestemmelser for området Kjøpmannsgata - Bakke bru - Nidelva - Gamle Bybru.

§ 24

Spesialområdet er på planen avgrenset med svart, tykk strek.

§ 25

Området kan nyttes til lager, engrosvirksomhet, kontor og detaljforretninger som vist på reguleringskartet. Bygningsrådet kan tillate bruksendringer der forholdene tilsier det.

§ 26

1. Eksisterende bebyggelse skal bevares.

2. Antatt opprinnelige bygningsdeler, så som vinduer med omramninger, porter, panel osv., skal mest mulig bevares.

3. Ved fornyelse og reparasjoner, herunder skifting av vinduer, panel, taktekking osv., skal bygning så vidt mulig tilbakeføres til opprinnelig utseende.

4. Alle bygningsarbeider nevnt i bygningslovens § 93 skal forelegges Riksantikvaren eller den han bemyndiger, før byggetillatelse bir gitt.

§ 27
Nybygg

Dersom en bygning brenner eller av annen grunn i sin helhet må erstattes av nybygg, skal nybyggets plassering, utstrekning i høyde og bredde samt utvendig materialbruk mot elv, gate og eventuell almenning være lik den bygning som erstattes.

§ 28

Bygningsrådet skal utarbeide en samlet plan for fargebruk og reklameskilt på bryggene.

§ 29

I Kjøpmannsgata skal skråningen mellom øvre og nedre gate gis en parkmessig behandling. Innkjørsel fra nedre gate til underkjellere vest for Kjøpmannsgata tillates bare for avkjørsel til Kjøpmannsgata 34 og bibliotekkvartalet.

D. Byggerekken i Fjordgata. Ravnkloa

Reguleringsbestemmelser for området Kanalen - Brattørparken - Fjordgata - Munkegata - Olav Tryggvasons gate - Prinsens gate.

§ 30

Spesialområdet er på planen avgrenset med svart, tykk strek.

§ 31

Området kan nyttes til lager, engrosvirksomhet, kontor og detaljforretninger som vist på reguleringskartet. Bygningsrådet kan tillate endret bruk der forholdene tilsier det.

§ 32
Eksisterende virksomhet

1. Eksisterende bebyggelse skal bevares.

2. Antatt opprinnelige bygningsdeler, så som vinduer med oppramninger, porter, panel osv. skal mest mulig bevares.

3. Ved fornyelse og reparasjoner, herunder skifting av vinduer, panel, taktekking osv. skal bygning så vidt mulig tilbakeføres til opprinnelig utseende.

4. Alle bygningsarbeider nevnt i bygningslovens § 93 skal forelegges Riksantikvaren eller den han bemyndiger, før byggetillatelse blir gitt.

§ 33

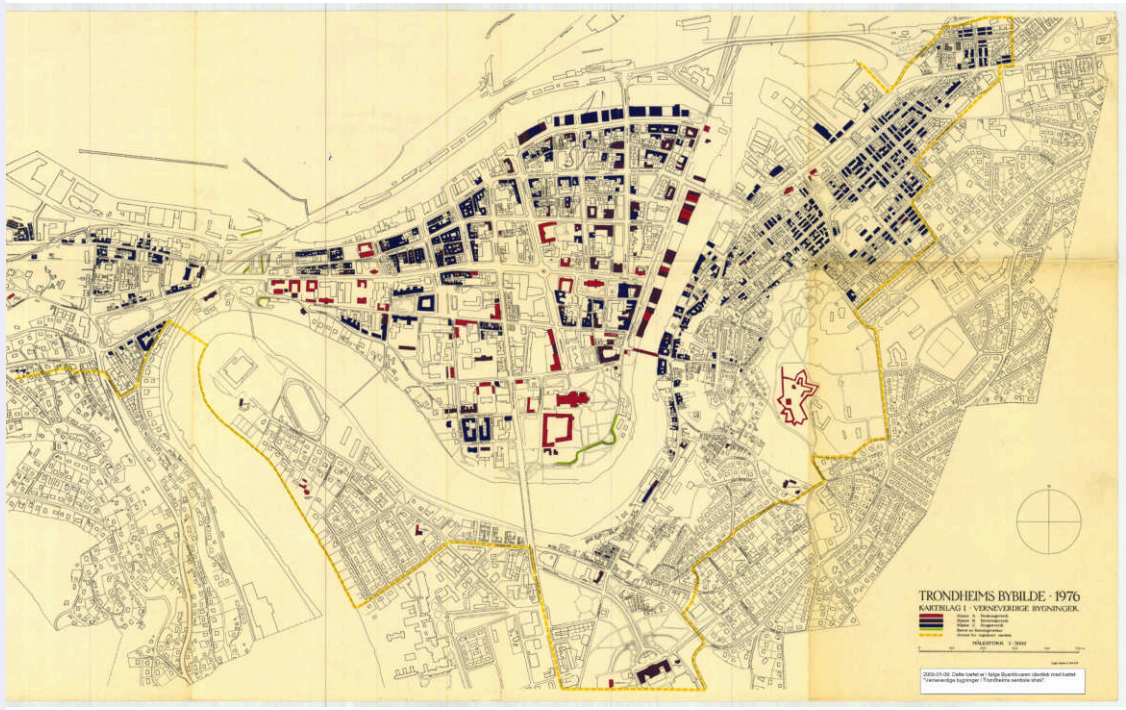
Dersom en bygning brenner eller av annen grunn i sin helhet må erstattes av nybygg, skal nybyggets plassering, utstrekning i høyde og bredde samt utvendig materialbruk mot kanal, gate og eventuell almenning være lik den bygning som erstattes.

§ 34

Bygningsrådet skal utarbeide en samlet plan for fargebruk og reklameskilt på bryggene.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Stadfestet den 26. august 1981
Etter fullmakt Hilliane Hals



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

Siv. Ing. Karl Knudsen AS
Elvegata 5B

N-7012 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Erik Prestmo	06/13739/ oppgis ved alle henv.	2006 012	07.02.2007

Kongens gate 56, ferdigattest - etablering av åpning i bærende betongvegg i 1. etasje

Byggested:	**Kongens gate 56**	Gnr.: **402**	Bnr.: **213**
Bygningsnummer:	**182164690**		
Ansvarlig søker:	**Siv. Ing. Karl Knudsen AS**		
Tiltakshaver:	**Severin Eiendomsselskap AS**		
Tiltaksart:	**§93. Arbeid som krever byggetillatelse**		
Bygningstype:	**Annen boligbygning**		

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 05.02.2007.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR DB 841/06.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Erik Prestmo
saksbehandler

Kopi:
Severin Eiendomsselskap AS, Munkegata 15, 7013 TRONDHEIM

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Journalnr.: T/02379/91
Sak nr.: DB 0141/93

M I D L E R T I D I G
B R U K S T I L L A T E L S E

Losje Morgenstjerne v/Terje R. Danielsen
Tordenskjolds gt. 2

7012 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi
journalnr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 08.00 - 15.30.

Trondheim 27.10.93

BYGGESTED : TORDENSKIOLDS GATE 2 G.nr. 00402 B.nr. 0213

BYGGHERRE : Losje Morgenstjerne v/Terje R. Danielsen

ARBEIDETS ART : ENDRING Sammenslåing til 10stk leiligheter.

BYGGETS ART : BOLIG

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og er utført i samsvar med godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget den ..26.10.93.

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, når gjenstående arbeid er utført.

BYGGESAKSKONTORET

.....
bygningsinspektør

Byggesakskontoret Holtermanns veg 1 Tlf:07-546381/546375
7004 TRONDHEIM Telefax:07-546705

93027869/TXTBSD08

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

NORCONSULT AS

Postboks 626
1303 SANDVIKA

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Matilde Lader	BYGG-22/82869 oppgis ved alle henvendelser	Leif Konrad Bårdstu	04.10.2022

Kongens gate 56, rammetillatelse for innsetting av vinduer og oppgradering av innvendig ventilasjonsanlegg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	402/213/0/0
Bygningsnummer:	182164690
Ansvarlig søker:	NORCONSULT AS
Tiltakshaver:	I K LYKKE EIENDOM AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner rammesøknaden. Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Matilde Lader
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: I K LYKKE EIENDOM AS

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

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknad om rammetillatelse 01.08.2022. Søknaden er komplettert 03.10.2022.

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

Søknaden gjelder:
- fasadeendring
- bygningstekniske installasjoner (innvendig ventilasjonsanlegg)

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

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0118 – Midtbyplanen, stadfestet 28.08.1981. Eiendommen er regulert til forretninger, kontor.

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 du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Vi anbefaler at etablering av ev. infrastruktur som VA-anlegg, søppelsug, fjernvarme, strømnett, o.l. avklares med aktuell myndighet/leverandør tidligst mulig i prosjektet for å unngå forsinkelser.

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

Det foreligger nabosamtykke fra eier av gnr/bnr 402/86 for plassering av vindusåpning på eksisterende vegg 0 meter fra nabogrensa.

Det foreligger nabosamtykke fra eier av gnr/bnr 402/215 for plassering av vindu i skråtak 0,4 meter fra nabogrensa.

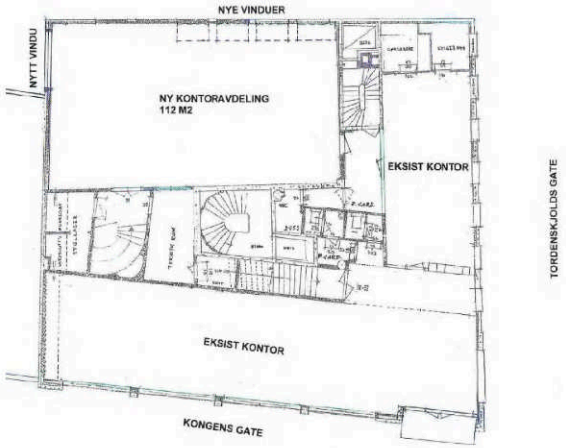
Berørte myndigheter
Uttalelse fra Byantikvaren
03.10.2022: *Vi vurderer at dette vil fungere fint, for detaljer viser vi til tidligere epost* (se under).

22.04.2022: *Rammen lages i tre eller metall, ikke plast og males i en mørk farge. Det kan se ut til at veggen også skal males med det første, vi kan om ønskelig godt komme med et fargeforslag på vegg og vindu.*

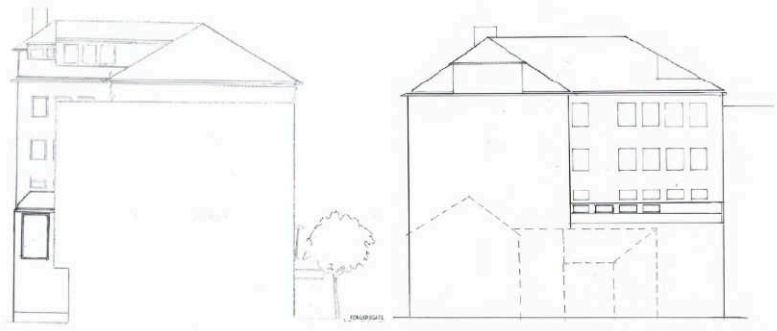
Byggesakskontorets vurdering

Byggesakskontoret anbefaler videre dialog med Byantikvaren angående detaljering og fargevalg.

Byggeprosjektet
Tiltaket omfatter innsetting av et vindu mot Brandhaugveita, fire vinduer i skråtak og oppgradering av innvendig ventilasjonsanlegg. Vinduene skal plasseres i 2. etasje, for at et rom skal kunne få dagslysinnslipp, som dermed bedrer arbeidsforholdene. Vi gjør oppmerksom på at tiltaket ikke omfatter bruksendring. Innvendig vil eksisterende ventilasjonsanlegg bli oppgradert for å dekke bakside-arealene.



Plassering av vinduer (vær oppmerksom på at denne rammetillatelsen ikke omfatter bruksendring)



Vindu mot Brandhaugveita *Vinduer i skråtak*

Vurdering/konklusjon
På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret rammesøknaden.

Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Plassering og høydefastsettelse

Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

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

Krav til dokumentasjon
Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:

- Resterende ansvarsretter for alle relevante fagområder og oppdatert gjennomføringsplan
- Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen, jf. kommuneplanens arealdel § 23.1

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

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

Tilsyn
Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

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 KGrav 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 rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet 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. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

KOBE SERVICE AS

Bratsbergvegen 23
7037 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Matilde Lader	BYGG-22/82869 oppgis ved alle henvendelser	Per Arne Holthe	12.02.2024

Kongens gate 56, foreløpig tilbakemelding på søknad om igangsettingstillatelse for innsetting av vinduer og oppgradering av innvendig ventilasjonsanlegg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	402/213/0/0
Bygningsnummer:	182164690
Ansvarlig søker:	KOBE SERVICE AS
Tiltakshaver:	I K LYKKE EIENDOM AS
Søknad mottatt:	01.08.2022

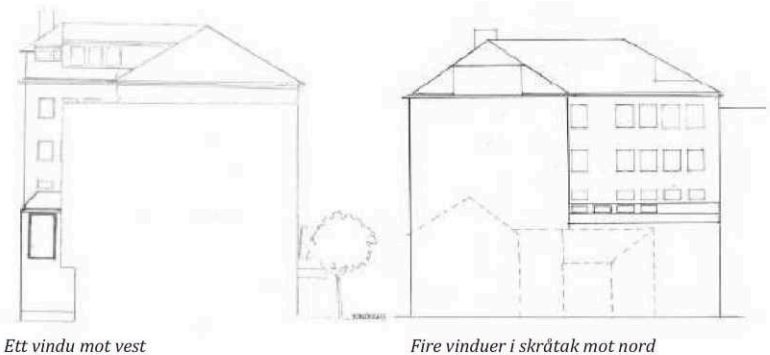
For at kommunen kan behandle en søknad etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1 og 20-2 må søknaden inneholde nødvendige opplysninger.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at en foreløpig tilbakemelding som skyldes mangler ved søknaden, med unntak av den første tilbakemeldingen, gebyrlegges med 5 370 kroner. Vi ber dere derfor om å komplettere søknaden i henhold til denne tilbakemeldingen, slik at tilleggsgebyr kan unngås. Ved uklarhet om påpekte mangler ber vi dere om å ta kontakt med saksbehandler.

Mangler ved søknaden
Byggesakskontoret vurderer at søknaden er mangelfull. Byggesaksforskriften (SAK10) § 5-4 oppgir hvilke opplysninger som er relevante for en søknad. Listen under viser til konkrete punkter under § 5-4 tredje ledd bokstav a til q som mangler:

p) gjennomføringsplan og q) erklæringer om ansvarsrett
Innsendt gjennomføringsplan samsvarer ikke med gjennomføringsplanen i søknad om rammetillatelse. Prosjektering av arkitektur mangler. Vi ber om en oppdatert gjennomføringsplan med alle ansvarsområdene. Erklæring om ansvarsrett for alle ansvarsområder innen prosjektering må sendes inn.

Tegninger/illustrasjoner
Søknaden omfatter igangsetting av innsetting av vinduer og oppgradering av innvendig ventilasjonsanlegg.



Ett vindu mot vest

Fire vinduer i skråtak mot nord

Øvrige opplysninger
I tillegg til de opplysningene vi har bedt om over, trenger vi også mer dokumentasjon for å kunne behandle søknaden. Vi ber dere derfor om å supplere søknaden med følgende:

- Melding om endring/opphør av ansvarsrett, jf. SAK10 § 12-6, ettersom ansvarlig søker har blitt endret.
- Videre dialog med Byantikvaren angående detaljering og fargevalg, jf. rammetillatelsen, og nye tegninger som viser detaljene.
- Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen, jf. kommuneplanens arealdel § 23.1

Tidsfrister
Dere må komplettere søknaden innen **6 uker**. Dersom søknaden ikke kompletteres innen 6 uker vil vi vurdere å avslutte saken grunnet manglende framdrift. Ved behov for mer tid til supplering, ber vi om at dere tar kontakt med oss før fristen løper ut, slik at det kan settes ny frist.

Byggesakskontoret vurderer at søknaden inneholder grunnleggende mangler. Tidsfristen vår vil ikke starte før vi har mottatt fullstendig søknad, jf. pbl § 21-7 og SAK10 § 7-2.

Behandlingsfristen for søknaden er **3 uker**. Fristen regnes fra vi mottok søknaden til vedtaket er sendt. Tiden dere bruker til feilretting eller supplering kommer i tillegg til fristen, jf. pbl § 21-7 og SAK10 § 7-2.

Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Ved komplettering av søknaden på e-post ber vi dere benytte: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no. Vennligst merk e-posten med saksnummeret som står øverst i dette brevet. Vi ber om at vedlegg deles opp og gis beskrivende filnavn, for eksempel: situasjonsplan, kvittering for nabovarsel, redegjørelse o.l. Størrelsen på hver e-post må være under 50 MB.

Byggesakskontoret minner om at profesjonelle aktører må sende inn komplettering via en digital søknadsløsning.

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-22/82869-15

KOBE SERVICE AS

Bratsbergvegen 23
7037 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Matilde Lader	BYGG-22/82869 oppgis ved alle henvendelser	Per Arne Holthe	04.03.2024

Kongens gate 56, igangsettingstillatelse for innsetting av vinduer og oppgradering av innvendig ventilasjonsanlegg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	402/213/0/0
Bygningsnummer:	182164690
Ansvarlig søker:	KOBE SERVICE AS
Tiltakshaver:	I K LYKKE EIENDOM AS
Forhåndskonferanse:	30.03.2022

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner igangsettingssøknaden.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Matilde Lader
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: I K LYKKE EIENDOM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/11676/107
Uthentet 2024-08-23 09:46
Side 1 av 14

Returneres til
Ada Ø Stav
Postboks 579
7406 Trondheim

Begjæring[1] om:
☐ Oppdeling i eierseksjoner
☒ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

TINGLYST
17 JUNI 2002
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR 11676

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1601	Trondheim	402	213		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
	Losje Morgenstjerne Bygningssamlag	
959 707 545	Severin Eiendomsselskap AS	
130628[redacted]	Kjell Danielsen	
220953[redacted]	Eli Fagerland	
240976[redacted]	Per Refseth Pedersen og Finn Endre Søgnen	
180153[redacted]	Marit Synnøve Aune	

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	N	343		13	B	47	B	25	B	35	B	37				49			
2	N	37		14	B	69	B	26	B	47	B	38				50			
3	N	220		15	B	43	B	27	B	25	B	39				51			
4	N	85		16	B	40	B	28				40				52			
5	N	133	B	17	B	68	B	29				41				53			
6	N	70		18	B	47	B	30				42				54			
7	B	42	B	19	B	69	B	31				43				55			
8	B	30	B	20	B	41	B	32											
9	B	25	B	21	B	40	B	33											
10	B	45	B	22	B	78	B	34											
11	B	35	B	23	B	120	B	35											
12	B	68	B	24	N	137		36											

Doknr: 11676 Tinglyst 17.06.2002 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

Sum tellere: 2039 = nevner: 2039

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.

Endringer: se vedlegg

Fostsettelse hjemmelshavere (pkt 2)
101049 39916 Steinar Høynes
26024725765 / 02124934411 James Johnsen / Sigrun Johnsen

Dato	Partenes underskrift

SignForm 05/2001

SF0217 Elektronisk utgave

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

6. Tegninger mv.

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: Trondheim,

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13): Sørgårdsveien 6A/E 56

Kjell Danielsen
styremedlem

Kristian Nustad
styremedlem

Marianne Berg
styremedlem

Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

Severin Eiendomsselskap AS
Terje Roll Danielsen, *
Hjemmel seksjon 7 og 9 som er oppdelt i flere seksjoner (25-26-27) og seksjon 11 som har avgitt areal til seksjon 7.

* ALVE KIESI KOPPANG

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8]

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

Sted og dato | Underskrift

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

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	
402	213			TRONDHEIM kommune

Sted og dato: 12.6.2002

Stempel og underskrift: Trondheim kommune
Plan- og bygningsenheten
Ref.

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.

Dato	Partenes underskrift

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/11676/107
Uthentet 2024-08-23 09:46

Advokatfirmaet
RØSTUM BJERKAN & STAV

022221S01/he

Reseksjonering Kongensgt 56

Kjeller: Rom for elektro er tatt ut av seksjon 24 og definert som fellesareal.

Boder som var fellesareal er definert som tilleggsareal til leilighetene.

1 etasje: Toalett tilhørende seksjon 3 har feilaktig vært lagt under seksjon 4. Dette er korrigert.

2 etasje: Veranda er tillagt seksjon 5 som tilleggsareal.

3 etasje: Seksjon 9 som har vært næringsseksjon er omgjort til to boligseksjoner (seksjon 9 og 25).

Seksjon 7 som har vært næringsseksjon er omgjort til tre boligseksjoner (seksjon 7, 26 og 27). En del av seksjon 11 er innlemmet i seksjon 7.

Veranda er tillagt seksjon 26 som tilleggsareal.

4 etasje: Veranda er tillagt seksjon 12 som tilleggsareal.

5 etasje: Veranda er tillagt seksjon 17 som tilleggsareal.

6 etasje: Toalett/vaskerom tilhørende seksjon 23 har tidligere feilaktig vært fellesareal. Dette er korrigert.

Verandaer er tillagt seksjon 22 og 23 som tilleggsareal.

Generelt: Det er foretatt en ny oppmåling av seksjonens areal hvoretter det er foretatt mindre justeringer.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/11676/107
Uthentet 2024-08-23 09:46

NT BY: ; 73600440; 27-MAY-02 22:25; PAGE 8/8

Gjensidige NOR

Gjensidige NOR Sparebank
Næringsliv
Munkegata 40
N-7488 TRONDHEIM
Telefon: 73587500
Telefax: 73582212
www.gjensidigenor.no
Foretaksnr: NO 937 886 349
S.W.I.F.T: UBNONOKK

Severin Eiendomsselskap AS
c/o Roll Severin AS
Beddingen 8
7014 TRONDHEIM

att.: Marianne Berg

Deres ref.:	Deres dato:	Vår ref.:	Vår dato:
		BB	Trondheim, 25.04.2002

ERKLÆRING RESEKSJONERING

Vi viser til dagens telefonsamtale.

Som panthaver i eiendommen Kongens gt 56, samtykker vi i reseksjonering av eiendommen Kongens gt 56 med benevnelse gnr. 402, bnr. 213, i Trondheim kommune.

Dette til orientering.

Med vennlig hilsen
for Gjensidige NOR Sparebank
Sør-Trøndelag

Baard Brænne
soussjef
Direkte telefonnummer: 73 58 21 79 / 95 21 22 50

~~Fierseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 402 Bnr. 213
Seksjon nr.: 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22
Felles



Plan 5. et.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

side 6

Til seksjonseiere i Sameiet Kongens gate 56

Trondheim, 12.07.2024

Informasjonsskriv vedrørende oppstart rehabilitering



Med vennlig hilsen Styret
Sameiet Kongens gate 56

Informasjon angående gjennomføring av prosjektet.

Utførende entreprenør
AS Byggservice.

Fremdrift

Grunnet tekniske og praktiske årsaker blir prosjektet delt opp i to gjennomføringer. Del 1 - Utskifting av vinduer og balkongdør i 2.etasjen (næringsdelen) vil gjennomføres høsten 2024. Del 2 - Resterende arbeider starter opp våren 2025.

Del 1 – Utskifting vinduer og balkongdør 2.etg: Oppstart vil skje ila. av september 2024 og avsluttes i oktober 2024.

Del 2 – Resterende arbeid: Oppstart vil skje i mars 2025 og avsluttes i september 2025. Arbeidet omfatter:

- Utskifting av takvinduer, vinduer og balkongdører (3-6 etg.)
- Utskifting av tak, inkl. utskifting takrenner og nedløp
- Overflatebehandling av fasade
- Utbedring av balkonger
- Fasadearbeid/ny kledning i bakgården
- Fjerning av dør i 1.etg.

Finansiering
Styret kommer med eget infoskriv angående finansiering, og forslag til fordeling av lån. Det vil også komme en innkalling til ekstraordinært årsmøte (august/september), hvor forslag til fordeling skal stemmes over.

Grunnet utsatt oppstart av del 2 – Resterende arbeider, vil det ikke bli behov for innbetaling fra seksjonseiere før starten av 2025.

Tilgang til leilighetene:

Gjennomføring av del 1 er det bare behov for adkomst til næringsdelen i 2. etg.

Gjennomføring av del 2 vil det være behov for adkomst til alle leiligheter. Dette vil bli avtalt med et fullmaktsskjema som henges på leilighetsdør.
Her vil det opplyses om hva som skal utføres i leiligheten og varigheten på dette.

Spørsmål kan rettes til styret kongensgt56@styrepost.no eller TOBB blsh@tobb.no .

Mvh
Styret og byggeledelsen

HUSORDENSREGLER FOR KONGENS GATE 56

Vedtatt i sameiermøte 29.04.03 i henhold til sameievedtektenes §3, 3.ledd

1. Formål
Formålet med husordensreglene er å sørge for et godt bomiljø til glede for alle beboere i eiendommen.

2. Sikkerhet
For å unngå at ubudne gjester tar seg inn i eiendommen skal ytterdøren alltid holdes låst. Det samme gjelder inngangsdøren til bodene i kjelleren.

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at gjester ikke unødig oppholder seg i eiendommens fellesarealer. Beboer er også ansvarlig for gjesters skade og tilgrising av fellesarealer.

3. Ro og orden
Alle beboere må vise hensyn så en ikke sjenerer andre beboere unødig. Mellom kl 23.00 og kl 07.00 skal det være nattero. Det innebærer at støyende arbeid, høy musikk og annen støy fra leilighetene, ganger og andre fellesarealer skal unngås.

4. Sykler
Det er kun adgang til å hensette sykler der det er spesielt merket for sykkelparkering.

Sykler som hensettes andre steder i eiendommens fellesarealer vil bli fjernet.

5. Blomsterkasser
Av sikkerhetsmessige grunner skal blomsterkasser på balkonger festes på innsiden av gelenderet.

6. Avfallshåndtering
For ordinært husholdningsavfall skal husets søppelcontainere benyttes. Annet avfall må beboerne selv sørge for å bli kvitt på annen måte. Alt avfall som kastes i søppelcontaineren skal pakkes godt inn. Det er ikke adgang til å kaste brannfarlig avfall, for eksempel varm aske, filler fuktet med olje eller annen brannfarlig væske i søppelcontaineren. Avfall som det ikke er plass til i containeren plasseres i henhold til oppslag. Beboere kan etter nærmere ordre pålegges å gjennomføre kildesortering.

7. Frostskader
Alle beboere er ansvarlige for å påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann, avløpsrør ikke blir frostskadet. Beboerne som opptrer uaktsomt i forhold til dette punktet, risikerer erstatningsansvar. Beboerne kan også holdes ansvarlig for vannskader som skyldes uaktsomhet. Vaskemaskin og oppvaskmaskin skal ikke brukes når beboerne ikke er til stede.

8. Mating av fugler
Det er ikke adgang til å mate fugler fra vinduer, balkonger og andre steder i eiendommen.

9. Husdyr
Det er tillatt å ha husdyr i eiendommen som ikke er til ulempe for andre.

10. Utvendige endringer
Eiendommen ska ha et enhetlig ytre utseende. Montering av parabolantenne, andre antenneanlegg og tekniske innretninger er ikke tillatt. Markiser, glass eller vindskydd på balkonger skal være likt for alle leiligheter.

11. Navneskilt
Hver enkelt beboer har plikt til å sette opp navneskilt på leilighetens inngangsdør.

12. Husordensreglenes omfang
Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i eiendommen. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at besøkende og eventuelt fremleiere gjøres kjent med reglene og overholder dem.

13. Overtredelse
For den som overtrer disse bestemmelser kan sameiet kreve tvangsmessige tiltak i henhold til eierseksjonslovens § 26 og 27.

***

V E D T E K T E R
for
Sameiet Kongens gate 56

(org. nr. 889 452 862)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 29.06.2020.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Kongens gate 56. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 31.10.94.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 20 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 402, bnr. 213 i Trondheim kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod, balkong, takterrasser og vaskerom. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for utleie av tilleggsdel.

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

Styret skal godkjenne nye eiere og leietakere i sameiet. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Styret skal behandle søknad og gi skriftlig svar innen 20 dager fra mottatt søknad. Er ikke skriftlig svar fra styret gitt innen denne tidsfristen skal godkjenning regnes som gitt.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én seksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

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

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

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(4) Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. krever skriftlig forhåndssamtykke fra styret.

(5) Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessige skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon, stanse bygningsarbeidene. Radiator, ventilasjon og kjøkkenvifte kan ikke fjernes, frakobles eller skiftes uten samtykke fra sameiet.

3-2 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

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

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

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

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

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

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold, jfr. eierseksjonsloven § 34.

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

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

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

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

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

5-3 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

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

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som består av en styreleder og to andre medlemmer. Sameiet kan velge varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

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

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

(3) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt, godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- fastsette styrets vederlag
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

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

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering etter i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen og vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere, enten på årsmøtet eller ved skriftlig samtykke. Det samme gjelder for tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet ved like
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.
- bomiljøtiltak som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Kongens gate 56 onsdag 24.04.2024 kl. 18:00 - TOBBs lokaler .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Ståle Vaudvik

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Ileana Vizec

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

Vedtak:
Valgt ble: Marie Seland Pettersen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall eiere: 10

Antall fullmakter: 7

Totalt stemmeberettigede: 17

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger: Lite dokumentasjon er lagt ved; om hva vi skal stemme over.

Møtet ble erklært lovlig satt. Møtet ble heldt.

2. Vedlikehold og eventuelt rehabilitering av tak

2.1 REHABILITERING AV SAMEIETS BYGNINGSMASSE

Styret har vedtatt å gjennomføre tiltakspakke 1. Pakke 1 omfatter det som vurderes å være nødvendig vedlikehold av sameiets bygningsmasse og fellesareal.

Tiltakspakke 2 omfatter elementer som anses å gå noe lengre enn det som er nødvendig vedlikehold pr. i dag. Men det er likevel vedlikeholdsarbeid som må gjennomføres innen kort tid. Etter å ha fått en vurdering av merkostnader og eventuelle øvrige konsekvenser ved å utsette pakke 2, ønsker styret å behandle saken i et ekstraordinært årsmøte den

24.4.24, etter det ordinære årsmøtet. Tiltakspakke 2 krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med utskifting av takvindu og takrenner, må store deler av taket demonteres. I tillegg er det observert flere dårlig løsninger og overganger på taket. Det er derfor anbefalt at sameiet inkluderer utskifting av tak i prosjektet.

Merkostnaden ved å utsette pakke 2 er beregnet til ca kr 1.500.000 ekstra, uten uforutsette kostnader og prosjektering. Styrets oppfatning er at dette utgjør en vesentlig økonomisk merkostnad for seksjonseierne.

Dagens tak er fra 2006 og har dessverre en del mangler, jfr vedlagte rapport, dette medfører at sameiet i løpet av noen år sannsynligvis uansett må skifte ut taket

Det er en risiko for at det avdekkes mangler som får konsekvenser for eksisterende tak

Det er en risiko at nye takvinduer ikke får den best mulige avslutningen mot eksisterende tak.

I henhold til priser fra anbudsinnleveringen har tiltakspakke 1 en kostnadsramme på kr. 6 947 447,. inkl mva, og tiltakspakke 2 en kostnadsramme på kr. 10 466 522,- inkl mva., se vedlegg.

Styret foreslår følgende finansieringsløsning:

Kostnadene skal fordeles på seksjonseierne i henhold til sameiebrøken.

- Sameiet benytter kr. 1.500.000 av oppsparte midler (egenkapital)
- Sameiet foretar et låneopptak på kr. 4.000.000 hos Handelsbanken ihht. indikativt tilbud datert 2.4.24 og fordeler dette på seksjonseierne. Ingen seksjon kan likevel låne mer enn 2G (Folketrygdens grunnbeløp pr 1. mai 2024). Styret vurderer at å begrense låneopptaket til 2G pr seksjon, vil være risikoreduserende.
- Seksjonseierne betaler inn det overskytende beløpet som tilleggskapital.
- Seksjonseiere som ønsker å betale inn hele beløpet (ikke være med på felles låneopptak) tillattes dette så fremt eier inngår avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-avtale) med sameiet, Handelsbanken og TOBB.

Hva er en avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-avtale) og hvilken risiko innebærer det å betale inn sin andel av felles gjeld i et eierseksjonssameie:

- En IN-avtale gir seksjonseiere mulighet til å nedbetale hele eller deler av sin andel av sameiets fellesgjeld. Seksjonseiere som velger å benytte ordningen får redusert sin del av renter og avdrag tilsvarende.
- Seksjonseiers betaling går til direkte innbetaling på sameiets lån men vil ikke gis noen form for sikkerhet. Dette betyr at ved evt. konkurs vil man muligens bli stilt i en posisjon der man vil måtte betale for fellesgjelden en ekstra gang.
- Ved mislighold av lånet kan banken holde hver seksjonseier ansvarlig etter sameiebrøken. Dette gjelder også de som allerede har betalt inn sin andel til sameiet.
- Ved salg av seksjonen overtar ny eier alle forpliktelser og rettigheter knyttet til innbetalinger i IN-ordningen

Styret foreslår følgende vedtak:

- Sameiet Kongens gt 56 gjennomfører tiltakspakke 2, som sammen med tiltakspakke 1 har en kostnadsramme på kr 10.647.672, jfr anbud
- Kostnadene skal fordeles på seksjonseierne i henhold til sameiebrøken.

Finansiering:

- Sameiet benytter 1.500.000 av oppsparte midler
  Sameiet foretar et låneopptak på kr. 4.000.000 hos Handelsbanken ihht. indikativt

tilbud datert 2.4.24.

- Lånet fordeles ihht sameierbrøk, hvor maksimal samlet låneandel for hver seksjon, ikke kan overstige et beløp tilsvarende 2G (pr 1. mai 2024)
- Dersom noen av seksjonseierne ønsker å betale inn sin del av lånet skal det inngås en avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-avtale)
- Seksjonseierne betaler inn det overskytende beløpet som tilleggskapital i henhold til fremdriftsplanen med entreprenør

Dersom pakke 2 ikke vedtas:

Sameiet Kongens gt 56 inngår avtale med Handelsbanken og TOBB om individuell nedbetaling av lånet (IN-ordning) slik at de som ønsker å nedbetale sin andel av felleslåneopptak få mulighet til det.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Kongens gate 56 mandag 27.05.2024 kl. 17:00 - TOBBs lokaler - Krambugata 7.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Foreslått: Ståle Vandvik

Vedtak:

Valgt ble: Ståle Vandvik

1.2 Valg av sekretær

Foreslått: Birgitte Lovise Sve Hagen

Vedtak:

Valgt ble: Birgitte Lovise Sve Hagen

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

Foreslått: Jon Tore Mogen Thorset

Vedtak:

Valgt ble: Jon Tore Mogen Thorset

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

2 eiere deltok digitalt

12 eiere deltok fysisk, der IK Lykke Eiendom AS repr. 6 seksjoner

2 eiere var representert med fullmakt

Vedtak:

Antall eiere: 14

Antall fullmakter: 2

Totalt stemmeberettigede: 16

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger: Ingen bemerkninger

Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Saker fra styret - nedbetalingsordning

På bakgrunn av nødvendig vedlikehold og låneopptak i sameiet, kreves det nedbetalingsordning dersom fordeling av lån avviker fra sameierbrøk.

Nedbetalingsordning gir seksjonseier i sameiet mulighet til å betale ned hele eller deler av fellesgjeld knyttet til sin seksjon. Styret ber om fullmakt til å etablere avtale om nedbetaling med forretningsfører.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å etablere avtale IN-ordning. Herunder forslag til fordeling av felleskost til dekning av kostnad til rehabilitering

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling/årsmøte i Sameiet Kongens gate 56

Tid: Onsdag 24.04.2024 - kl. 18:00 (rett etter ordinært årsmøte)
Sted: TOBBs lokaler

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Vedlikehold og eventuelt rehabilitering av tak

2.1 REHABILITERING AV SAMEIETS BYGNINGSMASSE

Styret har vedtatt å gjennomføre tiltakspakke 1. Pakke 1 omfatter det som vurderes å være nødvendig vedlikehold av sameiets bygningsmasse og fellesareal.

Tiltakspakke 2 omfatter elementer som anses å gå noe lengre enn det som er nødvendig vedlikehold pr. i dag. Men det er likevel vedlikeholdsarbeid som må gjennomføres innen kort tid. Etter å ha fått en vurdering av merkostnader og eventuelle øvrige konsekvenser ved å utsette pakke 2, ønsker styret å behandle saken i et ekstraordinært årsmøte den 24.4.24, etter det ordinære årsmøtet. Tiltakspakke 2 krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med utskifting av takvindu og takrenner, må store deler av taket demonteres. I tillegg er det observert flere dårlig løsninger og overganger på taket. Det er derfor anbefalt at sameiet inkluderer utskifting av tak i prosjektet.

Merkostnaden ved å utsette pakke 2 er beregnet til ca kr 1.500.000 ekstra, uten uforutsette kostnader og prosjektering. Styrets oppfatning er at dette utgjør en vesentlig økonomisk merkostnad for seksjonseierne.

Dagens tak er fra 2006 og har dessverre en del mangler, jfr vedlagte rapport, dette medfører at sameiet i løpet av noen år sannsynligvis uansett må skifte ut taket

Det er en risiko for at det avdekkes mangler som får konsekvenser for eksisterende tak

Det er en risiko at nye takvinduer ikke får den best mulige avslutningen mot eksisterende tak.

I henhold til priser fra anbudsinnleveringen har tiltakspakke 1 en kostnadsramme på

kr. 6 947 447,. inkl mva, og tiltakspakke 2 en kostnadsramme på kr. 10 466 522,- ink mva., se vedlegg.

Styret foreslår følgende finansieringsløsning:

Kostnadene skal fordeles på seksjonseierne i henhold til sameiebrøken.

- Sameiet benytter kr. 1.500.000 av oppsparte midler (egenkapital)
- Sameiet foretar et låneopptak på kr. 4.000.000 hos Handelsbanken ihht. indikativt tilbud datert 2.4.24 og fordeler dette på seksjonseierne. Ingen seksjon kan likevel låne mer enn 2G (Folketrygdens grunnbeløp pr 1. mai 2024). Styret vurderer at å begrense låneopptaket til 2G pr seksjon, vil være risikoreduserende.
- Seksjonseierne betaler inn det overskytende beløpet som tilleggskapital.
- Seksjonseiere som ønsker å betale inn hele beløpet (ikke være med på felles låneopptak) tillattes dette så fremt eier inngår avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-avtale) med sameiet, Handelsbanken og TOBB.

Hva er en avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-avtale) og hvilken risiko innebærer det å betale inn sin andel av felles gjeld i et eierseksjonssameie:

- En IN-avtale gir seksjonseiere mulighet til å nedbetale hele eller deler av sin andel av sameiets fellesgjeld. Seksjonseiere som velger å benytte ordningen får redusert sin del av renter og avdrag tilsvarende.
- Seksjonseiers betaling går til direkte innbetaling på sameiets lån men vil ikke gis noen form for sikkerhet. Dette betyr at ved evt. konkurs vil man muligens bli stilt i en posisjon der man vil måtte betale for fellesgjelden en ekstra gang.
- Ved mislighold av lånet kan banken holde hver seksjonseier ansvarlig etter sameiebrøken. Dette gjelder også de som allerede har betalt inn sin andel til sameiet.
- Ved salg av seksjonen overtar ny eier alle forpliktelser og rettigheter knyttet til innbetalinger i IN-ordningen

Styret foreslår følgende vedtak:

- Sameiet Kongens gt 56 gjennomfører tiltakspakke 2, som sammen med tiltakspakke 1 har en kostnadsramme på kr 10.647.672, jfr anbud
- Kostnadene skal fordeles på seksjonseierne i henhold til sameiebrøken.

Finansiering:

- Sameiet benytter 1.500.000 av oppsparte midler
  Sameiet foretar et låneopptak på kr. 4.000.000 hos Handelsbanken ihht. indikativt tilbud datert 2.4.24.
- Lånet fordeles ihht sameierbrøk, hvor maksimal samlet låneandel for hver seksjon, ikke kan overstige et beløp tilsvarende 2G (pr 1. mai 2024)
- Dersom noen av seksjonseierne ønsker å betale inn sin del av lånet skal det inngås en avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-avtale)
- Seksjonseierne betaler inn det overskytende beløpet som tilleggskapital i henhold til fremdriftsplanen med entreprenør

Dersom pakke 2 ikke vedtas:

Sameiet Kongens gt 56 inngår avtale med Handelsbanken og TOBB om individuell nedbetaling av lånet (IN-ordning) slik at de som ønsker å nedbetale sin andel av felleslåneopptak få mulighet til det.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr vedtektene.

Budsjett rehabiliteringsprosjekt – Sameiet Kongens gate 56

Til info: Styret er fortsatt i forhandling med entreprenør, og endelig kontraktssum kan avvike fra det under.

Disse prisene må ikke deles med andre utenfor sameiet, da det fortsatt pågår forhandlinger med entreprenør.

Tiltakspakke 1		
Postnr	**Beskrivelse**	**Beløp**
0	**RIGG OG DRIFT** (Kontraktsarbeid, gateleie, miljøkartlegging, avfallsplan og FDV)	**573 450,00**
1	**Rivingsarbeider** (Riving av vinduer, dører, takrenner og nedløp. De- og remontering tak.)	**315 100,00**
2	**Tømrerarbeid** (Montering vinduer og dører)	**2 078 100,00**
3	**Murerarbeid** (Fjerning av løs puss og bom på fasade, samt utbedring balkong)	**354 200,00**
4	**Blikkenslagerarbeider** (Beslag rundt vinduer, montering av takrenne og nedløp + div beslag)	**197 120,00**
5	**Malerarbeider** (Maling av fasade)	**370 000,00**
6	**Tekniske fag** (Elektriske punkter)	**16 000,00**
7	**Opsjoner** (Snøfangere med is-stoppere)	**66 000,00**
	Kontraktssum pakke 1 (vindu, maling, murerarbeid, div beslag på tak)	3 969 970,00
	Uforutsett 30%	1 190 991,00
	Byggeledelse 10%	396 997,00
	Sum eks.mva	**5 557 958,00**
	Sum inkl.mva	**6 947 447,50**

Tiltakspakke 2

Postnr	Beskrivelse	Beløp
0	**RIGG OG DRIFT** (Kontraktsarbeid, gateleie, miljøkartlegging, avfallsplan og FDV +rigg og drift takarbeid)	**753 450,00**
1	**Rivingsarbeider** (Riving av vinduer, dører, takrenner og nedløp)	**156 700,00**
2	**Tømrerarbeid** (Montering vinduer og dører)	**2 078 100,00**
3	**Murerarbeid** (Fjerning av løs puss og bom på fasade, samt utbedring balkong)	**354 200,00**
4	**Blikkenslagerarbeider** (Beslag rundt vinduer, montering av takrenne og nedløp + div beslag)	**197 120,00**
5	**Malerarbeider** (Maling av fasade)	**370 000,00**
6	**Tekniske fag** (Elektriske punkter)	**16 000,00**
7	**Opsjoner** (Riving av tak, undertak, oppbygging tak, beslag og båndtekking + snøfangere med is-stoppere	**2 055 300,00**
	Kontraktsum pakke 2 (inkl. tak)	5 980 870,00
	Uforutsett 30%	1 794 261,00
	Byggeledelse 10%	598 087,00
	Sum eks mva	**8 373 218,00**
	Sum inkl.mva	**10 466 522,50**

Sameiet Kongens gate 56 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 473 528	1 430 676	1 467 217	1 547 235
Felleskostnader kapitaldel		211 657	158 067	180 415	195 613
Tillegg elektroniske fellesavtaler		132 000	138 000	132 050	133 200
Andre tillegg		-140 817	-134 481	-134 868	-150 574
Andre driftsinntekter		0	2 000	0	0
Innbetaling IN-ordning		0	39 529	0	0
Sum driftsinntekter		1 676 368	1 633 790	1 644 814	1 725 474
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-6 557	-6 373	-6 373	-6 557
Styrehonorar	2	-46 500	-45 200	-46 500	-46 500
Forretningsførerhonorar		-59 916	-57 700	-59 775	-62 144
Honorar administrative tjenester		-28 666	0	-23 530	-29 653
Eksterne honorar	3	-8 363	-34 094	-13 400	-8 663
Drifts- og serviceavtaler	4	-53 914	-275 867	-75 000	-68 355
Vaktmestertjenester		-110 638	0	-102 800	-107 911
Renholdstjenester		-77 017	0	-77 000	-80 868
Løpende vedlikehold	5	-45 364	-38 930	-150 000	-150 000
Periodisk vedlikehold	6	-184 000	0	0	-4 665 600
Elektroniske fellesavtaler		-131 770	-132 962	-132 050	-133 200
Forsikring		-258 270	-241 823	-258 268	-281 514
Kommunale tjenester og renovasjon		-10 324	22 852	-18 000	-12 000
Eiendomsavgifter		-2 666	-760	-800	-2 800
Energi, felles		-277 458	-232 965	-250 000	-295 900
Andre driftsutgifter	7	-18 828	-7 102	-7 200	-8 000
Sum driftskostnader		-1 320 250	-1 050 924	-1 220 696	-5 959 665
DRIFTSRESULTAT		356 118	582 866	424 118	-4 234 191
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		83 557	33 751	20 000	25 000
Finanskostnader		-110 741	-82 054	-97 230	-113 781
Netto finansposter		-27 184	-48 303	-77 230	-88 781
Resultat før skattekostnad		328 934	534 564	346 888	-4 322 972
Ordinært resultat etter skatt		328 934	534 564	346 888	-4 322 972
ÅRSRESULTAT	8, 11	328 934	534 564	346 888	-4 322 972
Disponering av totalresultat:		328 934	534 564	346 888	-4 322 972
Overført til annen egenkapital		339 763	148 469	0	0
Reduksjon av udekket tap		0	357 453	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		0	39 529	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-10 829	-10 886	0	0

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	10 534	0
Periodiserte kostnader	9	307 060	290 166
Mellomregning Klare Finans	9	0	6 369
Opptjente renter	9	83 452	33 710
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	2 495 614	2 244 592
Sum omløpsmidler		2 896 660	2 574 837
SUM EIENDELER		2 896 660	2 574 837

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	11	509 668	520 497
Annen egenkapital	11	516 874	177 111
Sum egenkapital		1 026 542	697 608
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	12	1 458 872	1 541 479
Sum langsiktig gjeld		1 458 872	1 541 479
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		358 224	269 985
Skyldig off. myndigheter		0	-1
Forskudd kunder		10 014	15 951
Påløpte kostnader		43 008	49 814
Sum kortsiktig gjeld		411 246	335 750
Sum gjeld		1 870 118	1 877 229
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 896 660	2 574 837

Sted:_____, dato:_____

Ståle Vandvik Leder	Ileana Vizec Styremedlem	Rolf Rolfsen Styremedlem

Årsmelding 2023 for Sameiet Kongens gate 56

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Kongens gate 56 for 2023.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Ståle Vandvik
Styremedlem, Rolf Rolfsen
Styremedlem, Ileana Vizec
Varamedlem, Jan Henry Andersen

Styrets arbeid i siste periode

Her skriver styret inn ønsket tekst.

Eksempel på innhold: Dugnader, bomiljøtiltak, vedlikehold, eventuelle investeringer, økonomisk status og andre saker styret har jobbet med.

Styret i Sameiet Kongens gate 56

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.03.2024

KONGENS GATE 56

Nabolaget Midtbyen vestre - vurdert av 146 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Hospitalskirka Linje 9	2 min 0.1 km
Hospitalskirka Totalt 12 ulike linjer	2 min 0.1 km
Skansen stasjon Linje R60, R70	8 min 0.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	16 min 1.2 km
Trondheim Værnes	32 min

SKOLER

Birralee International School Trondheim... 278 elever, 23 klasser	6 min 0.4 km
Nidelven skole (1-10 kl.) 37 elever, 5 klasser	8 min 0.6 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.) 233 elever, 18 klasser	10 min 0.8 km
Ila skole (1-7 kl.) 441 elever, 29 klasser	12 min 0.9 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 569 elever, 33 klasser	6 min 2.8 km
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	6 min 0.5 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 80/100

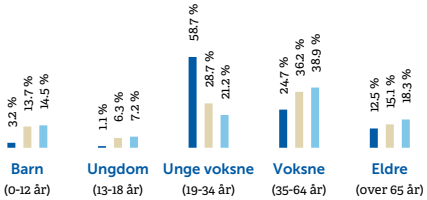
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 69/100

NABOSKAPET

Høflige 48/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Midtbyen vestre	1 716	1 333
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Løkkan barnehage (1-5 år) 17 barn	5 min 0.4 km
Birralee barnehage (3-5 år) 52 barn	6 min 0.4 km
Midtbyen barnehage (1-5 år) 37 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Leüthen Søndagsåpent	0 km
Bunnpris Prinsen Post i butikk	3 min 0.2 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Gående

KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 91/100

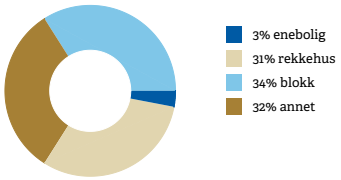
VEDLIKEHOLD VEIER
Godt velholdt 76/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Bra 74/100

SPORT

Leutenhaven streetbasketbane Ballspill	**3 min** 0.2 km
Kalvskinnet skole -gymsal Aktivitetshall	**6 min** 0.4 km
Impuls Treningssenter Leutenhaven	**0 km**
Treningsklinikken Napha	**7 min**

BOLIGMASSE



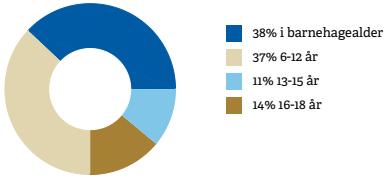
«Veldig sentralt, men samtidig rolig. God utsikt og frisk luft fra en fantastisk takterasse!»

Sitat fra en lokalkjent

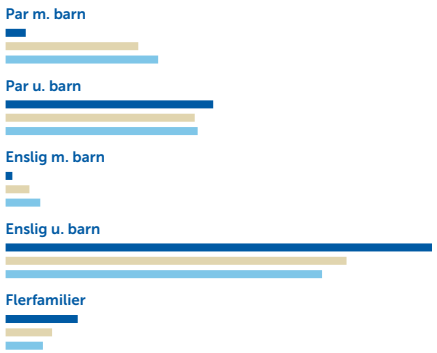
VARER/TJENESTER

Trondheim Torg	**4 min**
Vitusapotek Trondheim Torg	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



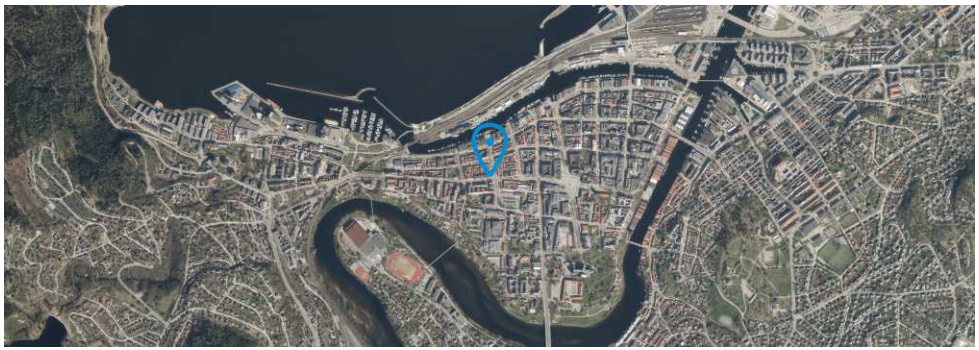
FAMILIESAMMENSETNING

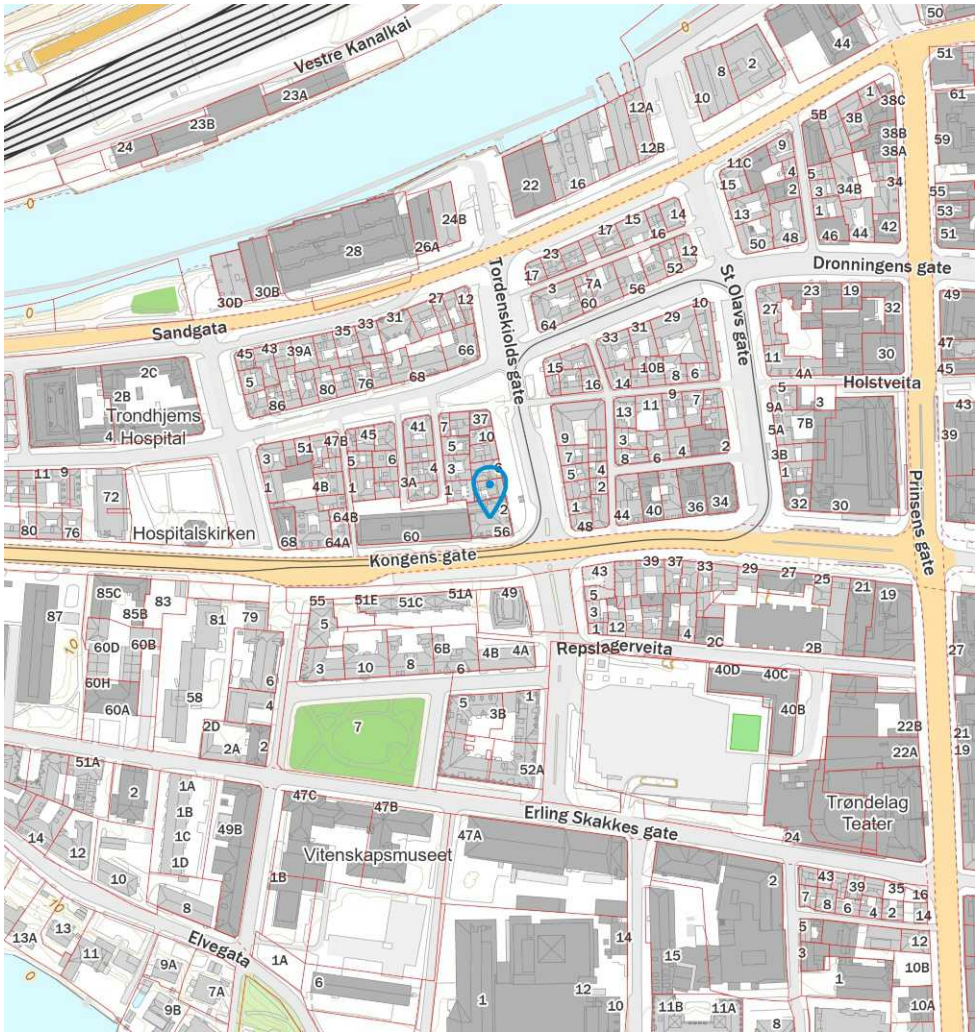


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**17%**	**33%**
Ikke gift	**73%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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.

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

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.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

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: 35240246 / Sigbjørn Shaswar-Vestå, tlf. 404 50 884
Kongens gate 56, 7012 Trondheim.
Gnr. 402, Bnr. 213, Snr. 20, 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: 35240246
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.02.2025

Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

404 50 884
sigbjorn.vesta@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no