

Erling Skakkes gate 54

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Erling Skakkes gate 54

6

Nøkkelinformasjon

34

Eiendommen

43

Tekniske dokumenter

Materialvalg og tekniske installasjoner av ypperste kvalitet.



Velkommen til

Erling Skakkes gate 54



Innredning og belysning er spesialtilpasset og passer perfekt til leiligheten.

Erling Skakkes gate 54

Prisantydning	19 950 000
Fellesgjeld	7 451
Omkostninger	499 920
Totalpris	20 457 371

Fellesutgifter	7 235 pr. mnd.
Bruksareal	228 m ²
BRA-i	197 m ²
BRA-e	31 m ²
TBA	8 m ²
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	594 m ²
Byggeår	1910

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum



Vidar Stene

Eiendomsmegler

92808811

vidar.stene@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Flotte gjennomtenkte
detaljer av svært høy
kvalitet.





Innredning og
belysning er
spesialtilpasset og
passer perfekt til
leiligheten.



Her ligger det nydelig til rette for både selskap og hyggelige måltider.



Deilig romfølelse med både stor takhøyde, dype vinduskarmer og godt med lys.



Her kan man fint holde kontakt med gjestene mens man tilbereder måltidet.



Leiligheten er nøye gjennomtenkt og byr på mange 'soner'.



Kjøkkenet er stort og innholdsrikt. Integreerte hvitevarer av ypperste klasse.



Kjøkkenet er helt fantastisk. Nydelig kokeøy med bl.a. stein benkeplater og platetopp (Gaggenau).



Enestående leilighet
med svært høy
standard!



En nydelig bio-peis pryder både stuen og spisestuen som et flott møbel.



Fra TV-stuen er det utgang til veranda inn mot bakgård. I tillegg er det dør mot det andre trappeløpet som tar deg til kjeller.



Tilbaketrukket fra kjøkken og stue finner du denne nydelige TV-stuen. Også her spesialtilpasset møblement.



Vinromet har eget aggregat for perfekt temperatur året rundt.



Leiligheten er rett og slett helt utrolig gjennomført. Et inntrykk man får fra man kommer inn inn døra.



Hovedsoverommet er bygget som en egen suite. Her har du et stort og deilig soverom med eget bad.



Lunt og innbydende
innredet med
plassbygde
garderobeløsninger.



Bad tilknyttet
hovedsoverrommet er
nydelig utført i
høyeste kvalitet.



Nydelige marmorfliser
og badekar.



Det er tre nydelige
soverom i leiligheten.
Dette rommet er
plassert bak
kjøkkenet og mot
bakgård.



Det tredje soverommet er også delikate innredet og med vindu mot parken.



Det andre badet er både stort og praktisk. Også her med dusjnise og integrerte armaturer.



Nøye planlagte
detaljer for både
oppbevaring og
belysning.



Balkong mot bakgård.
Utgang til denne er via
TV-stue.



Den herskabelige
jugendgården fra 1910
fremstår som et
smykke der den står,
på attraktive
Kalvskinnet.



Leiligheten ligger i
andre etasje sett fra
parken.



Stille og rolig bakgård.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 228,0 m²

- BRA-i: 197,0 m²

- BRA-e: 31,0 m²

- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beliggenhet

Boligen ligger på Kalvskinnet, like ved Trondheim torg. Her finner du et rolig og ærverdig strøk, med flere vakre bygårder og bygninger. Leiligheten vender seg mot parken Museums plass. Flotte, ærverdige bygninger og hus er en kjent karakter for denne bydelen. Flere av dem er oppført i jugendstil.

En kort spasertur fra døren finner du elvepromenaden, som tar deg rundt Midtbykjernen.

Turen kan lede til både Festningsparken, Ilaparken, Skansen, Marinen og Havnepromenaden, så sentrumsbeliggenhet til tross har boligen kort vei til vakre turområder.

Like utenfor døren har du også Trøndelag Teater og Prinsen kino. Det samme gjelder Vitenskapsmuseet, Nidarosdomen, Trondheim Kunstmuseum, Kafé Ni Muser og Vår Frue kirke, for å nevne noe.

Innhold

Primærrom:

2. etasje: Hall, gjeste bad, master bad, master soverom, soverom/kontor, spisestue, kjøkken, lounge, vinrom, soverom, omklingsrom og stue.

Sekundærrom:

2. etasje: Bod og teknisk rom.

Standard

2. etasje

Hall: Flis på gulv og tapet på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap og porttelefon.

Bod: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling.

Gjeste bad: Flis på gulv og vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnise med innfelbar dusjdør, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap, rørfordelingsskap, bereder, stoppekran og veggmontert wc.

Master bad: Flis på gulv og vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med

dusjnise med innfelbar dusjdør, naturlig avtrekk, servantskap, badekar og veggmontert wc.

Master soverom: Teppe på gulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Omkledningsrom: Teppe på gulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Soverom/kontor: Parkett på gulv og tapet på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.

Stue: Parkett på gulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utgang til balkong.

Spisestue: Parkett på gulv og tapet på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.

Kjøkken: Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og tapet på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Innredning med kullfiltervifte med integrert i platetopp. Det er integrert kaffemaskin, kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, ovn, dampovn og kombi ovn/mikro.

Lounge: Parkett på gulv og tapet på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utgang til balkong.

Vinrom: Parkett på gulv og fasadestein på vegger. Downlights og malt overflate i himling.

Soverom: Teppe på gulv og tapet på vegger.

Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.

Teknisk rom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Sikringssskap.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Det er etablert langtidsleie av fast parkeringsplass i Leuthenhaven P-hus hvor avtalen kan transporteres til ny eier. Soneparkering i nærliggende gater.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har mottatt orienteringssak vedrørende oppussing av to leiligheter i 1. etasje. Planen er å dele opp disse enhetene i fem mindre enheter. Rammesøknad er sendt kommunen og tiltakshaver venter på godkjenning av søknad om igangsettelse.

Det gjøres oppmerksom på at det skal utføres reparasjon av en karnapp i sameiet. Utbedringen beløper seg til kr. 143.000,- og vil belastes seksjonseierne etter sameiebrøk. Denne seksjonens andel av utbedringen vil beløpe seg til kr. 13.665,-

Det gjøres oppmerksom på at den enkelte sameier/seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold og eventuell utskifting av vinduer og balkongdører som tilhører sin egen seksjon.

Det gjøres oppmerksom på at selve vinduene i leiligheten ikke er skiftet, men rammer etc er rehabilitert.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte tegninger fra Trondheim kommune ikke stemmer med dagens utforming av boligen. Dette gjelder bla. dagens plassering av kjøkken og bad, samt rombenevnelser.

Selgers egenerklærings skjema

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 13
TG 1: 3
TG 2: 6
TG 3: 0
TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Balkong, terrasse, platting: Vestsiden
Oppsummering Rekkverket blir målt til 83 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Det er betongdekke med ukjent bruk av

membran/tettesjikt. Tilstandsgrad 2 gis på grunn av lav rekkverkshøyde. Anbefalte tiltak Rekkverket er for lav i forhold til referansepunktet i rapporten, men siden bygget er av antikvarisk verdi så kan dette bli vanskelig å gjøre noe for å utbedre dette. Rekkverk bør monteres iht. krav for god personsikkerhet, det anbefales ytterligere undersøkelser om muligheten for å utbedre rekkverk i henhold til krav.

-Vinduer og dører: Eldre vinduer koblet glass og 2-lags glass
Oppsummering Det registreres stedvis utvendig værslitte vinduer med noe malingsavflassing, dette gjelder i hovedsak vinduer mot sørvendt vegg og deler av vestvendt vegg, vinduer for øvrig framstår øvrig godt vedlikeholdt. Det registreres noe innvendig malingsavflassing mellom koblet glass, som kan komme av kondensering mellom koblet glass. Utover normal aldringsmessig slitasje registreres ingen vesentlige avvik. TG 2 er satt med bakgrunn i stedvis innvendig og utvendig malingsavflassing på koblet glass kombinert med alder, og kjøkkenvindu med 2-lags glass (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Anbefalte tiltak På grunn av alder kan det være risiko for at isoleringsglass på eldre kjøkkenvindu kan punktere. Det må påregnes stedvis maling og skraping av eldre vinduer. De gamle vinduene og dørene med koblet glass bør holdes under oppsyn og vedlikeholdes jevnlig.

-Kjøkken Oppsummering av avtrekk Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt

på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Anbefalte tiltak avtrekk Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

-Våtrom: Master bad Oppsummering av overflater Badet har nedsenket dusjsone med lokalt fall til sluk, gulv for øvrig er flatt og det er dokumentert forhøyet tettesjikt ved dør. Tettesjikt ved dør er mindre enn referansenivået i rapporten som er minimum 15mm over ferdig gulv, forhøyet tettesjikt er målt til 5mm. Utover tettesjikt ved dør som er mindre enn referansenivået registreres ingen vesentlige avvik på overflater. Tilstandsgrad 2 gis på grunn av forhøyning på tettesjikt ved dør som er mindre enn referansenivået i rapporten. Anbefalte tiltak overflater Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere bedre fuktsikring ved dør. Oppsummering av ventilasjon Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret. Anbefalte tiltak ventilasjon Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

-Våtrom: Gjestebad Oppsummering av ventilasjon Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret. Anbefalte tiltak ventilasjon Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

-Ildsted/Skorstein innvendig i boligen Oppsummering Det er ikke montert noe ildsted i boenheten i tilknytning pipeløp. Det er to pipeløp i leiligheten, disse er ikke synlig for visuell kontroll. Det er etablert en biopeis på stue, denne er ikke vurdert.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Leiligheten er etablert i 2. etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein er utvendig delvis åpen og delvis pusset. Taket er et mansardtak og er utvendig tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet. 594,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Adgang til utleie

Det foreligger ingen begrensninger om utleie av seksjonen, herunder utleie av uselvstendige rom (hybel) med unntak av de begrensninger som evt. følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet.

Energikarakter: G - Rød

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 19 950 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

498 920,00,- (Dokumentavgift)

500,00,- (Tinglysing skjøte)

500,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

10 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

-
20 471 071,- Totalpris inkl. omkostninger og

fellesgjeld

–
Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 7 235,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene skal endres fra 8 807 TIL 7 235 01.11.2024.
Da vil utbetalings planen se slik ut:
Felleskostnad kapitalandel: kr 1 573,-
Driftsdelt: kr 5 66,-

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kr. 25 164,- for .

BELØP (norske kroner): 2 097,- i august
Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring og kommunale avgifter i

t tillegg til tidligere opplyste fellesutgifter. Strøm og innbo varierer utifra personlig forbruk og ønsker.

Andel fellesgjeld

Kr. 7 451,- pr. 30.08.2024.

Lånevilkår fellesgjeld

Lånenummer: 16364777233, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 30.08.2024: 8.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 2
Saldo per 30.08.2024: 79 248
Andel av saldo: 7 451
Første termin/første avdrag: 28.11.2021 (siste termin 28.10.2024)
Flytende rente
Gjeld fordelt etter ny brøk. Endret ved årsmøte 14/10-2021

Eiendomsskatt

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten er det ikke beregnet formuesverdi for denne boligen, det må påregnes med beregnet formuesverdi ved eierskifte.

Skatteetaten beregner boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår

og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. Formuesverdien av primærboliger settes normalt til 25 prosent av boligverdien og 70 prosent av det som overstiger 10 millioner, for sekundærboliger er formuesverdien 100 prosent.

Ved hjelp av Skatteetatens kalkulator kan man beregne en stipulert formuesverdi for boligen, denne finner man på www.skattetaten.no.

Beløpene er ment som en foreløpig pekepinn på verdi og det tas forbehold om korrekt utregning.

Offentlige forhold

Sameiet

, Orgnr:

Forretningsfører: Boligbyggelaget TOBB
Sameiet består av xxx seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 203/2159.

Forkjøpsrett og styregodkjenning

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige med polisnr. 87336806.

Regnskap

Økonomisk oversikt:

Resultatet for siste godkjente regnskap var kr.355864,-

Egenkapitalen i sameiet utgjorde pr. 30.09.2024 kr47 594,-

Sum egenkapital per siste stengte periode 31.08.24 var på 47 594.

Per dagens dato er den 136 128, men siste måned er ikke avstemt / lukket.

Vedtekter og husordensregler

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

- Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.
- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.
- Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.
- Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.
- Boligen kan fritt leies ut. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtektene kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
- Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.
- Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal

anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes og arbeidene igangsettes. Hvis Det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

- Det må også søkes styregodkjenning for forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. tv-antenneparabol, varmepumpe, markiser, platter, levegger, maling e.l.

- En seksjonseier kan Med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. styret kan bare nekte å samtykke dersom Det foreligger en saklig grunn.

- Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer Med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. en seksjonseier Med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren Med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert av plan

r0118ap, og eiendommen er regulert til blant annet bevaringsområde, bolig/forretning/kontor.

Eiendommen er avsatt til sentrumsformål og bolig i kommuneplanens arealdel 2012 til 2024.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplan med bestemmelser, reguleringskart, kommuneplanens arealdel med bestemmelser m.m. kan fås ved henvendelse til megler. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommen ligger i virkeområde for flyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel. Se vedlagte kart.

Det foreligger regulering under arbeid under plan r20190001 som er et planprogram for fornying av Kongensgate og Ilevollen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 291934, tgl. 05.01.2018 - Seksjonering
SNR: 4

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 203 / 2091

Dnr. 1054427, tgl. 27.09.2023 - Reseksjonering
SNR: 4

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 203 / 2159

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Bevaringsverdig

Bygningen har antikvarisk verdi klasse B. Dette betyr at bygningen er sjelden på én eller flere måter. Bygninger i klasse B faller hovedsakelig innenfor én eller flere av følgende kategorier:

- Er og alltid har vært helt eller nesten enestående
- Har vært med på å introdusere en (ny) retning innen byggekunsten.
- Tilhører typer som tidligere har vært vanlige, men som nå nesten er forsvunnet.
- Sjeldent velbevarte bygninger og anlegg
- Anses berettiget til særlig omsorgsfull pleie på grunn av sin nåværende eller tidligere bruk, eller tilknytning til personer eller hendelser.

Bygninger med antikvarisk verdi klasse B kan kreve spesiell tillatelse fra byantikvaren ved endring, ombygging, oppussing o.l.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:
(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Vidar Stene per e-post vidar.stene@nylanderpartners.no eller sms: +47 92 80 88 11. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til

budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaspekt.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig

legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

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 kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales

noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Nylander & Partners AS samarbeider med Nidaros Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Bjørn Tore Brevik og Berit Nordstrand.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Erling Skakkes gate 54. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 403, bnr. 167, snr. 4 i Trondheim. Sameiebrøk: 203/2159.

Vårt oppdragsnummer er 1240023.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 6 290,00
Digitale tjenester: 2 090,00
Markedspakke Standard: 14 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00
Utleggsgebyr pr. stk: 750,00
Visningshonorar pr. stk: 2 500,00
Salgsoppgaver 6 stk.: 1 590,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

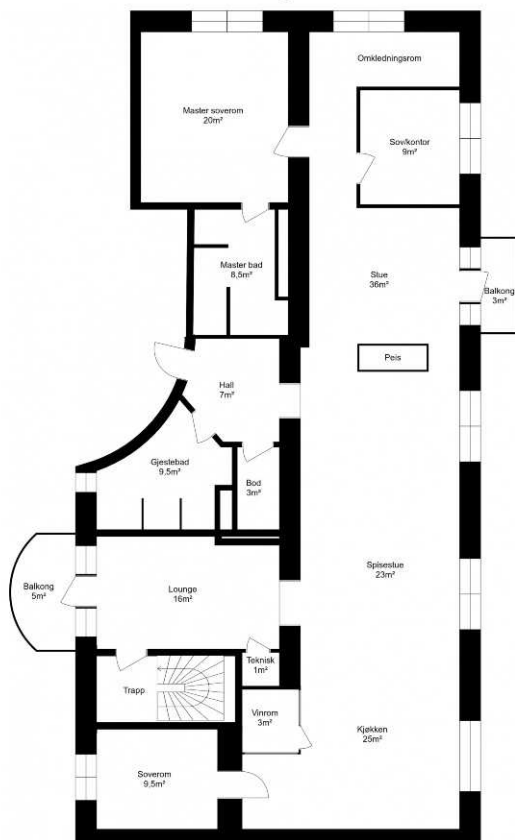
Meglernes vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Vidar Stene / +47 92 80 88 11/
vidar.stene@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 30.09.2024

Tekniske
dokumenter

Erling Skakkes gate 54, Snr 4
2.etg



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.
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.

Erling Skakkes gate 54 7012 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1910
BRA: 228 m²
BRA-i: 197 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik 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
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttmurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, lidedst / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/22478>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekræftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportensammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, plattning: Vestsiden

Oppsummering

Rekkverket blir målt til 83 cm, og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.

Tilstandsgrad 2 gis på grunn av lav rekkverkshøyde.

Anbefalte tiltak

Rekkverket er for lavt i forhold til referansepunktet i rapporten, men siden bygget er av antikvarisk verdi så kan dette bli vanskelig å gjøre noe for å utbedre dette.

Rekkverk bør monteres iht. krav for god personsikkerhet, det anbefales ytterligere undersøkelser om muligheten for å utbedre rekkverk i henhold til krav.

Vinduer og dører: Eldre vinduer koblet glass og 2-lags glass

Oppsummering

Det registreres stedvis utvendig værslitte vinduer med noe malingsavflassing, dette gjelder i hovedsak vinduer mot sørvendt vegg og deler av vestvendt vegg, vinduer for øvrig framstår øvrigt godt vedlikeholdt.

Det registreres noe innvendig malingsavflassing mellom koblet glass, som kan komme av kondensering mellom koblet glass.

Utover normal aldringsmessig slitasje registreres ingen vesentlige avvik.

TG 2 er satt med bakgrunn i stedvis innvendig og utvendig malingsavflassing på koblet glass kombinert med alder, og kjøkkenvindu med 2-lags glass (isolerglass over 30 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

På grunn av alder kan det være risiko for at isolerglass på eldre kjøkkenvindu kan punktere.

Det må påregnes stedvis maling og skraping av eldre vinduer.

De gamle vinduene og dørene med koblet glass bør holdes under oppsyn og vedlikeholdes jevnlig.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Kjøkkentilator med omlufffunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluffventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom: Master bad

Oppsummering av overflater

Badet har nedsenket dusjsone med lokalt fall til sluk, gulv for øvrig er flatt og det er dokumentert forhøyet tettesjikt ved dør. Tettesjikt ved dør er mindre enn referansenivået i rapporten som er minimum 15mm over ferdig gulv, forhøyet tettesjikt er målt til 5mm.

Utover tettesjikt ved dør som er mindre enn referansenivået registreres ingen vesentlige avvik på overflater.

Tilstandsgrad 2 gis på grunn av forhøyning på tettesjikt ved dør som er mindre enn referansenivået i rapporten.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere bedre fuktsikring ved dør.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom: Gjestebad

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Bygningsdeler med TG-IU

lIdsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det er ikke montert noe lIdsted i boenheten i tilknytning pipelep. Det er to pipelep i leiligheten, disse er ikke synlig for visuell kontroll.

Det er etablert en biopéis på stue, denne er ikke vurdert.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for denne aktuelle leiligheten.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 5.9.2024
Rapportdato: 11.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: Berit Nordstrand Tilstedt ved inspeksjon: Ja
Navn: Bjørn Tore Brevik Tilstedt ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Egenerklæring er ikke mottatt.

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Tommy Sandersen Telefon: 45228072
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: ts@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningsakkyndig:
Takstmann og byggmester

Egne premisser:

Leilighet er etablert i 2. etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein delvis åpen og delvis pusset. Taket er et mansardtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Informasjon om boligen

Adresse: Erling Skakkes gate 54, 7012 Trondheim
Kommunenr: 5001 Gårdsnr: 403 Bruksnr: 167 Festenr:
Seksjonsnr: 4 Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1910 - Kilde: webmatrikkelen.
Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er etablert i 2. etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein er utvendig delvis åpen og delvis pusset. Taket er et mansardtak og er utvendig tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Tiltak etter byggeår:

År: 2021 Beskrivelse: Leiligheten er innvendig totalrenovert. Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	197	197	0	0	8
Kjeller - boder	31	0	31	0	0
Totalt m²	228	197	31	0	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	197	190	7	Hall, gjeste bad, master bad, master soverom, soverom/kontor, spisestue, kjøkken, lounge, vinrom, soverom, omkleddingsrom og stue.	Bod og teknisk rom.
Totalt m²	197	190	7		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, plattung: Mot bakgård

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong er etablert i 2020.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattung	TG-0
Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.	
Ingen avvik registreres.	

6.2 Balkong, terrasse, plattung: Vestsiden

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plattung	TG-2
Rekkverket blir målt til 83 cm, og er lavere enn forskrifskravet på 100 cm.	
Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.	
Tilstandsgrad 2 gis på grunn av lav rekkverkshøyde.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverket er for lav i forhold til referansepunktet i rapporten, men siden bygget er av antikvarisk verdi så kan dette bli vanskelig å gjøre noe for å utbedre dette.	
Rekkverk bør monteres iht. krav for god personsikkerhet, det anbefales ytterligere undersøkelser om muligheten for å utbedre rekkverk i henhold til krav.	

6.3 Vinduer og dører: Nyere vinduer

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør er skiftet på et rom, dør og vindu er produsert i 2019	
Ytterdør er skiftet i 2021.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det registreres ingen avvik utover behov for normalt vedlikehold.	

6.4 Vinduer og dører: Eldre vinduer koblet glass og 2-lags glass

Beskrivelse	
Trevinduer med koblet glass.	
Vinduer med 2-lags glass.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Vinduer med koblet glass er av eldre dato og framstår god vedlikeholdt.	
Det registreres et vindu på kjøkken med 2-lags glass der vindusglass er datostemplet 1961.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres stedvis utvendig værslitte vinduer med noe malingsavflassing, dette gjelder i hovedsak vinduer mot sørvendt vegg og deler av vestvendt vegg, vinduer for øvrig framstår øvrigt godt vedlikeholdt.	
Det registreres noe innvendig malingsavflassing mellom koblet glass, som kan komme av kondensering mellom koblet glass.	
Utover normal aldringsmessig slitasje registreres ingen vesentlige avvik.	
TG 2 er satt med bakgrunn i stedvis innvendig og utvendig malingsavflassing på koblet glass kombinert med alder, og kjøkkenvindu med 2-lags glass (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På grunn av alder kan det være risiko for at isoleringsglass på eldre kjøkkenvindu kan punktere.	
Det må påregnes stedvis maling og skrapping av eldre vinduer.	
De gamle vinduene og dørene med koblet glass bør holdes under oppsyn og vedlikeholdes jevnlig.	

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag med tynnavretting.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.6 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-IU
Det er ikke monteret noe ildsted i boenheten i tilknytning pipelep. Det er to pipelep i leiligheten, disse er ikke synlig for visuell kontroll.	
Det er etablert en biopis på stue, denne er ikke vurdert.	

6.7 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Ingen avvik registreres.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.	

6.8 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det er ikke registrert byggesak på leiligheten fra opprinnelig byggeår. Det er gjort innvendige endringer og sammenslåing av rom.	
Er det avdekket forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdiggattest for denne aktuelle leiligheten.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Innvendig oppgradert i 2021.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av avløpsrør TG-0

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

Ingen avvik registreres.

6.10 Vannledninger

Type anlegg Rør i rør system

Det er etablert to fordelerskap med stoppekran, skapene er lokalisert i hvert sitt baderom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Er oppgradert i 2021.

Er det etablert fordelerskap? Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

Oppsummering av vannledninger TG-0

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

Ingen avvik registreres.

6.11 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år? Nei

Type sikringer Automatsikringer

Sikringskap er lokalisert i teknisk rom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Elanlegget er oppgradert i 2021.

Selger har fremvist samsvarserklæring for utførte arbeider i perioden 2021 - 2022.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Nei

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er kabler utilstrekkelig festet? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget? Nei

Oppsummering av elektrisk TG-0

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.

6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
281L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpse) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0
Ingen avvik registreres.	

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med åpningsvinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventilasjon vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. Naturlig ventilasjon med kun åpningsvindu krever hyppig utlufting for god ventilasjon av leiligheten.	
For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6.14 Våtrom: Master bad

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Badet har nedsenket dusjone med lokalt fall til sluk, gulv for øvrig er flatt og det er dokumentert forhøyet tettesjikt ved dør. Tettesjikt ved dør er mindre enn referansenivået i rapporten som er minimum 15mm over ferdig gulv, forhøyet tettesjikt er målt til 5mm.	
Utover tettesjikt ved dør som er mindre enn referansenivået registreres ingen vesentlige avvik på overflater.	
Tilstandsgrad 2 gis på grunn av forhøyning på tettesjikt ved dør som er mindre enn referansenivået i rapporten.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere bedre fuktsikring ved dør.	
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål, Plast
Det er etablert et sluk i rustfritt stål i dusjnise og et plastsluk under badekar.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Det er oversend dokumentert utføre på alle rørgjennomføringer og sluk.	
Ingen avvik registreres.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne, badekar og dusjnise.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Ingen avvik registreres.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er naturlig avtrekk og tilluft ved dør.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi leiligheten er nyoppført og våtrommet nesten ikke er brukt, samt utstedt dokumenterer utførelsen.	
Det er foretatt fuktøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt bildedokumentasjon og beskrivelse av utførende håndverkere som foresto arbeidene på våtrommet.	

6:15 Våtrom: Gjestebad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-0
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det registreres at deler av gulvet har flate partier ved bereder og under servant, forholdet vurderes og ikke være av vesentlig betydning da vannsikkerhet er ivarettatt.	
Ingen avvik registreres.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Det er etablert et sluk i rustfritt stål i dusjnise.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemning rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Utførelse av membran i sluk lar seg ikke påvise på slike sluk. Det er oversend dokumentert utføre på alle rørgjennomføringer og sluk.	
Ingen avvik registreres.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, opplegg for vaskemaskin og dusjnise.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Ingen avvik registreres.	

Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig
---------------	----------

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
-----------------------------	------

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
----------------------	------

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi leiligheten er nyoppført og våtrommet nesten ikke er brukt, samt utstedt dokumenterer utførelsen.

Det er foretatt fuktøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt bildedokumentasjon og beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.19 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.20 Vannbåren varme

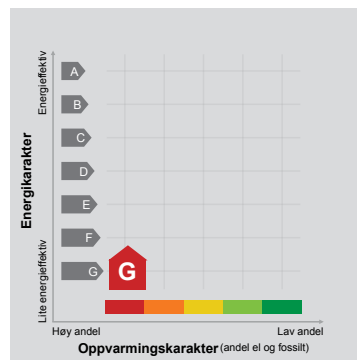
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

ENERGIATTEST

Adresse	Erling Skakkes gate 54
Postnummer	7012
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	403
Bruksnummer	167
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	10517060
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2024-21732
Dato	09.09.2024



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Luft kort og effektivt**

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

- **Spar strøm på kjøkkenet**

- **Bruk varmtvann fornuftig**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1910
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	197
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkentventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innbygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbånd kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1240023		
Adresse	Erling Skakkes gate 54		
Postnummer	7012	Poststed	TRONDHEIM
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1år1mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige forsikring	Polise/avtalenr.	Polisenr: 87336806
Selger1fornavn	Bjørn Tore	Selger1etternavn	Brevik
Selger2fornavn	Berit	Selger2etternavn	Nordstrand

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmpumpe)?

Nei Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Nei Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppgjør trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikretes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppgjør trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Erling Skakkes gate 54

Nabolaget Midtbyen vestre - vurdert av 141 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

Hospitalskirka Linje 9	3 min	0.2 km
Hospitalskirka Totalt 12 ulike linjer	3 min	0.2 km
Skansen stasjon Linje R60, R70	10 min	0.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	18 min	1.3 km
Trondheim Værnes	33 min	

Skoler

Birrallee International School Trondhe...	4 min	0.3 km
Nidelven skole (1-10 kl.)	7 min	0.5 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.)	11 min	0.8 km
Ila skole (1-7 kl.)	13 min	0.9 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	26 min	1.9 km
Thora Storm avd. Adolf Øien	4 min	0.3 km
Trondheim Katedralskole	6 min	0.5 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

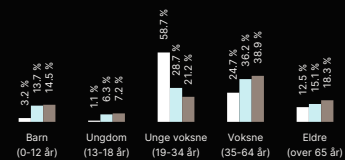


Kvalitet på skolene
Bra 70/100



Naboskapet
Høflige 48/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Midtbyen vestre	1 716	1 333
Trondheim	192 462	103 698
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Midtbyen barnehage (1-5 år)	4 min	0.3 km
Birrallee barnehage (3-5 år)	4 min	0.3 km
Løkkan barnehage (1-5 år)	7 min	0.5 km

Dagligvare

Bunnpris Leüthen Søndagsåpent	3 min	0.2 km
Coop Extra Leuthenhaven Post i butikk, PostNord	3 min	0.3 km

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

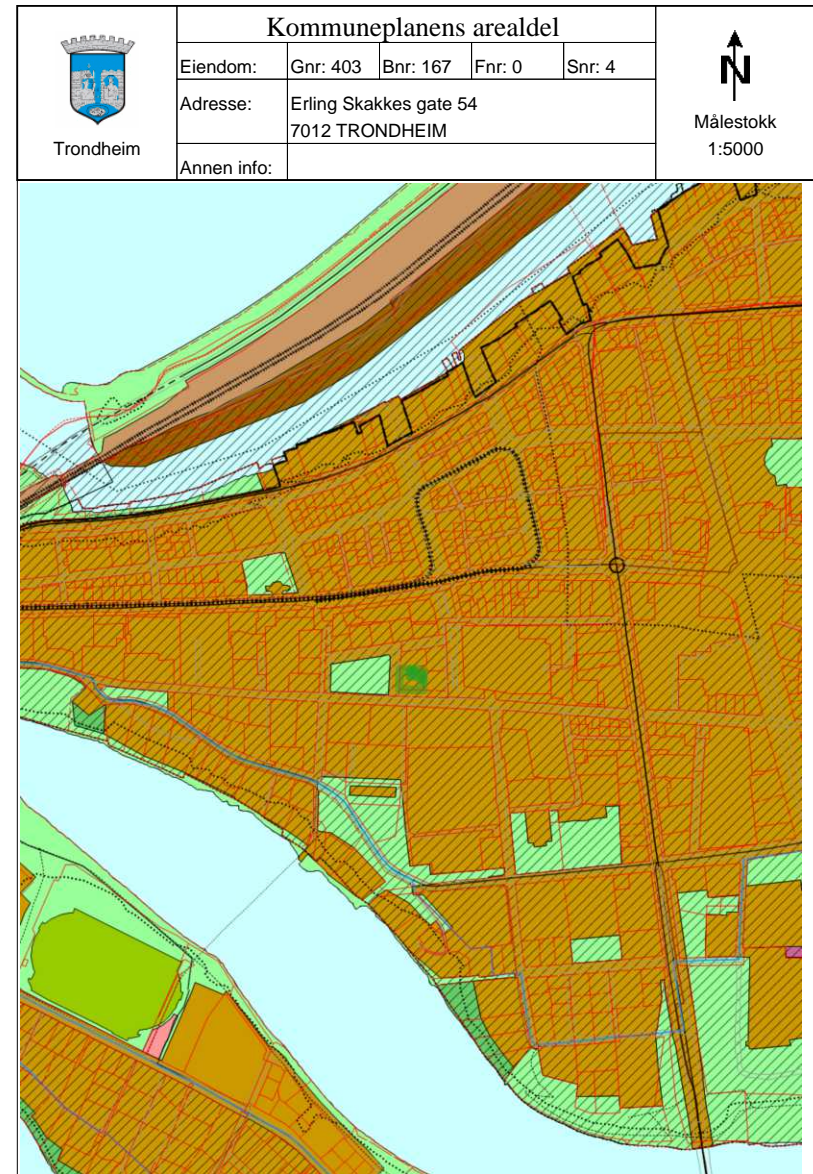


30.08.2024 09:12:02 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

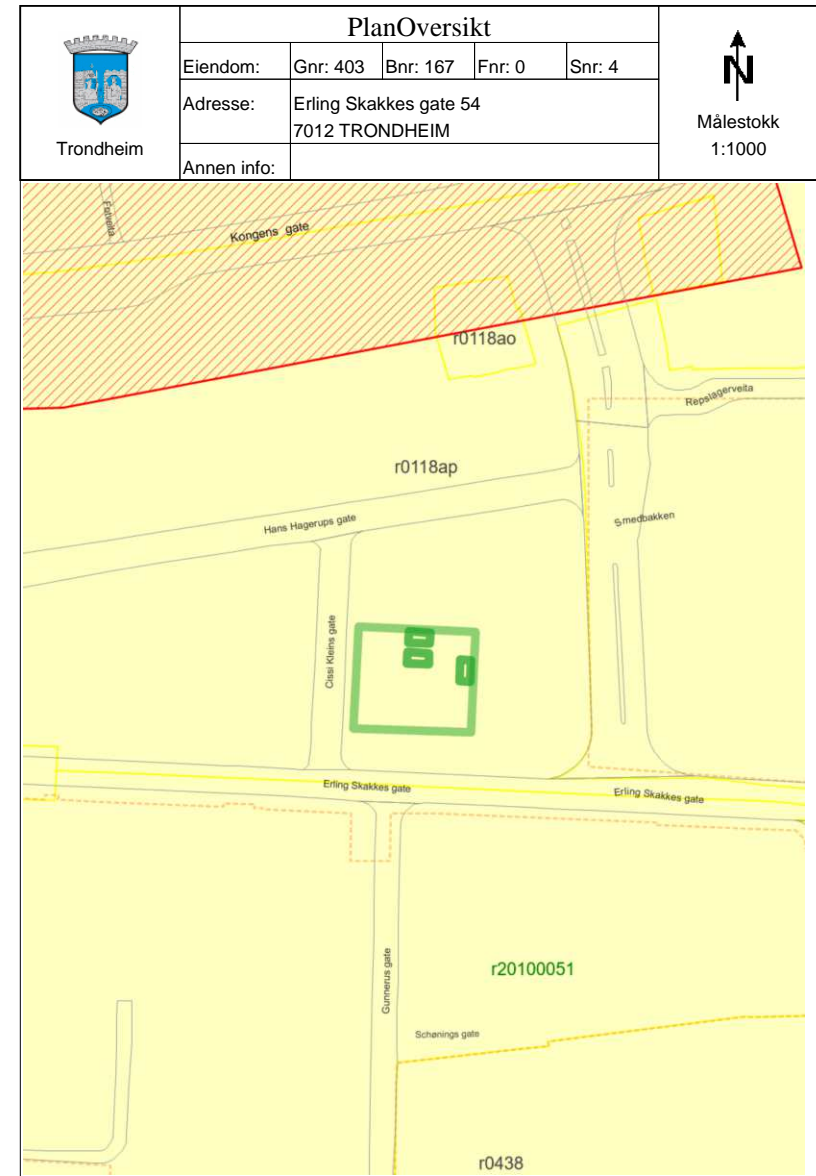
Tegnforklaring

 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 .
 Privatveg gatenavn .	 Plan dispensasjon punkt	 RpFormålGrense
 RpAngittHensynGrense	 RpGrense	 Avkjørsel - kun innkjøring
 Avkjørsel - kun utkjøring	 Eksisterende tre som skal bevares	 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	 Bevaring av bygninger	 Bevaring av landskap og vegetasjon
 Bolig	 Offentlig bebyggelse	 Kjøreveg
 Gangveg	 Offentlig friområde	 Bolig/Forretning/Kontor
 Bevaring kulturmiljø	 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Kombinert bebyggelse og anleggsformål
 Bolig/Forretning/Kontor	 Kjøreveg	 Fortau
 Gangveg/gangareal/gågate	 Annen veggrunn - tekniske anlegg	 Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
 RpFormålGrense	 RpAngittHensynGrense	 RpGrense
 Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	 Byggegrense	 Bebyggelse som inngår i planen
 Bevaring kulturmiljø	 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål










Tegnforklaring

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



Tegnforklaring








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

Om kulturminnekartet

De ulike kategoriene i kulturminnekartet
Eksempel på kartutsnitt



Tegnforklaring

	Freda bygning
	A: Svært høy antikvarisk verdi / forslag til A
	B: Høy antikvarisk verdi / forslag til B
	C: Antikvarisk verdi / forslag til C
	Bevaringsområde i reguleringsplan
	Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
	Forslag til hensynssone i Kommuneplanens arealdel

I tillegg vises følgende fra Riksantikvarens karttjeneste (WMS):

- Freda kulturminner, som for eksempel områder og registrerte arkeologiske kulturminner, vises som lyse røde områder.
- Sikringssoner rundt freda kulturminner vises som gul og svart stiplede linje.
- Gule områder: Sjekk vernestatus i kulturminnesok.no

Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Freda kulturminner og sikringssoner
- Kommunens vurdering av antikvarisk verdifull bebyggelse -klasse A, B og C. Både gjeldende og nye forslag til A, B og C vises
- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner i kommuneplanens arealdel, både gjeldende og forslag til nye hensynssoner

Vær oppmerksom på følgende:

- Digitalt kart inneholder mer informasjon, enn hva et kartplott viser:**
 - For å se forskjell på gjeldende A, B og C og forslag til A, B og C, må en inn på det digitale kulturminnekartet. Når musepeker holdes over en bygning, vil gul boks vise lenken "Info om forslag..", der det er et nytt forslag til A, B eller C.
- Bestemmelser og retningslinjer: gjeldende og forslag til nye**
 - Både gjeldende og forslag til nye bestemmelser og retningslinjer om kulturminner og kulturmiljø i kommuneplanens arealdel, er tilgjengelig via nettadressen under.




Direkte lenke til det digitale kulturminnekartet, brukerveiledning til kartet og lenke til siden om kulturminner i ny arealdel 2022-2034, finner du på nettsiden om kulturminnekartet: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Informasjonen nedenfor er hentet fra nettsiden "Kulturminnekartet":
trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

A, B og C - Antikvarisk klassifisering

Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.

Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:

	A: Svært høy antikvarisk verdi / forslag til A
	B: Høy antikvarisk verdi / forslag til B
	C: Antikvarisk verdi / forslag til C

Bestemmelser for klasse A, B og C

Fra kommuneplanens arealdel

Bestemmelse: § 10.2 "Bebyggelse markert som antikvarisk verdifull i klasse A, B eller C på "Aktsomhetskart kulturminner" skal søkes bevart. Takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal søkes opprettholdt for å bevare bygningers og anleggs karakter."

Retningslinje: "Planforslag og søknad om tiltak som berører eksteriorverdier i bygninger i klasse A, B eller C, markert på "Aktsomhetskart kulturminner" skal forelegges byantikvaren."

Se hele kapittel 10. "Kulturminner og kulturmiljø" i kommuneplanens arealdel 2012-2024: <https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/kommuneplanens-arealdelplaner/kpa12-24/>

Forslag til nye bestemmelser og retningslinjer om kulturminner i ny arealdel 2022-2034: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kpa2022-2034

Fra plan- og bygningsloven

Pbl § 31-1. *Ivaretagelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk: "Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart. § 29-2 gjelder tilsvarende."*

Pbl § 29.2. Visuelle kvaliteter: "Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering."

Hele plan- og bygningsloven på lovdata.no.

Nye forslag til antikvarisk verdi: A, B og C fra 15. august 2022.

Forslag til ny bebyggelse med klasse A; B og C er en del av forslag til ny kommuneplanens arealdel 2022-2034 (ny arealdel).

Eksisterende A, B og C - bygninger, vises likt som nye forslag i kartet. Der det er nye forslag vises det lenke til "Info om forslag.." i gul boks. Den gule boksen kommer opp når musepeker holdes i ro over en bygning.

I kartets venstre felt (Tegnforklaring) er det mulig å slå av forslagene.

Kriterier for A, B og C - klassifisering: trondheim.kommune.no/byantikvaren/abc

Freda bygning/anlegg

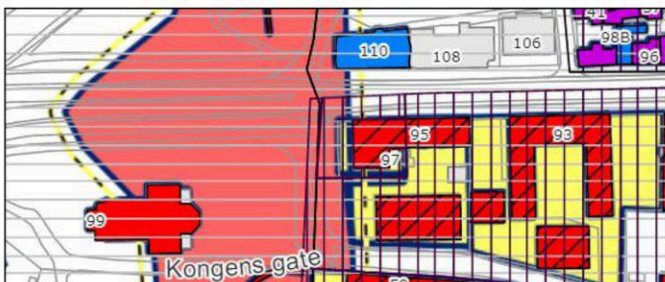


Eksempel på freda bygning: rød med svart skråskravur er Kriminalasylet fra 1830.

Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.

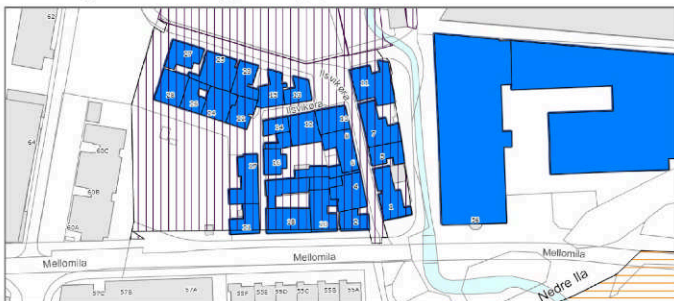
På kulturminnesok.no finnes mer info om freda kulturminner.

Freda områder og arkeologiske kulturminner



- Freda kulturminner, som for eksempel områder og registrerte arkeologiske kulturminner, vises som lyse røde områder.
- Sikringssoner rundt freda kulturminner vises som gul og svart stiplet linje.
- Gule områder: Sjekk vernestatus i kulturminnesok.no

Bevaringsområde i reguleringsplan



Områdene har svart vertikal skraver.

Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksterior og utomhusmiljø.

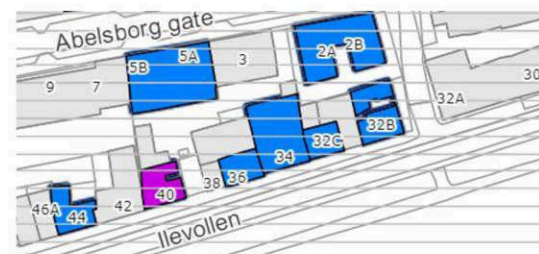
Sjekk reguleringsplan: plankart med bestemmelser for aktuell bygning/område.

Finn reguleringsplan i temakart "Reguleringsplaner"; se brukerveiledning til kulturminnekartet: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartveiledning

Fra 2009 ble områder markert på plankart som **hensynssone**: "særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø". For eldre planer gjelder begrepet "spesialregulert med formål bevaring" ofte kalt "spesialområde bevaring".

I Trondheim er rundt 170 bygningsmiljøer og enkeltbygninger regulert til bevaring. IIsvikøra og Møllenberg er eksempler på slike områder.

Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel



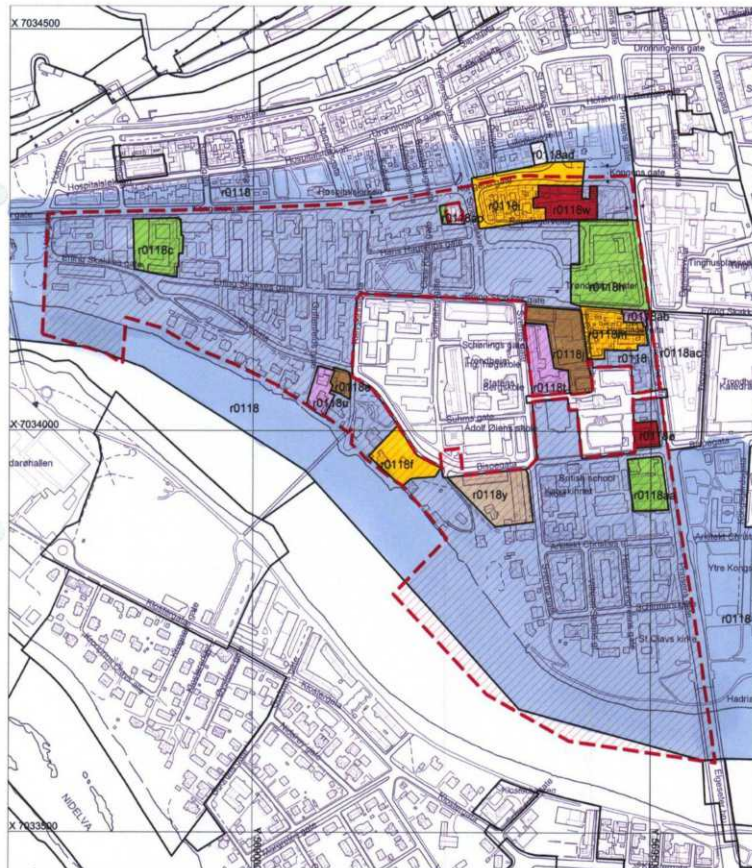
Retningslinjer, beskrivelse og illustrasjonskart vedrørende hensynssoner er tilgjengelig på nettsida: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.

TRONDHEIM KOMMUNE GJELDENDE REGULERINGSPLANER

INNSENDTE REGULERINGSPLAN R0118AP ER EN ENDRING AV
DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER):

M 1:5000



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

R 118ap

Arkivsak: 03/2811

REGULERINGSPLAN FOR KALVSKINNET REGULERINGSBESTEMMELSER

Planen er datert : 25.01.2005
Dato for siste revisjon av plankartet : 17.09.2007
Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 15.01.2008
Dato for Bystyrets vedtak : 24.04.2008

§ 1 REGULERINGSPLANENS AVGRENSNING

Det reguleerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Trondheim kommune datert 25.01.2005.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

2.1 Hovedformål

Hovedformålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er:

- Å bevare og utvikle Kalvskinnets i samsvar med bydelens historiske karakter, særpreg og helhetsmiljø som en levende del av Midtbyen.
- Å utvikle Kalvskinnets rekreasjonsverdi, ivareta og forsterke det åpne grønne preget omkring bygningene, og å bevare elveskråningen som et vesentlig element i kulturlandskapet.

2.2 Arealbruk

Hele planområdet reguleres til spesialområde bevaring; bevaringsområde og bevaringsområde S1, Nidelvkorridoren, kombinert med følgende arealbruksformål:

- Byggeområder, herunder områder for boliger, kontor, offentlig bebyggelse og angitt allmennyttig formål.
- Offentlige trafikkområder, herunder områder for kjøreveger, annen veggrunn, gang-/ sykkelveg, sykkelveg, gangveg/ fortau og formål for torg/ bymessig park.
- Offentlige friområder.
- Friområde i sjø og vassdrag.
- Fellesområder, felles avkjørsel.
- Kombinerte formål; herunder områder for bolig/forretning/kontor og offentlig /allmennyttig formål.

§ 3 KRAV TIL PLAN OG DOKUMENTASJON

§ 3.1 Krav om bebyggelsesplan

Byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 93 1. og 2. ledd større enn 100 m² BYA og/eller en gesimshøyde over 8 og en mønehøyde over 9 meter kan bare tillates på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 3.2 Krav om konsekvensvurdering og dokumentasjon

82001/08

Sammen med søknad om byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 93, eller om bebyggelsesplan, skal det foreligge en egen beskrivelse som viser hvordan reguleringsplanens hovedformål og bestemmelser ivaretas, herunder hvordan tiltaket eller planen forholder seg til strøkskarakteren, illustrert ved tegninger og modell.

§ 3.3 Krav om arkeologiske undersøkelser

Før det kan gis tillatelse til tiltak på eiendommene gnr./bnr. 403/30, 403/19, 403/267, 403/16, 403/137, 403/8, 403/2, 403/62 og 403/6, skal det gjennomføres en arkeologisk gransking av de automatisk fredete kulturminnene som kan komme i konflikt med utbyggingene. Dette gjelder kulturlag fra jernalder og middelalder. Det skal tas kontakt med rette antikvariske myndighet, i god tid før de enkelte tiltakene skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologisk overvåking/ undersøkelse kan fastsettes. Arkeologisk gransking belastes tiltakshaver iht. Kulturminneloven § 10. Den arkeologiske granskningen skal gjennomføres i sommerhalvåret.

§ 3.4 Krav til miljøteknisk undersøkelse av grunnen

Med søknad om tiltak som vil kunne berøre grunnen i skråningen ned mot Nidelva, skal det foreligge geoteknisk vurdering/prosjektering. Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak, skal kommunen (miljøenheten) forelegges og godkjenne tiltaksplan for opprydding av forurenset grunn jf. forurensningsforskriften kap. 2.

§ 4 TILGJENGELIGHET FOR ALLE

Utomhusareal, offentlige trafikkområder og friområder skal utformes i samsvar med prinsippene for universell utforming, slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 5 SPESIALOMRÅDE BEVARING

§ 5.1 Generelt

§ 5.1-1 Hele planområdet reguleres til spesialområde bevaring.

§ 5.1-2 Alle tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 86a og 93, 1. og 2. ledd skal forelegges kulturminnemyndighetene før det kan gis tillatelse til tiltak.

§ 5.2 Bevaring av kulturminner i grunnen

Med unntak av områder lavere enn kote 12 ut mot Nidelva, er grunnen innenfor planområdet et automatisk fredet kulturminne. Det samme gjelder for området nord for Repslagerveita. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminner ut over tiltak beskrevet i § 5.2-1 til 5.2-5, vil dermed være ulovlige uten at det er gitt dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad om tiltak skal sendes rette antikvariske myndighet, for tiden Sør Trønderlag fylkeskommune, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige gransking belastes tiltakshaver jf. Kulturminneloven § 10.

Unntatt fra denne søknadsplikten er:

- § 5.2-1 Graving innenfor eksisterende grøftetraseers bredde og dybde for vedlikehold av alle eksisterende typer ledninger/rør og kabler.
- § 5.2-2 Graving for vedlikehold av eksisterende trafikkområder som veg, gangstier med mer i en dybde tilsvarende moderne påført bærelag.
- § 5.2-3 Graving og vanlige vedlikehold av grønt – og friområder, bakgårder med mer, til en dybde av 0,3 m. under dagens overflate.
- § 5.2-4 Graving for drenering eller lignende rundt bygg med full kjeller inntil 1 m. fra ytterkant

- av grunnmur.
- § 5.2-5 Graving og nybygging i utsjaktet areal i forbindelse med parkeringshus på Leutenhaven.

Påvises automatisk fredete kulturminner i forbindelse med gravearbeider som nevnt over skal arbeidet stoppes og dispensasjon vurderes etter kulturminneloven § 8, 2. ledd. Arkeologisk gransking belastes tiltakshaver jf. Kulturminneloven § 10.

§ 5.3 Bevaring av områdets åpne struktur

§ 5.3-1 Generelt

Områdets åpne struktur, herunder åpne indre gårdsrom og hager, skal bevares med dagens åpne preg. Fjerning av større trær og annen verdifull vegetasjon skal godkjennes av kommunen.

§ 5.3-2 Nidelvkorridoren – S1

Innenfor område kalt Nidelvkorridoren – S1 på plankartet skal dagens bebyggelsesstruktur og grønne preg bevares. Området skal ikke fortettes med ny, frittliggende bebyggelse.

§ 5.4 Bevaring av eksisterende bebyggelse og tilpasning av ny bebyggelse

§ 5.4-1 Bevaring av bygninger

Samtlige bygninger innenfor planområdet, unntatt dagens bebyggelse på eiendommene gnr./bnr. 403/259 (Leutenhaven), på gnr./bnr. 403/196 Kongens gate 27 og på gnr./bnr. 403/113 Elvegata 5 B, skal bevares og tillates ikke revet.

§ 5.4-2 Krav til tilpasning ved endring av bestående bebyggelse

Ved vedlikeholdsmessige arbeider og utbedringer, samt ved teknisk nødvendige utskiftninger av bygningsdeler, skal materialer, utførelse og fargesetting stemme overens med bygningens karakter og tradisjonstilhørighet.

§ 5.4-3 Krav til tilpasning av ny bebyggelse

All ny bebyggelse, herunder tilbygg og påbygg skal tilpasses tilliggende bebyggelse i volum og utforming. Det skal stilles krav til høy arkitektonisk kvalitet, og legges avgjørende vekt på god tilpasning til strøkskarakteren med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge.

§ 6 BYGGEOMRÅDER

§ 6.1 Fellesbestemmelser

§ 6.1-1 Krav om utomhusplan

Sammen med søknad om byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 93, skal det foreligge en detaljert plan for den ubebygde delen av tomta. Eksisterende trær og annen verdifull vegetasjon skal være avmerket på plankartet. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til adkomster, parkering, avfall, utopphold og lek, og redegjøre for vegetasjon som skal bevares/ fjernes, beplantning, møblering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Utearealer og adkomster skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede. Utomhusplanen må inngå i søknad om igangsetting, og skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis. Utearealet skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

§ 6.1-2 Krav til leilighetsstørrelse

Eksisterende boenheter tillates ikke oppdelt.

I nybygg og ved bruksendring av eksisterende bebyggelse skal leilighetsstørrelsen være variert. For nybygg skal boligsammensetningen fastsettes gjennom bebyggelsesplan.

§ 6.2 Områder for boliger

Området skal brukes til boligformål. I 1. etasje kan det innpasses næringsvirksomhet som ikke er til sjenanse for boligene.

§ 6.3 Områder for bolig/forretning/kontor

Det tillates ikke etablert nye boliger i 1. og 2. etasje ut mot Prinsens gate, Kongens gate, Smedbakken og Erling Skakkes gate øst for Smedbakken.

§ 6.4 Områder for kombinert offentlig bebyggelse/allmenntilleggsformål (Leuthenhaven)

§ 6.4-1 Arealbruk

Områdene skal brukes til administrative funksjoner og forsamlingslokaler som angitt på plankartet.

§ 6.4-2 Ny bebyggelse

Ny bebyggelse kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 14 meter og med en etasjeinndeling på maksimalt 4 etasjer.

1. og 2. etasje skal fortrinnsvis benyttes til publikumsrettet virksomhet.

§ 6.4-3 Rekkefølgekrav

Tilliggende områder for gangveg/fortau og hele området merket Bymessig park på plankartet, skal være ferdig opparbeidet i samsvar med opparbeidelsesplan godkjent av kommunen før det gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor områdene.

§ 7 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 7.1 Torg/ bymessig park

§ 7.1-1 Utforming

Områdene skal opparbeides med gatebelegg, beplantning, belysning, sitteplasser og kunstnerisk utsmykning av høy kvalitet.

§ 7.1-2 Kjøretrafikk

Det tillates ikke bilkjøring utover nødvendig tilbringertjeneste og opprettholdelse av etablert atkomst.

§ 7.1-3 Rekkefølgekrav

Avkjørselen fra Kongens gate til Voldgata skal holdes stengt hvis hensynet til trafikkavviklingen i Kongens gate tilsier det. Ved eventuell åpning av avkjørselen skal det stenges for gjennomkjøring i Erling Skakkes gate og Elvegata, merket "Torg/ bymessig park" på plankartet.

Så lenge Voldgata er stengt mot Kongens gate tillates atkomst over torg/ bymessig park. Endring av kjøremønster krever trafikkregulering.

§ 7.2 Kjøreareal og gang- og sykkelareal

Den viste inndelingen i kjøreareal og gang- og sykkelareal kan tillates endret etter nærmere vurdering iht. gjeldende Gatebruksplan.

§ 8 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

§ 8.1 Offentlig friområde

§ 8.1-1 Arealbruk og utforming

Områdene skal brukes til rekreasjonsområder, parker, lekeplasser og elvepromenade. Områdene skal opparbeides med et bymessig preg i samsvar med plan godkjent av kommunen. Det tillates ikke oppført bygninger i områdene.

§ 8.1-2 Kjøretrafikk over friområde

Det tillates at etablerte atkomster over friområdene opprettholdes. For øvrig tillates ikke kjøretrafikk eller parkering.

§ 8.2 Friområde i sjø og vassdrag

Det er ikke tillatt med utfylling eller anlegg/konstruksjoner i området.

§ 9 FELLES AVKJØRSEL

Felles avkjørsel skal være felles for eiendommene gnr./ bnr.: 403/112, 403/113 og 403/114.

Bystyrets vedtak av 24.04.08 er som følger:

VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Kalvskinnet som vist på kart i målestokk 1:1000, merket byplankontoret, datert 25.01.05, senest endret 17.09.07 med bestemmelser senest datert 15.01.2008.

Det vises til pågående prosesser, både det store løftet med opprustningen av Torvet og Hjertepromenaden. For byen er Torvet det viktigste prosjektet, og må ikke forsinkes. Utviklingen av hjertepromenaden må finne mindre kontroversielle og rimelige løsninger, og hvor man i denne omgang nøyer seg med de minst kontroversielle områder/strekninger.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2 nr. 1.

Bystyret vedtar at en fremtidig park på Leuthenhaven skal dekke minimum arealet som i dag er parkeringsplass. Eksisterende bygg foreslås revet for å få en større bymessig park med åpning mot Replagerveita med den lave trehusbebyggelsen. Replagerveita har lite trafikk og gode solforhold. I tillegg vil en slik løsning åpne tilgjengeligheten mot Arbeiderforeningen. Det planlagte bygget mot Smedbakken vil dempe støy fra biltrafikken og gjøre parken mer attraktiv.

Bystyret er videre åpne for at parken kan bygges opp fra bakkeplan. Det forutsettes utlyst egen arkitektkonkurranse for området. Nytt bygg mot Smedbakken må være arealeffektivt. Bygningsmassen bør også utformes slik at parken og bygningsmassen får et helhetlig og spennende uttrykk. Miljøløsninger skal vektlegges ved arkitektkonkurransen. Denne løsningen vil også gi Trøndelag Teater det inngangsparti og de omgivelser det fortjener. Bystyret forutsetter at bebyggelsesplan sendes tilbake til endelig politisk behandling.

FLERTALLSMERKNAD – Ap, SV, MDG, Sp, PP:

Vi kan ikke se at planforslaget tar nok høyde for Leuthenhavens fremtidige potensial. Det er

to forhold vi mener det særlig bør legges vekt på fremover:

Vi vil ha en utdyping og forbedring av kultur- og kunnskapsaksen som går igjennom Leutenhavenområdet. Vitenskapsmuseet med et framtidig Vitensenter må knyttes bedre sammen med Arbeiderforeningens mulige framtid som Trondheims nye storstue fra byens frivillige musikk- og scenekunstmiljø. Sammen med HIST og Trøndelag teater vil dette utgjøre den største ansamlingen av kultur- og kunnskapsinstitusjoner i byen rundt et framtidig park- og torvrområde.

Trondheim har ambisjoner om å være ledende på miljør siden i Norge. Skal det først realiseres et større kontor- og servicebygg på Leutenhaven bør dette bli det fremste lavenergihuset av sitt slag når det gjelder teknologi. Byen trenger et signalbygg på dette feltet og har de faglige miljøene som skal til for å kunne realisere dette. Et slikt bygg vil dessuten være et viktig signal til regionens bygge- og anleggsbransje og et insitament for den til å tenke nytt.

Pita Ottervik

Kan Arnes

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

Vedtak:

Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:

Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset på vedlagt kart som viser virkeområdet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnyttning av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

Behandling:

Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":

Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":

Bystyret ber kommunedirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.

Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternative forslag "Opphev bestemmelsen":

Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Votering:

Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).

Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.

Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.

Innkalling til ordinært årsmøte i Museums plass Sameie

Tid: Torsdag 14.03.2024 - kl.19:00

Sted: Leiligheten til Geir og Rigmor Bråthen i Erling Skakkes Gate 54, 4. etasje

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2023

- 2.1 Godkjenning av regnskap
- 2.2 Disponering av resultat

3. Styrets årsmelding for 2023

Fremlegges av styret.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

5. Saker fra styret/eierne

- 5.1 Orientering om status for arbeid og salg i 1. etasje
- 5.2 Status felles lån / evt oppbygging av finansiell buffer når lånet er nedbetalt
- 5.3 Fastesettelse av dugnad til våren

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Trond Fredrik Mellingsæter

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Geir Bråthen
Ninni Roll Heirung

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Terje Roll Danielsen
Harald Guldsten

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

16.02.2024
Museums plass Sameie
styret

Museumsplass Sameie - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 060 440	1 043 604	1 060 426	1 124 000
Andre driftsinntekter	1	738	0	0	0
Sum driftsinntekter		1 061 178	1 043 604	1 060 426	1 124 000
Driftskostnader					
Forretningsførerhonorar		-40 287	-38 508	-39 895	-41 800
Eksterne honorar	2	-3 250	0	-10 000	-10 000
Drifts- og serviceavtaler	3	-17 018	-141 234	-20 000	-20 000
Vaktmestertjenester		-56 711	0	-15 000	-15 000
Renholdstjenester		-83 849	0	-45 000	-91 900
Løpende vedlikehold	4	-102 230	-94 406	-72 100	-90 000
Periodisk vedlikehold	5	-102 213	-240 306	-72 100	-72 100
Elektroniske fellesavtaler		-54 667	-49 205	-51 700	-58 000
Forsikring		-152 425	-136 981	-150 700	-166 200
Kommunale tjenester og renovasjon		-21 776	-18 402	-19 200	-21 200
Energi, felles		-38 505	-27 143	-31 800	-31 800
Andre driftsutgifter	6	-6 569	-22 659	-6 200	-7 200
Sum driftskostnader		-679 498	-768 845	-533 695	-625 200
DRIFTSRESULTAT		381 680	274 759	526 731	498 800
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		17 959	16 818	2 400	17 400
Finanskostnader		-43 775	-49 924	-38 994	-15 411
Netto finansposter		-25 816	-33 106	-36 594	1 989
Resultat før skattekostnad		355 864	241 653	490 137	500 789
Ordinært resultat etter skatt		355 864	241 653	490 137	500 789
ÅRSRESULTAT	7, 10	355 864	241 653	490 137	500 789
Disponering av totalresultat:		355 864	241 653	490 137	500 789
Reduksjon av udekket tap		355 864	241 653	0	0

Org.nr: 921 409 028 - 895

Museumsplass Sameie - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIEINDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	8	29 428	0
Periodiserte kostnader	8	73 341	67 831
Mellomregning Klare Finans	8	0	7 250
Opptjente renter	8	2 652	2 103
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	92 967	73 211
Sum omløpsmidler		198 388	150 395
SUM EIEINDELER		198 388	150 395

Org.nr: 921 409 028 - 895

Museumsplass Sameie - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-400 248	-756 111
Sum egenkapital		-400 248	-756 111
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	11	384 110	816 198
Sum langsiktig gjeld		384 110	816 198
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		171 318	77 693
Mellomregning BBL finans		19 001	0
Forskudd kunder		17 677	7 250
Påløpte kostnader		6 530	5 366
Sum kortsiktig gjeld		214 525	90 308
Sum gjeld		598 636	906 506
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		198 388	150 395

Sted: _____, dato: _____

Trond Fredrik Mellingsæter
Leder

Geir Bråthen
Styremedlem

Ninni Røll Heirung
Styremedlem

Org.nr: 921 409 028 - 895

Museumsplass Sameie - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra oppføringsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forsikterer hver måned budsjettede felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseiere panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2023	2022
Viderefakturering	738	0
Sum andre inntekter	738	0

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Teknisk rådgivning	3 250	0
Sum eksterne honorarer	3 250	0

Teknisk rådgivning gjelder befaring fra Rambøll.

Org.nr: 921 409 028 - 895

Museumsplass Sameie - Noter 2023

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om vaktmestertjenester	0	34 944
Avtale om vintervedlikehold	0	11 358
Avtale om renholdstjenester	0	75 373
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	17 018	19 560
Sum drifts- og serviceavtaler	17 018	141 234

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vintervedlikehold) og renhold ført på egne kontoer.

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	55 825	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	35 541	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	10 559	0
Reparasjon og vedlikehold annet	306	0
Sum vedlikehold	102 230	94 406

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 5 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	102 213	240 306
Sum periodisk vedlikehold	102 213	240 306

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	4 843	13 717
Gaver	599	0
Generalforsamling/års møte	0	3 500
Bankgebyrer	647	719
Andre gebyrer	480	4 134
Hjemmeside/Internett/TV-abo	0	591
Andre kostnader	0	-1
Sum andre driftsutgifter	6 569	22 659

Org.nr: 921 409 028 - 895

Museumsplass Sameie - Noter 2023

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	60 087	233 872
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	355 864	241 653
Avdrag lån	-432 088	-415 439
Årets endring i disponible midler	-76 224	-173 786
Disponible midler i periodens slutt	-16 138	60 087
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	-16 138	60 087

Oppstillingen viser at boligselskapet har negative disponible midler. Felleskostnadene er økt med 6 % fra 01.01, og det er i tillegg budsjettet med en positiv endring av disponible midler i det kommende året, som i sum gir positive disponible midler.

Note 8 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	92 967	73 211
Sum bankinnskudd	92 967	73 211

Note 10 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	-756 111	-997 765
Årets egenkapital 01.01	-756 111	-997 765
Årets resultat	355 864	241 653
Årets egenkapital 31.12	-400 248	-756 111
SUM EGENKAPITAL 31.12	-400 248	-756 111

Boligselskapet har negativ egenkapital. Det er budsjettet med positivt resultat i årene fremover, og sammen med nedbetaling av lån vil det over tid bidra til positiv egenkapital.

Org.nr: 921 409 028 - 895

Note 11 - PANTE- OG GJ ELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16364777233
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	7.79 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	28.10.2024
Opprinnelig lånebeløp:	1 300 000
Lånesaldo 01.01:	816 198
Avdrag i perioden:	432 088
Lånesaldo 31.12:	384 110

PANTE- OG GJ ELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364777233	1	39 301	39 301
	1	38 559	38 559
	1	38 189	38 189
	1	36 706	36 706
	1	35 222	35 222
	1	34 296	34 296
	1	32 442	32 442
	1	31 515	31 515
	1	31 329	31 329
	1	25 212	25 212
	1	21 690	21 690
	1	19 650	19 650

Resultat og balanse med noter for Museumsplass Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Museumsplass Sameie

Styreleder	Trond Fredrik Mellingsæter (sign.)	13.02.2024
Styremedlem	Ninni Roll Heirung (sign.)	13.02.2024
Styremedlem	Geir Bråthen (sign.)	08.02.2024

Museumsplass Sameie - Resultatregnskap 2024

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter				
Felleskostnader driftsdel	749 912	1 060 440	1 124 000	0
Andre driftsinntekter	170 061	738	0	0
Sum driftsinntekter	919 973	1 061 178	1 124 000	0
Driftskostnader				
Forretningsførerhonorar	-27 879	-40 287	-41 800	0
Eksterne honorar	0	-3 250	-10 000	0
Drifts- og serviceavtaler	-17 937	-17 018	-20 000	0
Vaktmestertjenester	-5 534	-56 711	-15 000	0
Renholdstjenester	-66 023	-83 849	-91 900	0
Løpende vedlikehold	-13 106	-102 230	-90 000	0
Periodisk vedlikehold	-79 168	-102 213	-72 100	0
Elektroniske fellesavtaler	-59 671	-54 667	-58 000	0
Forsikring	-164 592	-152 425	-166 200	0
Kommunale tjenester og renovasjon	-18 004	-21 776	-21 200	0
Energi, felles	-18 971	-38 505	-31 800	0
Andre driftsutgifter	-6 226	-6 569	-7 200	0
Sum driftskostnader	-477 111	-679 498	-625 200	0
DRIFTSRESULTAT	442 862	381 680	498 800	0
Finansinntekter og kostnader				
Finansinntekter	20 018	17 959	17 400	0
Finanskostnader	-15 037	-43 775	-15 411	0
Netto finansposter	4 980	-25 816	1 989	0
Resultat før skattekostnad	447 842	355 864	500 789	0
Ordinært resultat etter skatt	447 842	355 864	500 789	0
ÅRSRESULTAT	447 842	355 864	500 789	0
Disponering av totalresultat:				
Reduksjon av udekket tap	0	355 864	0	0

Org.nr: 921 409 028 - 895

VEDTEKTER FOR MUSEUMSPASS SAMEIE
Revidert i årsmøte 08.03.2022.

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Museumsplass Sameie. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 403 bnr. 167 i Trondheim kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 12 seksjoner og i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 05.01.2018. Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet. Hver sameier har enerett til bruk av sin seksjon, og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Boligenhetene kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støv, lukt, e.lign. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre sameiere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader og balkonger, slik som f.eks å foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, endre farge, foreta utskifting av vindusglass e.lign. Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjenning. Slike tiltak krever for øvrig også offentlig søknad til Trondheim kommune, og godkjenning av denne. Styret kan vedta at ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheter hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Sameiet har tillatelse til å installere overvåking i bakgården.

Det er tre parkeringsplasser i sameiets bakgård. De følgende seksjonene disponerer én p-plass hver i bakgården; snr 6, snr 7 og snr 10. Dette er vedtektsfestede eksklusive bruksretter.

Den vedtektsfestede eksklusive bruksretten kan leies av andre seksjonseiere i Museumsplass Sameie, men kan ikke leies ut til andre enn seksjonseiere i sameiet.

§ 3 FELLESKOSTNADER, HEFTELSEFORM OG PANTERETT

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr. Styret fastsetter a-kontobeløp som forfaller forskuddsvis hver måned. Innehaver av seksjon er ansvarlig for ubetalt andel av driftsutgifter til boligsameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelse. For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Sameiet har i dag lovmessig legalpant tilsvarende grunnbeløpet til folketrygden (1G).

§ 4 VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere. Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske 2

ledninger til og med seksjonens sikringspunkt. Den enkelte sameier/seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold og eventuell utskifting av vinduer og balkongdører som tilhører egen seksjon.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6 OVERDRAGELSE AV SEKSJON

Erververe av seksjon og leietakere av bruksenhet skal godkjennes av styret, dette gjelder dog ikke beboere/leietakere som allerede bebor bolig på eiendommen ved tidspunkt for vedtakelsen av vedtektene. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Det kan være saklig grunn for å nekte erverv dersom kjøper ikke selv skal bebo bruksenheten.

Utleie av en leilighet skal meldes skriftlig til styret, og det skal meldes navn på samtlige leietakere. Det skal samtidig leveres undertegnet dokumentasjon på at vedtekter og husordensregler er gjennomgått og forstått av leietakerne, og det skal leveres bestillingsskjema for postkasseskilt og dørklokkeskilt. Seksjonseier plikter å sørge for at dette blir fylt ut. Se eget skjema som skal benyttes, som er ett vedlegg til nærværende vedtekter. Hvis ovennevnte punkter ikke utføres (en eller flere), så har sameiet rett til å kreve et administrasjonsgebyr på kr 1.000,- fra seksjonseier. Dersom forholdet gjentar seg ved nye leietakere, så har sameiet rett til å kreve samme administrasjonsgebyr på nytt. Administrasjonsomkostningene dekker utgifter for merarbeid for styret, bestilling av skilt, trykking av husordensregler og vedtekter, samt tidsbruk og samtaler med leietakere.

Ved brudd på bestemmelser i vedtekter og husordensregler, kan sameiet kreve at leieforholdet opphører. Eierne av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.

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

§ 7 STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre på tre til fem medlemmer og to varamedlemmer, som velges for ett år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. To styremedlemmer i fellesskap, hvorav den ene må være styreleder, forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi procura. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

§ 8 STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer 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.

§ 9 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2/10-del av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet ikke innkalt innen utgangen av mai hvert år, kan 2/10- del av sameierne, 2/4 av styremedlemmene eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameierne felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale og stemmerett. Likeledes har styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon, sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- o Konstituering
- o Styrets årsberetning
- o Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- o Styrets forslag til budsjett
- o Andre saker som er nevnt i innkallingen
- o Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt).

§ 11 INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre en annen blir valgt som møteleder.

§ 12 SAMEIERMØTETS VEDTAK

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken av styreleder.

Sameierne er innforstått med at Museums plass AS, hvis deltakelse i sameiet var en forutsetning for å kunne finansiere kjøpet av eiendommen, overtok alle ledige seksjoner for å rehabilitere og selge disse. I den forbindelse ble det inngått avtale mellom de nye eierne av Erling Skakkes gate 54, "Letter

of Commitment", datert 20.06.2017. I denne avtale er det enighet om at "seksjonseiere har rett til å reseksjonere egne seksjoner, herunder omsøke og omgjøre næringsseksjoner til boliger", og at "fordeling av kjellerareal skal skje iht eierbrøk". Tiltak i denne forbindelse som krever sameiets eller styrets godkjenning skal behandles i overensstemmelse med denne forutsetning, og nye seksjonseiere kan ikke motsette seg dette. Dette skal være en tinglyst rett på eiendommen.

§ 14 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov. Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 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 sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 18 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Forsåvidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

VEDLEGG

BESTILLING AV POSTKASSESKILT OG DØRKLOKKESKILT

Hvilke navn skal stå på postkasseskiltet. Det er plass til 2 linjer med navn.

Hvilket navn skal stå på dørklokkeskiltet. Det er plass til ett navn.

BEKREFTELSE PÅ UMLEIE FRA SEKSJONSEIER TIL STYRET I MUSEUMSPASS BOLIGSAMEIE

Seksjonseiers navn:

Eier av seksjon nr:

Seksjonseiers e-post:

Seksjonseiers telefonnummer:

Seksjonseiers nåværende adresse:

Jeg leier ut min seksjon til leietaker ved navn (alle leietakere skal med):

1)

2)

3)

4)

Til sammen bor det _____antall personer i leiligheten inkludert barn. Leieforholdet starter dato:

Jeg, som seksjonseier, har fremlagt reviderte husordensregler og vedtekter for alle mine leietakere. Vi har sammen lest og gjennomgått alle punktene i sameiets husordensregler og vedtekter. Mine leietakere bekrefter at de forstår betydningen av husordensreglene og vedtektene. Mine leietakere er innforstått med at de må følge gjeldende husordensregler og vedtekter så lenge de bor i sameiet. Denne bekreftelsen underskrives av leietakere og seksjonseiere.

Trondheim, dato:

underskrift leietaker(e)

underskrift seksjonseier

Snr	Samelebrøk fom 2017	Oppdatert samelebrøk fom 2021	Status
Seksjon 1	136	136	mangler oppdatert oppmåling
Seksjon 2	212	212	mangler oppdatert oppmåling
Seksjon 3	178	170	
Seksjon 4	203	198	
Seksjon 5	175	175	mangler oppdatert oppmåling
Seksjon 6	206	206	mangler oppdatert oppmåling
Seksjon 7	168	169	
Seksjon 8	212	208	
Seksjon 9	190	185	
Seksjon 10	190	190	mangler oppdatert oppmåling
Seksjon 11	116	117	
Seksjon 12	105	106	
Totalt	2091	2072	

Melding til tinglysing



Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukslifelte Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr
942110464

Namn
TRONDHEIM KOMMUNE

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Orignr
919322292

Namn
MUSELUMSPASS AS

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr
5001

Bnr
167

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Løppenummer for forretning: 613758144
Vedlegg: ja

Adresse
Postboks 2300 Teigarden, 7004 TRONDHEIM

Adresse
Motfeldts gate 9, 7052 TRONDHEIM



Doknr.: 1054427 Tinglyst: 27.09.2023
STATENS KORTVERK

Elektronisk arkivdel
15 JUN 2023

Søknad om resekjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn: TRONDHEIM
Kommunens adresse: Ppstboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM
Kontaktperson: Indset / Dahlen-Kvalvaag

1. Opplysninger om innsenderen
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av resekjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Museumplass AS
Adresse: Motzfeldts gate 9
Fødselsnr./Org.nr.: 919322292
Sameiets org.nr.: 921409028
Telefonnummer: 92030444
Postnummer: 7052
Poststed: Trondheim

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunens nr.: 5001
Kommunens navn: TRONDHEIM
Gårdsnr.: 403
Bruksnr.: 167
Føstenr.:

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	919322292	Museumplass AS	1/1
2	919322292	Museumplass AS	1/1
6	919322292	Museumplass AS	1/3

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon uteilkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidseiendom) N = næringsseksjon S6 = sambo/seksjon bolig S7 = sambo/seksjon nærings	Sameiebrøk (teller)	Tilleggsareal Full ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggareal: B = tilleggareal i bygning G = tilleggareal i grunn (kvever oppmålingsforretning) BG = tilleggareal i bygning og grunn (kvever oppmålingsforretning)
1	B	72	B
2	B	78	B
13	B	-104	B
14	B	65	B
15	B	97	B
6	B	206	B5

Nevner = 2159

Dato: 21.03.2023
Innsenderens underskrift: *M. Røll-Hekren*
Fastsett av kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
4/9-23 Beat Brønnvill

5. Kort forklaring på hva resekjoneringen går ut på
Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

1. Oppdeling av seksjon 1 og 2, slik at dette blir 5 seksjoner; seksjon 1, 2, 13, 14 og 15. *seksjon 1 og 2 endres på mening til bolig*
1a) Seksjon 1 deles i 2; seksjon 2 og 13
1b) Seksjon 2 deles i 3; seksjon 2, 14 og 15
1c) Del av eksisterende seksjon 1 gir fra seg 1 kvm til fellesareal for å danne ny inngang fra bakgård ved helsekjøt.
2) Tilleggsareal, omrokering og oppdeling av kjellerboder;
En av seksjon 6 sine boder skal deles opp og gi fra seg noe areal som fordeles på de nye seksjonene 1, 2 og 14, se vedlagt plantegninger for eksisterende og ny fordeling.
3) Sameiebrøk endres;
Nevneren i sameiebrøken endres fra 2091 til 2159

NB! Det skjer ingen verdiforskyvning ettersom Museumplass AS er eier før og etter endringene.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med resekjoneringen
Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at resekjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at villkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
b) hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelse eller plangrunnlaget
d) alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter resekjoneringen
e) resekjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g) rammetillatelse eller inngangsetingstillatelse er gitt dersom resekjoneringen gjelder etablering av nye seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å svgi eller benytte uriktig erklæring. Jf. straffeloven § 365

Dato: 21.03.2023
Innsenderens underskrift: *M. Røll-Hekren*
Fastsett av kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
4/9-23 Beat Brønnvill

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele etendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Revisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenhet(e) skal ha nye/andre utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjon(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/pantlaster

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssamlet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssamler

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	TRONDHEIM 21.03.2023	<i>Ninni Røll Hægland</i>	Museums plass AS
2	TRONDHEIM 21.03.2023	<i>Ninni Røll Hægland</i>	Museums plass AS
6	TRONDHEIM 21.03.2023	<i>Ninni Røll Hægland</i>	Museums plass AS

Dato: 21.03.2023
Innsenderens underskrift: *Ninni Røll Hægland*
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rettskopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
4/9-23 Bent Bonholt

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
TRONDHEIM 21.03.2023	<i>Tord F. Mellnes</i>	TROND F MELLNESSTIER
TRONDHEIM 21.03.2023	<i>Ninni Røll Hægland</i>	NINNI ROLL HÆGLAND

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylls inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefelle/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, bruken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenumr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festestr.	Seksjonsnummer
5001	TRONDHEIM	403	167		1,2,6,13,14,15

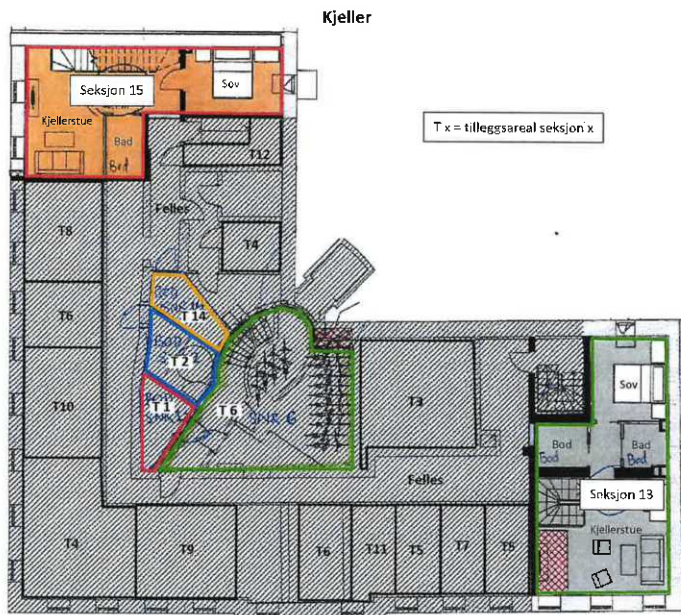
Dato: 4/9-23
Innsenderens underskrift: *Bent Bonholt*

Stempel: TRONDHEIM KOMMUNE
Enhet for kart og arkitektur
7004 Trondheim

Rettskopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
4/9-23 Bent Bonholt

Erling Skakknes gate 54

Bygningsnr: 10517060



Raseregulering
Gnr: 403 Bnr: 167 | Trondheim kommune
Saksnr.: 202314038
Dato: 12.07.2023 Side 1/2

1.etasje



Raseregulering
Gnr: 403 Bnr: 167 | Trondheim kommune
Saksnr.: 202314038
Dato: 12.07.2023 Side 2/2

Melding til tinglysning

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle. Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602233536
Vedlegg: Ja

Rekvirert av tinglysning

Organisasjonsnr: 888081648
Navn: KART- OG OPPMALINGSKONTORET

Adresse: Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Origin: 919322292
Navn: MUSEUMSPASS AS

Bruksenhel: Adresse: St. Jørgensveita 9, 7013 TRONDHEIM

Matrikkelenh(ene) som er seksjonert

Knr: 1601
Gnr: 403
Bnr: 167

Nye seksjoner

Knr.	Gnr	Bnr	Snr	Samselvbok	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Etatskultivt utseende
1601	403	167	1	136 / 2091	Næringsseksjon	Ja	Nei
1601	403	167	2	212 / 2091	Næringsseksjon	Ja	Nei
1601	403	167	3	178 / 2091	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	403	167	4	203 / 2091	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	403	167	5	175 / 2091	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	403	167	6	206 / 2091	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	403	167	7	168 / 2091	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	403	167	8	212 / 2091	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	403	167	9	180 / 2091	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	403	167	10	190 / 2091	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	403	167	11	116 / 2091	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	403	167	12	105 / 2091	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkeloven § 24



11.12.2017 09:17

Side 1 av 1

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

Rekvirentens navn: Museumsplass AS v/Ninni Roll Heiring 92a 3c 444	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: St. Jørgensveita 9	
Postnr: 7013 Poststed: Trondheim	
Under-jørgensveitensnr: 919322292	Rel. nr.:

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.: 1601	Kommunens navn: Trondheim kommune	Gnr: 403	Bnr: 167	Festnr.:	Snr.:
------------------	-----------------------------------	----------	----------	----------	-------

Elektronikk...
28 SEP 2017

2. Hjemmelshaver(e)

Andelsnr./Del nr. (119 siffer) 2)	Navn	Kvotell andel 3)
290660	Cynthia F Beegle - Krause	97 / 2000
310356	Terje Roll Danielsen	99 / 10.000
231066	Daniel Franklin Krause	97 / 2000
160337	Anna Victoria Morseth	303 / 10000
240938	Kim Robin Dalrot Horseth	303 / 10000
919322292	Museumsplass AS	1803 / 2500
080591	Tina Jannicke Kristine Morseth	303 / 10000

3. Begjæring

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

S. nr.	For-mål (nr.)	Brak (nr.)	Til-leggs-areal (nr.)	S. nr.	For-mål (nr.)	Brak (nr.)	Til-leggs-areal (nr.)	S. nr.	For-mål (nr.)	Brak (nr.)	Til-leggs-areal (nr.)	S. nr.	For-mål (nr.)	Brak (nr.)	Til-leggs-areal (nr.)
1	N	136	B	13				25				37			49
2	N	212	B	14				26				38			50
3	B	178	B	15											51
4	B	203	B	16											52
5	B	175	B	17											53
6	B	206	B	18											54
7	B	168	B	19				41				43			55
8	B	212	B	20				32				44			56
9	B	190	B	21				33				45			57
10	B	190	B	22				34				46			58
11	B	116	B	23				35				47			59
12	B	105	B	24				36				48			60

Sum tellere: 2091 0 = nevner: 2091

4. Supplerende tekst (7)

ØBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten opplysning om endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: 22.09.2017
Ustederens underskrift: *Ninni Roll Heiring*

5. Egenklaring

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 bruksenheters i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhets 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 bestemmelse, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesareal omfatter ikke vaktmestertorg 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 frittstående, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) det er fastsat vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjøler, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, 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 pantgjaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underkrifter

Sted, dato Trondheim 22.09.2017	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Cynthia F. Beagle-Krause: <i>Cynthia F. Beagle-Krause</i> Torge Rell Danielsen: <i>Torge Rell Danielsen</i> Daniel/Fredrik Krause: <i>Daniel/Fredrik Krause</i> Anna Victoria Horseth: <i>Anna Victoria Horseth</i> Kim Robin Dalroth Horseth: <i>Kim Robin Dalroth Horseth</i> Museumpluss AS: <i>Museumpluss AS</i> Tina Jannicke Kristine Horseth: <i>Tina Jannicke Kristine Horseth</i>	Ekstafelregistrert partnar (Det seksjonerte/rettslige samarbeidet fra eiendomsregistrert partnar for de seksjoner hvor samarbeidet noteres)
---------------------------------------	--	--

Rett kopi/kopi bekreftes
 Trondheim kommune
 Kart- og oppmålingskontoret
 11/12/17

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
 Styret erklærer at samsenheten har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato _____ Underskrift _____

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

Befaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

Tillatelsen er innhølet nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr. | Bnr. | Fester. | Ser. | Kommune
 403 | 167 | | | TRONDHEIM

Dato _____ (Stempel og underskrift)
 11/12 2017 TRONDHEIM KOMMUNE
 Kart- og oppmålingskontoret
 7004 Trondheim *Anna Dalroth Horseth*

Noter:

- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hete tall i teller og nevner.
- Sed B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettskifteløse som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpantrett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med pantrett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Pantrett innført i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, krever styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingegjennomgang.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato 22.09.2017 (Ustederens underskrift) *Museumpluss AS*

Rett kopi/kopi bekreftes
 Trondheim kommune
 Kart- og oppmålingskontoret
 11/12/17

Fordeling av sameieandeler ved seksjonering

Innsenders navn (rekvirent): Museumplass AS v/ Ninni Roll Heimung		Plass for Inngangsstempel
Adresser: St. Jørgensveita 9		
Postnummer: 7013	Poststed: Trondheim	
Fødselsnr./Org.nr. 01088643875 / 91932292	Ref.nr.	

Dette er et veiledende skjema som kun kan brukes ved fordeling av seksjoner mellom sameiere i forbindelse med seksjonering av en eiendom. Dersom seksjoner skal overføres til nye eiere, eller eierforholdet mellom sameierne skal endres, må det fylles ut skjema. Se Rundskriv for Tinglysningen kapittel 12.1 problemstilling nr. 3.

Skjemaet kan brukes i tilfeller der hjemmelst forholdet til den enkelte seksjon (sameiebråk) samsvarer med den/ de enkelte seksjonseierers hjemmelst forhold for seksjoneringen. Dette skjemaet kan sendes inn som vedlegg til seksjoneringsbegjæringen, eller en tilsvarende erklæring kan leses inn i felt 4 i seksjoneringsbegjæringen.

1. Eiendom i sameie			
Kommunenr. 1601	Kommunens navn Trondheim kommune	Gnr. 403	Bnr. 167

2. Fordeling av seksjoner mellom sameierne			
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
280660	Cynthia J. Beegle-Krause	22.09.17 <i>[Signature]</i>	4
231066	Daniel Franklin Krause	<i>[Signature]</i>	
310356	Terje Roll Danielsen	22.09.17 <i>[Signature]</i>	10
160871	Victoria Hørseth	26.09.17 <i>[Signature]</i>	9
241078	Kim Røhm Dalroth Hørseth	26.09.17 <i>[Signature]</i>	
080881	Tina Jannicke Kristine Hørseth	26.09.17 <i>[Signature]</i>	
91932292	Museumplass AS	22.09.17 <i>[Signature]</i>	1,2,3,5,6,7,8,11,12

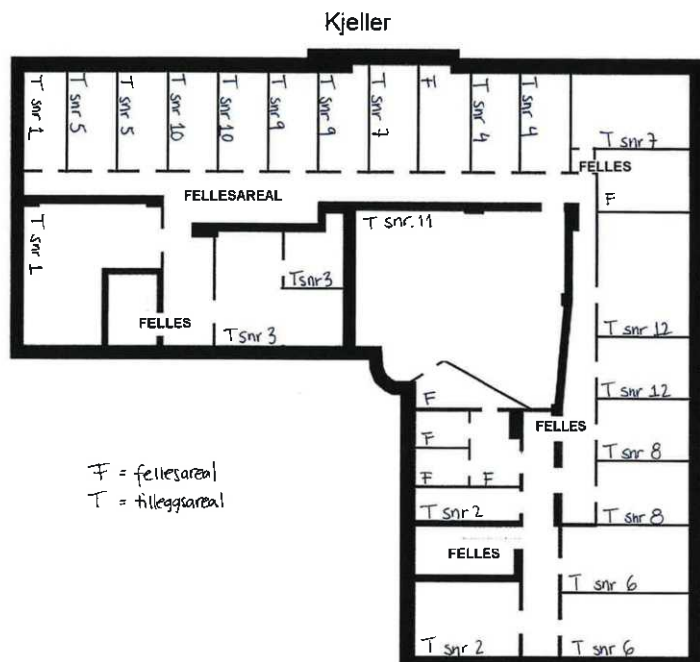
Reelt kopi/kopi bekrefte
Trondheim kommune
Kart: på opplysningskontoret
14/10/17 *[Signature]*

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 403	Bnr: 167	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Erling Skakkes gate 54, 7012 TRONDHEIM					
Hj.haver/Fester:	BEEGLE-KRAUSE CYNTHIA J, ERLING SKAKKES GATE 54, 7012 TRONDHEIM, med flere					
TRONDHEIM	Data: 7/12-2017 Sign: Seksjonert eiendom er markert med grønt omriss i kartet				Målestokk 1:1000	

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Side 1 av 8

**BYGNINGSNR: 10517060
ERLING SKAKKES GATE 54**



F = fellesareal
T = tilleggsareal

KJELLER

Seksjonering

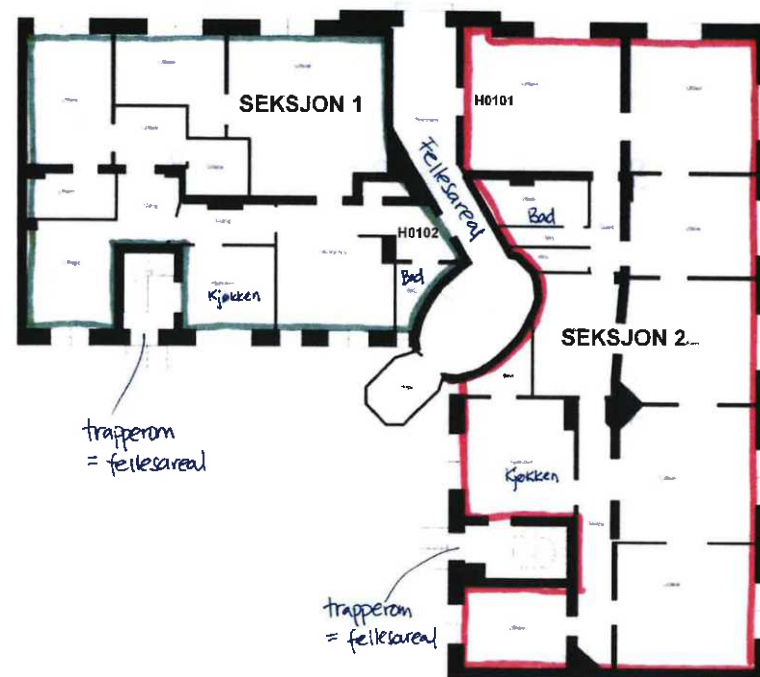
Gnr: 403 Bnr: 167 i Trondheim kommune
Saksnr: 17/42529
Dato: 11.12.2017



Side 2 av 8

Tillatelse til seksjonering medfører ikke godkjenning etter plan- og bygningsloven av bygningsmessige endringer.

**BYGNINGSNR: 10517060
ERLING SKAKKES GATE 54**



trapperom
= fellesareal

trapperom
= fellesareal

PLAN 1

Seksjonering

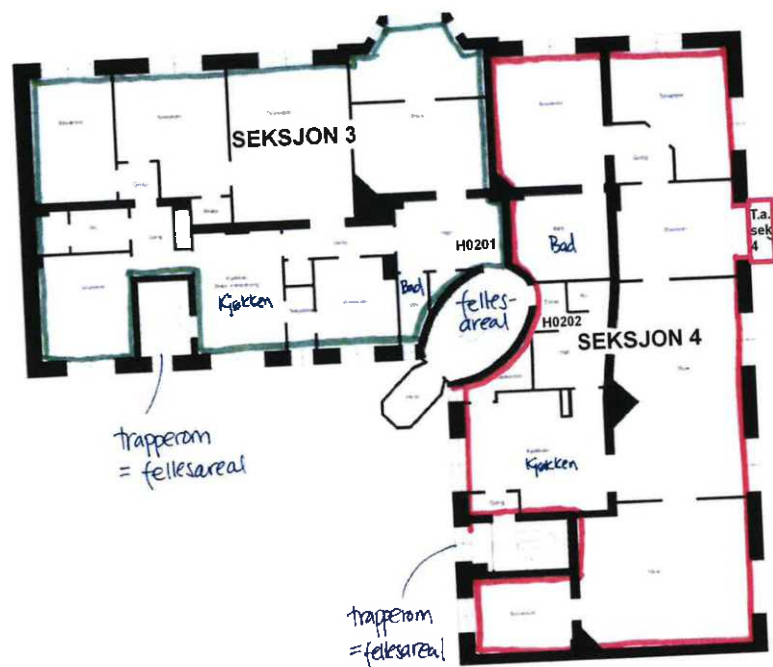
Gnr: 403 Bnr: 167 i Trondheim kommune
Saksnr: 17/42529
Dato: 11.12.2017



Side 3 av 8

Tillatelse til seksjonering medfører ikke godkjenning etter plan- og bygningsloven av bygningsmessige endringer.

BYGNINGSNR: 10517060
ERLING SKAKKES GATE 54



PLAN 2

Seksjonering

Gnr: 403 Bnr: 187 i Trondheim kommune
Saksnr: 17/42529
Dato: 11.12.2017



Side 4 av 8

Tillatelse til seksjonering medfører ikke godkjenning etter plan- og bygningsloven av bygningsmessige endringer.

BYGNINGSNR: 10517060
ERLING SKAKKES GATE 54



PLAN 3

Seksjonering

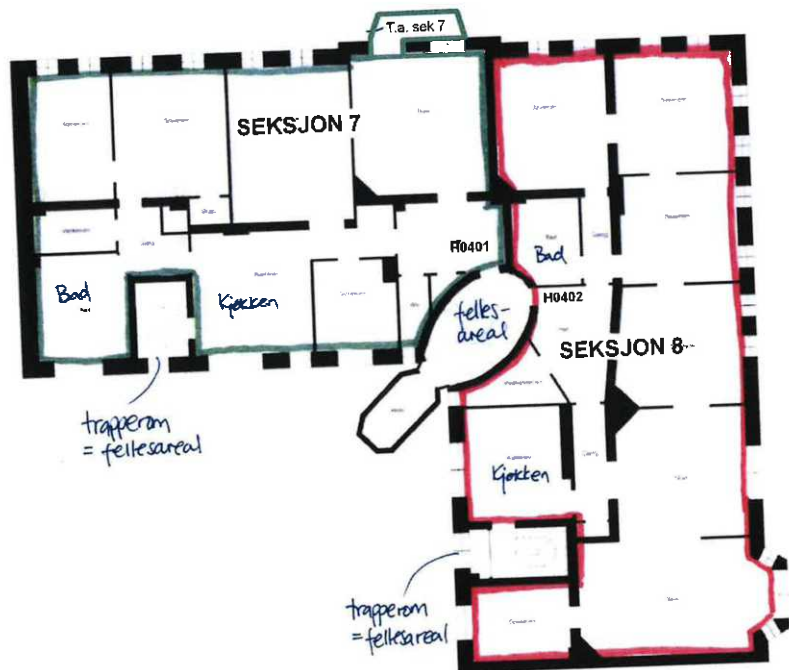
Gnr: 403 Bnr: 187 i Trondheim kommune
Saksnr: 17/42529
Dato: 11.12.2017



Side 5 av 8

Tillatelse til seksjonering medfører ikke godkjenning etter plan- og bygningsloven av bygningsmessige endringer.

BYGNINGSNR: 10517060
ERLING SKAKKES GATE 54



PLAN 4

Seksjonering

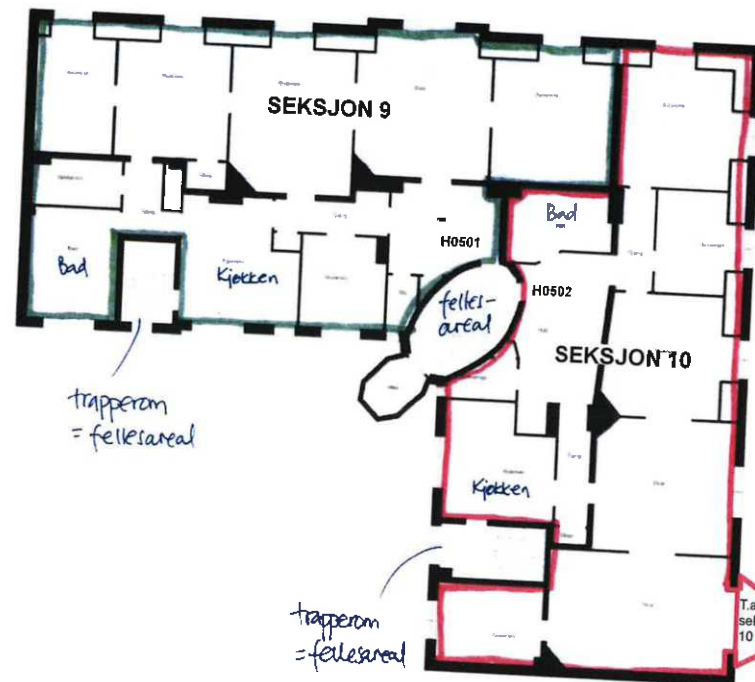
Gnr: 403 Bnr: 167 i Trondheim kommune
Saksnr: 17/42529
Dato: 11.12.2017



Side 6 av 8

Tillatelse til seksjonering medfører ikke godkjenning etter plan- og bygningsloven av bygningsmessige endringer.

BYGNINGSNR: 10517060
ERLING SKAKKES GATE 54



PLAN 5

Seksjonering

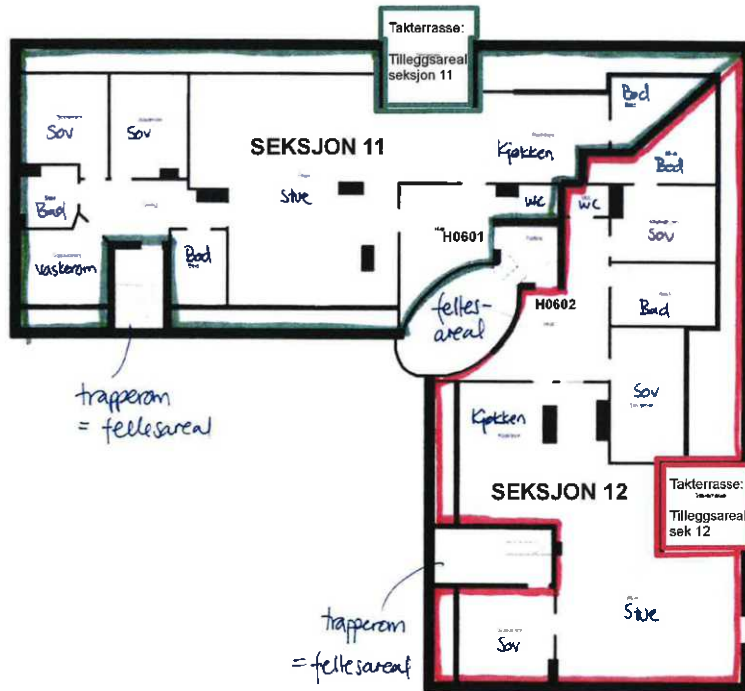
Gnr: 403 Bnr: 167 i Trondheim kommune
Saksnr: 17/42529
Dato: 11.12.2017



Side 7 av 8

Tillatelse til seksjonering medfører ikke godkjenning etter plan- og bygningsloven av bygningsmessige endringer.

BYGNINGSNR: 10517060
ERLING SKAKKES GATE 54



PLAN 6

Seksjonering

Gnr: 403 Bnr: 167 i Trondheim kommune
Saksnr: 17/42529
Dato: 11.12.2017



Side 8 av 8

Tillatelse til seksjonering medfører ikke godkjenning eller plan- og bygningsloven av bygningsmessige endringer.



TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk Avdeling, Byggesakskontoret
Holtermannsv.1, 7004 TRONDHEIM
Tlf.: 07 546375 - 546381
Telefax: 07 546705



Referansenr.: BS/01844/88
Sak nr.: DB 1292/88

**MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE**

Bye Kjell Ullenberg
Brøttensvn.29

7080 HEIMDAL

Ved alle henvendelser oppgi
referansenr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 10.00 - 15.30.

Trondheim 09.01.91

BYGGESTED : MUSEUMSPASS 1 G.nr. 00403 B.nr. 0167

BYGGERE : Bye Kjell Ullenberg

ARBEIDETS ART : OMBYGGING (2.stk. leit. på loft)

BYGGETS ART : OMBYGGING

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

Arbeidet er besikket 9-1-91

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for overnevnte byggearbeider.

Ferdiggattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

- For store åpninger i veggverk hovedtrapp. (maks. 10cm)
- Alle B-30 dører skal være av typen B-30 S (d.v.s. selv lukkende)
- Røykevarsler og brannslukningsapp. må monteres i alle leit.

BYGGESAKSKONTORET

Silje Pedersen
byggekonsentrollør



TRONDHEIM KOMMUNE
 Teknisk Avdeling, Byggesakskontoret
 Holtermannsv.1, 7004 TRONDHEIM
 Tlf.: 07 546375 - 546381
 Telefax: 07 546705

Referansnr.: BS/01844/88
 Sak nr.: DB 1292/88

**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**

Bye Kjell Ullenberg
 Brettensvn.29

7080 HEIMDAL

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

Trondheim 12.04.91

BYGGESTED : MUSEUMSPASS 1 C.nr. 00403 B.nr. 0167

BYGGERE : Bye Kjell Ullenberg

ARBEIDETS ART : OMBYGGING

BYGGETS ART : OMBYGGING

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

Arbeidet er besiktiget.

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig
 brukstillatelse for overnevnte byggearbeider.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren,
 men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

*NB? B-30 dører skal være av typen B-30 S
 (d.v.s selvlukkende)*

BYGGESAKSKONTORET

Eile Proshus
 byggekontrollør

91008617/TYTRSD04

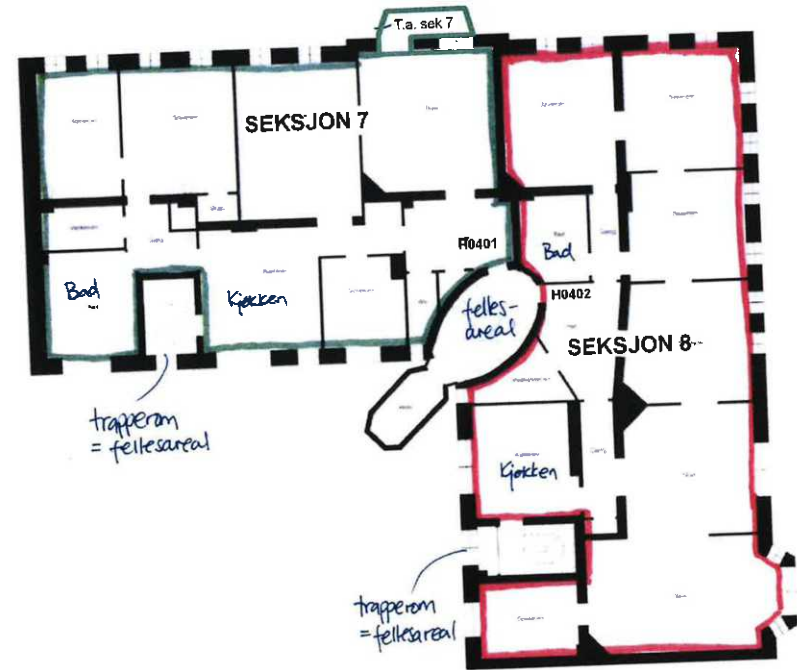
sidel



Attestert kopi av dok.nr. 2018/291934/200
 Uthentet 2024-09-02 10:31

Side 11 av 13

**BYGNINGSNR: 10517060
 ERLING SKAKKES GATE 54**



PLAN 4

Seksjonering

Gnr: 403 Bnr: 167 i Trondheim kommune
 Saksnr: 17/42529
 Dato: 11.12.2017



Side 6 av 8

Tillatelse til seksjonering medfører ikke godkjenning etter plan-
 og bygningsloven av bygningsmessige endringer.



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 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. AVTREKKSIVIFTER** 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, krokhangte 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 EL-BIL** 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 NØKKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med henge lås, 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- 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**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

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

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. **PLUSS**-dekningen 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 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

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



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, 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 forbrukermyndighetene 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 BUDGIVNING:

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, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. 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).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. 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.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1240023

Adresse: Erling Skakkes gate 54, 7012 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 403, Bnr. 167, Snr. 4, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum Tlf: 73100000
trondheimsentrum@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 30.09.2024 og utformet iht.
Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**NYLANDER
& PARTNERS**

