

Gardemoens gate 11 B

Innhold

5

Velkommen til Gardemoens gate 11 B

6

Nøkkelinformasjon

26

Plantegninger

28

Eiendommen

37

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Gardemoens gate 11 B

**TILTALENDE LOFTSLEILIGHET MED HERLIG SÆRPREG PÅ LILLEBY.
Hems. Sentrumsnært. Gode kollektivforbindelser.**

Velkommen til denne tiltalende loftsleiligheten med herlig særpreg. Her kan du bo svært sentralt og sentrumsnært, men samtidig rolig og tilbaketrukket i byggets øverste etasje. Området kan by på alt du trenger i hverdagen, i tillegg kommer du deg enkelt rundt til alle byens destinasjoner med gode bussforbindelser.

Kvaliteter vi ønsker å fremheve:

- Herlig romfølelse med god takhøyde.
- Romslig stue- og kjøkkenløsning.
- Tidløst kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Pent flislagt bad på 5 kvm.
- Hems med plass til sittegruppe, samt rom benyttet som sovealkove.
- Lys og fin entré med god plass til lagring av sko og yttertøy.
- God lagringsplass med kott på soverom, og lagringsmulighet på hems.
- Egen bod i kjeller.



Gardemoens gate 11 B

Prisantydning	1 590 000
Fellesgjeld	1 258 730
Omkostninger	10 968
Totalpris	2 849 998
Fellesutgifter	10 723 pr. mnd.
Bruksareal	63 m ²
BRA-i:	58 m ²
BRA-e:	5 m ²
TBA:	0 m ²
Etasje	5
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Tomteareal	846 m ²
Byggeår	1914





Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Lilleby



Tor-Håkon Håpnes Kjahl

Eiendomsmeglerfullmektig

91168971

thk@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Jarleveien 12, 7041 Trondheim

STUE



Herlig særpreg med moderne materialvalg i fin kombinasjon med synlige dragere.





Leiligheten nyter godt
av god takhøyde og
den åpne løsningen
opp mot hems.





Areal på hems som i dag er benyttet til hjemmekontor kan også fint møbleres med for eksempel sofa.






KJØKKEN



Godt utnyttet areal som gir deg rikelig med lagringsplass i over- og underskap.





Tidløst kjøkken med hvite, slette fronter med integrerte hvitevarer.






BAD



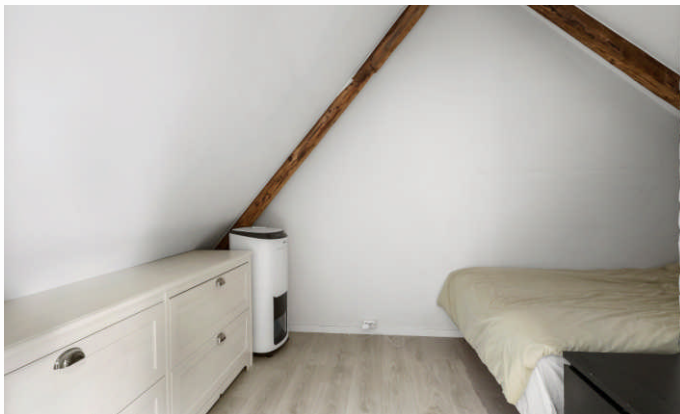
På badet her du opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne, toalett og moderne baderomsinnredning.



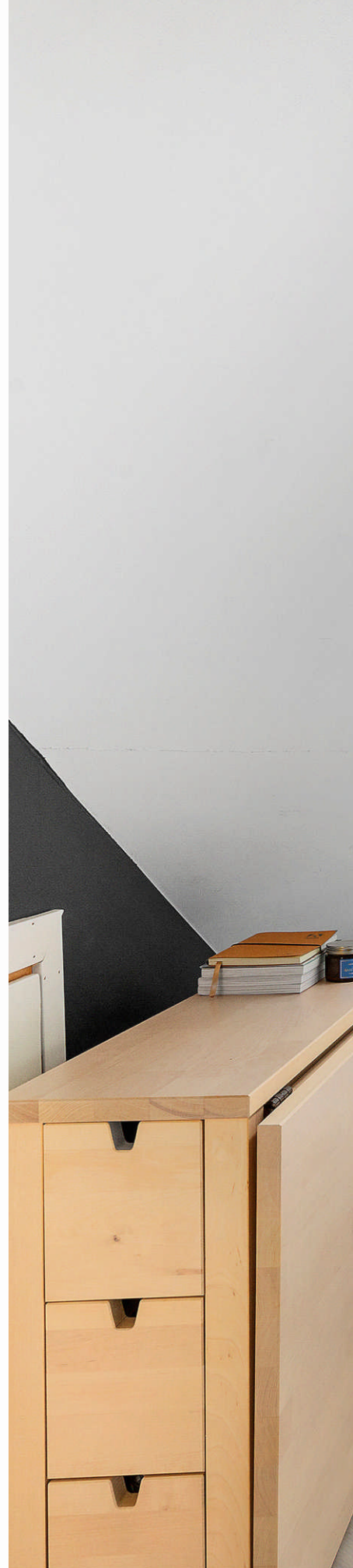



Pent flislagt bad med gulvvarme.

SOV



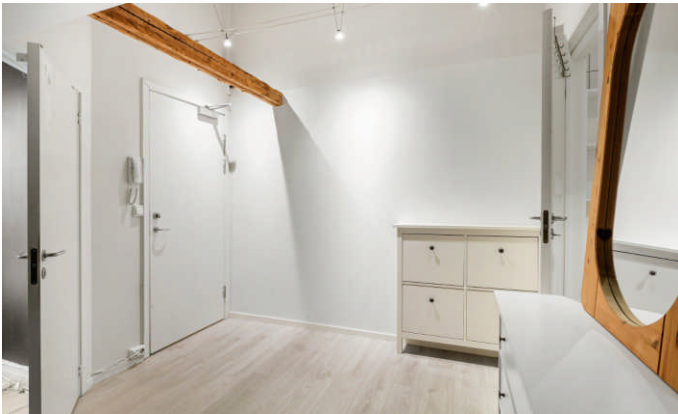
Rom på hems som er blitt benyttet som soverom.



A photograph of a bedroom. A bed with a floral patterned duvet and a plaid bed skirt is positioned against a dark grey wall. A window with a white frame is visible in the upper part of the image, showing a blue sky. A wooden cabinet is partially visible on the left side. A black text box is overlaid on the right side of the image.

Soverom, opprinnelig tegnet inn som sovenisje. Er i dag kledd igjen med vegg og dør. Praktisk med lagringsplass i kott.

ENTRÉ



Alltid en hyggelig velkomst med denne lyse og fine entréen.





Her har du god plass
til lagring av sko og
yttertøy.

Beliggenhet

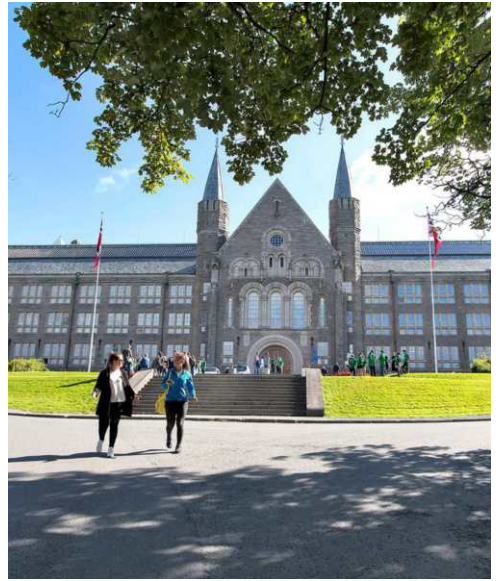
Lilleby

Velkommen til Lilleby, en populær bydel i vekst midt mellom urbane Solsiden og fantastiske turområder på Lade.

Lilleby har de siste årene blitt utbygd gjennom flere byggetrinn, og har blitt et svært attraktivt område å bosette seg i. Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Kiwi eller Extra som begge ligger like ved. Matsservering har man også på de populære restaurantene Edoramen og Jossa som ligger i sentrum av Lilleby. I tillegg har også den gamle verkstedhallen på Lilleby huset michelin-restauranten Credo de siste årene.

Området byr på en rekke muligheter for en aktiv hverdag for den treningsglade. På Lade idrettsanlegg finner man et eldorado av treningsmuligheter. Her har du flere kunstgressmatter for fotball, rugby/amerikansk fotball, softball/baseball og annet. Du kan benytte deg av anleggets tennisbaner, beachvolleyballbaner, teqballbord eller bocciabane. Anlegget huser også Koteng Arena hvor Rosenborg kvinner spiller sine hjemmekamper. Treningsentre finnes det også et rikelig utvalg av innenfor gangavstand med døgnåpne FlexGym og Trenher i tillegg til Lilleby treningscenter for å nevne noen.

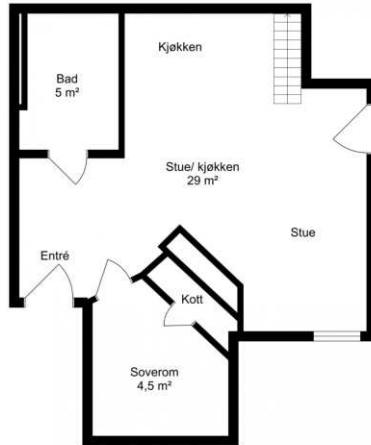
Ladestien, en av Trondheims mest populære turstier starter ved Øvre Nyhavna. Turen er en fin tur som strekker seg ca. 8 km.



Plantegning



Gardemoens gate 11B anr. 18
5. Etasje

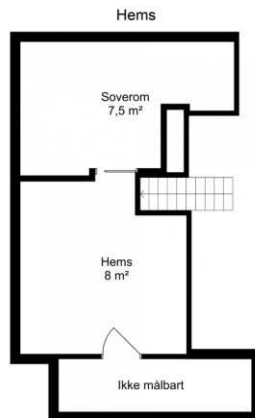


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS
Boenheters BIRA innholder også areal for innvendige vegger.
Boenheters BIRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

HEMS



Gardemoens gate 11B anr. 18



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS
Boenheters BIRA innholder også areal for innvendige vegger.
Boenheters BIRA 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.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 63,0 m²

- BRA-i: 58,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

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

Beskrivelse

Velkommen til denne tiltalende loftsleiligheten med herlig særpreg. Her kan du bo svært sentralt og sentrumsnært, men samtidig rolig og tilbaketrukket i byggets øverste etasje. Området kan by på alt du trenger i hverdagen, i tillegg kommer du deg enkelt rundt til alle byens destinasjoner med gode bussforbindelser.

Kvaliteter vi ønsker å fremheve:

- Herlig romfølelse med god takhøyde.
- Romslig stue- og kjøkkenløsning.
- Tidløst kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Pent flislagt bad på 5 kvm.
- Hems med plass til sittegruppe, samt rom benyttet som sovealkove.
- Lys og fin entré med god plass til lagring av sko og yttertøy.
- God lagringsplass med kott på soverom, og lagringsmulighet på hems.
- Egen bod i kjeller.

Beliggenhet

Velkommen til Lilleby, en populær bydel i vekst midt mellom urbane Solsiden og fantastiske turområder på Lade.

Lilleby har de siste årene blitt utbygd gjennom flere byggetrinn, og har blitt et svært attraktivt område å bosette seg i. Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Kiwi eller Extra som begge ligger like ved. Matservering har man også på de populære restaurantene Edoramen og Jossa som ligger i sentrum av Lilleby. I tillegg har også den gamle verkstedhallen på Lilleby huset michelin-restauranten Credo de siste årene.

Området byr på en rekke muligheter for en aktiv hverdag for den treningsglade. På Lade idrettsanlegg finner man et Eldorado av treningsmuligheter. Her har du flere kunstgressmatter for fotball, rugby/amerikansk fotball, softball/baseball og annet. Du kan benytte deg av anleggets tennisbaner, beachvolleyballbaner, teqballbord eller bocciabane. Anlegget huser også Koteng Arena hvor Rosenborg kvinner spiller sine hjemmekamper. Treningsentre finnes det også et rikelig utvalg av innenfor gangavstand med døgnåpne FlexGym og Trenher i tillegg til Lilleby treningscenter for å nevne noen.

Ladestien, en av Trondheims mest populære turstier starter ved Øvre Nyhavna. Turen er en fin tur som strekker seg ca. 8 km fra Ladehammeren til Rotvollfjæra. Langs stien finnes flere fine badeplasser som er svært populære på godværsdagene. En matbit er også mulig å få servert på Ladekaia eller på kafeen Sponhuset.

Innhold

Primærrom:5. etasje: Entré, bad, stue/ kjøkken og soverom.

Hems: Soverom og loftstue.

Standard

5. etasje

Entré: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Bad: Flis på gulv, flis og pusset overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant i servantskap, rørfordelingsskap, innfellbare dusjdører, varmtvannsbereider og wc.

Stue/ kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Kjøkkeninnredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, mikroovn, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Hems

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Loftstue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Trapp.

Adkomst

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

Parkering

Soneparkering i området mot avgift.

Diverse

Det er tegninger datert 15.04.2006 som er vurdert som lovlighetsgrunnlag, som samsvarer med dato i ferdigattesten.

Rom benevnt som soverom på hems har ikke vindu og kun en rømningsvei via stige og hemsens tilfredsstillende derfor ikke krav til rom for varig opphold. Hemsens er ikke omtalt i byggesaken.

Opprinnelig sovenisje på hovedplan er i dag avdelt og fremstår som eget soverom. Dette har medført at soverommet ikke har tilfredsstillende dagslysforhold iht til krav som er minst 10% glass av gulvflate.

Dagens planløsning samsvarer ikke med tegninger som er vurdert. Opprinnelig bod er en del av bad og kjøkken er i den forbindelse noe utvidet. Bruksendring fra bodareal (tilleggsdel), til hoveddel er søknadspliktig tiltak og er ikke byggemeldt.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier/leietaker har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Overnevnte forhold overtas av kjøper på egen risiko og regning.

Selgers egenerklæringsskjema

Kunden har ikke bebodd eiendommen siste 12 mnd. Signert egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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: 1

TG 1: 7

TG 2: 9

TG 3: 0

TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Vinduer og dører

Det er flere monteringshull i vinduskarmer til takvinduer og vindusforing til vindu på stue har svellinger og malingsavfluss. TG-2 er satt pga. overnevnte.

Loft (Konstruksjonsoppbygging)

I uinnredet del av loftet som har adkomst via luke i vegg på rom benevnt som soverom ble det registrert utette overganger på dampspærre og misfarging/fuktmerker på skorstein.

Kontrollen begrenser seg i hovedsak til innvendige overflater på resterende, ingen synlige avvik ble registrert på innvendige overflater.

TG-2 er satt pga. utette overganger, mangelfull bruk av dampspærre og misfarging/fuktmerker på skorstein med ukjent årsak.

Ildsted /Skorstein innvendig i boligen

Det er to eldre teglsteinspiper. Det er ikke tilkoblet vedovn. Skorstein på bad er kun synlig fra 1 side, det forutsettes at denne er synlig på de andre sidene hos nabo(er).

Om det skal etableres ildsted, må ytterligere undersøkelser foretas. Det er ikke kjent om det er pålegg fra brann/feiervesen.

TG-2 er satt pga. alder og ukjent beskaffenhet.

Kjøkken

Ukjent årstall på kjøkkeninnredning.

Det er løs og manglende foring i hjørner og oppvaskmaskin er ikke tilstrekkelig festet. TG-2 er satt pga. overnevnte forhold.

Trapp

Trappen er en bratt tretrapp. Åpninger i trinn er større enn 10 cm iht. dagens krav. Åpninger måles til ca. 16 cm.

TG-2 er satt pga. avvik iht. dagens krav.

Elektrisk

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 en registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget. Det ble registrert løs stikkontakt til vaskemaskin på bad inne i skap til bereder. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/samsvarserklæring og løse stikkontakter.

Våtrom: Bad

Oppsummering overflater:

Fallforhold er mindre enn referansenivået. Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 3 cm fra topp flis ved dør til topp slukrist i nedsenket dusjssone. Løsningen på tettesjikt ved dør er ukjent/ikke dokumentert. Det ble registrert misfarget fugemasse (svertesopp/muggsopp) i dusjssone. Det ble stedvis registrert "bom" (mangelfull heft mot underlag) i gulvflis og sprekk i flisfuge i overgang flis og tegl. TG-2 er satt pga. fallforhold/vannsikkerhet, bom i gulvflis og misfarget fugemasse i dusj.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikter har passert, og gir dermed økt risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.

TG-2 er satt pga. alder på tettesjikt.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Det er sprekk i tetteliste til dusjdører og manglende dørknott. Det gjøres oppmerksom på smal adkomst til dusj da dusjdører kun går innover, dette til orientering.

TG-2 er satt pga. manglende dørknott og sprekk i tetteliste på dusjdører.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier/leietaker har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Leilighet oppført i en etasje med hems i en eldre murgård, utvendig pusset og malt. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Byggemåte er opplyst av bygnings sakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Areal iht. eiendomsinformasjon fra kommunen. Denne tomten er eiet. 846,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 11.07.2006. Ferdigattest gjelder for innvendig ombygging/rehabilitering, bruksendring av loft og fasadeendring. Gardemoens gate 11.

Ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke for eiendommen.

Bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for tiltak før 01.01.1998, eller ferdigattest ikke er innhentet for saker etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Offentlig myndighet kan i disse tilfeller vurdere ulovlighetsoppfølging, for å få brakt byggetiltakene i samsvar med godkjent søknad/lovens krav.

Det foreligger også ferdigattest datert 30.03.2012 for tiltak for rehabilitering av våtrom, Gardemoens gate 11.

Adgang til utleie

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§5-5 og 5-6. Eiendommen kan i sin helhet leies ut iht. bestemmelser i vedtektene. Iht. borettslagsloven kap. 5 kan man etter godkjenning fra styret leie ut hele bostaden i inntil 3 år dersom eier selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to år. Styret kan kun nekte å godkjenne utleieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til å nekte eller dersom leietaker selv ikke ville blitt godkjent som andelseier/kjøper.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet.
Energikarakter: G - Rød

Andre utgifter

Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være: Månedlige utgifter til utvidet TV-pakke og bredbåndshastighet.

Månedlige utgifter til energi, herunder elektrisitet og fjernvarme.

Forsikring

Disse kostnader vil avhenge av forbruk og avtaler, antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur og andre forhold.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 1 590 000,-
Andel fellesgjeld kr 1 258 730,-

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

500,00,- (Tinglysing hjemmelsdokument)

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

6 900,00,- (HELP boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

267,50,- (Gebyr panteattest)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 2 859 698,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 1 258 730,- andel fellesgjeld som vil følge andelen,

men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 10 723,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

For denne boenheten er de månedlige felleskostnadene kr 10 192,-.

Av disse felleskostnadene utgjør pr. dags dato kr 5 896,- rentekostnader for andel fellesgjeld.

Avdragene tilknyttet andel fellesgjeld utgjør kr 1 289,- av nevnte felleskostnad.

Alle oppgitte beløp er gitt av forretningsfører 08.01.2025.

Resterende andel av felleskostnader, kr 3 538,-, dekker felleskostnader driftsdel, og tilegg elektroniske fellesavtaler.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Ta kontakt med forretningsfører for nærmere opplysninger

Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra

1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon

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 eiendomsmeidler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 1 258 730,- pr. 08.01.2025.

Selskapets totale gjeld er kr. 20 729 597,- pr. 09.04.2024.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 26 156,- pr. 31.12.2023.

Lånevilkår fellesgjeld

Lånenummer: 16363159684

Lånegiver: DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer pr. år.
Rentesats pr. r 09.04.2024: 5,65% p.a.
Saldo pr. 09.04.2024: 20 729 597
Andel av saldo: 1 261 884
Antall terminer til innfrielse: 127
Siste termin: 21.12.2055

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling. Styret har fullmakt til å forhandle avtale med långiver om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Boligselskapet er med i sikringsordning.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 873 439,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 319 066,00.
Gjeldende for ligningsåret 2022.

Offentlige forhold

Borettslaget

Hertugen Borettslag, Orgnr: 987 031 476
Forretningsfører: Boligbyggelaget TOBB.

Forkjøpsrett og styregodkjenning

STYREGODKJENNING

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtagelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Dersom kjøper på overtagelsestidspunktet ikke er godkjent, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. Borettslagslovens § 4-5 (2). Overtagelse av eiendomsretten vil likevel finne sted.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Erverv fra det offentlige og enkelte institusjoner kan avvike fra dette.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil

kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisnr. 74982271.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2022) viser:

Driftsinntekter kr. 1 612 404,-

Driftskostnader kr. 858 908,-

Årsresultat kr. 155 189,-

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 435

307,- per 31.12.22.

Budsjett for 2023 viser et årsresultat på kr. 333 224,

-.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Regulering

Området er regulert til boligformål ihht. kommuneplanens arealdel.

Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Området berører også av reguleringsplaner:

- r0343, Jarleveien, Stjørdalsveien, Ladeveien og jernbanen.
- R20130048, Jarlevegen/Ladeveien, del av Lilleby.
- r20210057, Lilleby skole-Strandveien. Hovedsykkelrute.
- r20090017, Lillebyormådet.

Det informeres også om planforslag som berører eiendommen:

- r20180049, Jarlheimsletta.
- r20180039, Reina.

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. borettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og

andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

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 klasse C. Dette betyr at bygningen er sjelden på én eller flere måter. Bygninger med antikvarisk verdi er rangert fra klasse A til klasse C, hvor klasse C er den minst regulerte klassen og bygninger i denne gruppen har i noen grad antikvarisk verdi.

Det er i vurderingen tatt hensyn til miljøskapende betydning i bystrøk, omegnsstrøk og bygdemiljø samt byggets karakter og byggeår.

Klasse C er en stor og sammensatt gruppe bygninger. En del av bygningene er tatt med på grunn av sin verdi som del av bygningsmiljø. At et bygg har antikvarisk verdi kan medføre restriksjoner på tiltak som vil være tillatt å utføre på bygget.

Diverse

Løsøre og tilbehør

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.

Boligselgerforsikring

Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring. Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne.

Boligkjøperpakke

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 Anders Benum Kjeldseth per e-post anders.benum.kjeldseth@nylanderpartners.no eller sms: +47 99 25 47 52. 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/akjise-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 budaskept.

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 bygningsfagkyndig 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 kjøper 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 burettslag (burettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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, Lilleby sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Vi samarbeider med Nidaros sparebank som tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

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 Jonas Søfting Øra.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Gardemoens gate 11 B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 415, bnr. 73, andelsnr. 18 i Hertugen Borettslag i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 7240055.

Megler og meglers vederlag

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

Fastpris 35 000 inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 6 890,00

Digitale oppdragstjenester: 2 190,00

Markedspakke Standard: 8 950,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Utleddsgebyr pr. stk: 850,00

Visningshonorar pr. stk: 2 500,00

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 Anders Benum Kjeldseth / +47 99 25 47 52/

anders.benum.kjeldseth@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 08.01.2025

Tekniske dokumenter

Gardemoens gate 11B 7066 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1914

BRA: 63 m²

BRA-i: 58 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



 Supertakst

GNR: 415 BNR: 73 ANR: 18

Kjartan Korshavn
Takst-Forum Trøndelag AS

kk@tft.no
416 05 438

Gardemoens gate 11B
7066 Trondheim

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; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / 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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige 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 etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/17010>

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 bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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 rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er flere monteringshull i vinduskarmer til takvinduer og vindusforing til vindu på stue har svellinger og malingsavfluss.

TG-2 er satt pga. ovennevnte.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling/ ekstra vedlikehold anbefales.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

I uinnredet del av loftet som har adkomst via luke i vegg på rom benevnt som soverom ble det registrert utette overganger på dampspærre og misfarging/ fuktmerker på skorstein.

Kontrollen begrenser seg i hovedsak til innvendige overflater på resterende, ingen synlige avvik ble registrert på innvendige overflater.

TG-2 er satt pga. utette overganger, mangelfull bruk av dampspærre og misfarging/ fuktmerker på skorstein med ukjent årsak.

Anbefalte tiltak

Tiltak på dampspærre må påregnes. Jevnlig kontroll og tilsyn på skorstein pga. fuktmerker anbefales.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det er to eldre teglsteinspiper i leiligheten. Det er ikke tilkoblet vedovn. Skorstein på bad er kun synlig fra 1 side, det forutsettes at denne er synlig på de andre sidene hos nabo(er).

Om det skal etableres ildsted, må ytterligere undersøkelser foretas. Det er ikke kjent om det er pålegg fra brann/ feiervesen.

TG-2 er satt pga. alder og ukjent beskaffenhet.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Ukjent årstall på kjøkkeninnredning.

Det er løs og manglende foring i hjørner og oppvaskmaskin er ikke tilstrekkelig festet.

TG-2 er satt pga. ovennevnte forhold.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Tiltak for innfesting av oppvaskmaskin og etablering av enkelte foringer er påregnelig.

Trapp

Oppsummering

Trappen er en bratt tretrapp. Åpninger i trinn er større enn 10 cm iht. dagens krav. Åpninger måles til ca. 16 cm.

TG-2 er satt pga. avvik iht. dagens krav.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.

Elektrisk

Oppsummering

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 en registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget. Det ble registrert løs stikkontakt til vaskemaskin på bad og inne i skap til bereder.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring og løse stikkontakter.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Fallforhold er mindre enn referansenivået. Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 3 cm fra topp flis ved dør til topp slukrist i nedsenket dusjsone. Løsningen på tettesjikt ved dør er ukjent/ ikke dokumentert. Det ble registrert misfarget fugemasse (svertesopp/ muggsopp) i dusjsone. Det ble stedvis registrert "bom" (mangelfull heft mot underlag) i gulvflis og sprekk i flisfuge i overgang flis og tegl.

TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet, bom i gulvflis og misfarget fugemasse i dusj.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre vannsikkerheten på rommet/ bedre tetting ved dør. En utskifting av misfarget fugemasse anbefales.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt har passert, og gir dermed økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.

TG-2 er satt pga. alder på tettesjiktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere et dusjkabinett, for å begrense overflater belastningen med fritt vann som et forebyggende tiltak.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er sprekk i tettelst til dusjdører og manglende dørknott. Det gjøres oppmerksom på smal adkomst til dusj da dusjdører kun går innover, dette til orientering.

TG-2 er satt pga. manglende dørknott og sprekk i tettelst på dusjdører.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utbedring av dørknott og utskifting av tettelst anbefales.

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens planløsning samsvarer ikke med tegninger som er vurdert. Opprinnelig bod er en del av bad og kjøkken er i den forbindelse noe utvidet. Bruksendring fra bodare (tilleggsdel), til hoveddel er søknadspliktig tiltak og er ikke byggemeldt. Det er tegninger datert 15.04.2006 som er vurdert som lovlighetsgrunnlag, som samsvarer med dato i ferdigattesten.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for innvendig ombygging/ rehabilitering, bruksendring av loft og fasadeendring, datert 11.07.2006. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest på dagens bruk, etter endringer fra godkjente tegninger.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Rom benevnt som soverom på hems har ikke vindu og kun en rømningsvei via stige og hemsens tilfredsstillende derfor ikke krav til rom for varig opphold. Hemsens er ikke omtalt i byggesaken. Opprinnelig sovenisje på hovedplan er i dag avdelt og fremstår som eget soverom. Dette har medført at leiligheten ikke har tilfredsstillende dagslysforhold iht. krav som er minst 10% glass av gulvflate.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.4.2024

Rapportdato
7.5.2024

Hjemmelshavere

Navn: Jonas Søfting Øra

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Leietaker

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Kjartan Korshavn Telefon: 416 05 438
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: kk@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Egne premisser:

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og evt.felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Gardemoens gate 11B, 7066 Trondheim

Kommunenr: 5001 Gårdsnr: 415 Bruksnr: 73 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: 18 Leilighetsnr: H0502
Byggeår: 1914 - Kilde: Matrikkel
Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet oppført i en etasje med hems i en eldre murgård, utvendig pusset og malt. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

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 byggteknisk 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. Rombenevnelser 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)
5. etasje	41	41	0	0	0
Hems	17	17	0	0	0
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	63	58	5	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
5. etasje	46	41	5
Hems	25	17	8
Totalt m²	71	58	13

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	41	41	0	Entré, bad, stue/ kjøkken og soverom.	
Hems	17	17	0	Soverom og loftstue.	
Totalt m²	58	58	0		

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier/ leietaker har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass. Malte innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent historikk og omfang.	
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 er flere monteringshull i vinduskarmen til takvinduer og vindusforing til vindu på stue har svellinger og malingsavfluss. TG-2 er satt pga. ovennevnte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling/ ekstra vedlikehold anbefales.	

6.2 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Loftet er i hovedsak innredet (lukket konstruksjon) med kaldloft som har adkomst via luke på rom benevnt som soverom.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
<p>I uinnredet del av loftet som har adkomst via luke i vegg på rom benevnt som soverom ble det registrert utette overganger på dampspærre og misfarging/ fuktmerker på skorstein. Kontrollen begrenser seg i hovedsak til innvendige overflater på resterende, ingen synlige avvik ble registrert på innvendige overflater.</p> <p>TG-2 er satt pga. utette overganger, mangelfull bruk av dampspærre og misfarging/ fuktmerker på skorstein med ukjent årsak.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Tiltak på dampspærre må påregnes. Jevnlig kontroll og tilsyn på skorstein pga. fuktmerker anbefales.</p>	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjøyheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
<p>Ingen vesentlige avvik ble registrert.</p>	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
<p>Det er to eldre teglsteinspiper i leiligheten. Det er ikke tilkoblet vedovn. Skorstein på bad er kun synlig fra 1 side, det forutsettes at denne er synlig på de andre sidene hos nabo(er). Om det skal etableres ildsted, må ytterligere undersøkelser foretas. Det er ikke kjent om det er pålegg fra brann/ feiervesen.</p> <p>TG-2 er satt pga. alder og ukjent beskaffenhet.</p>	

6.5 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-2
<p>Ukjent årstall på kjøkkeninnredning. Det er løs og manglende foring i hjørner og oppvaskmaskin er ikke tilstrekkelig festet. TG-2 er satt pga. ovennevnte forhold.</p>	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
<p>Tiltak for innfesting av oppvaskmaskin og etablering av enkelte foringer er påregnelig.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
<p>Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.</p>	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
<p>Dagens planløsning samsvarer ikke med tegninger som er vurdert. Opprinnelig bod er en del av bad og kjøkken er i den forbindelse noe utvidet. Bruksendring fra bodare (tilleggsdel), til hoveddel er søknadspliktig tiltak og er ikke byggemeldt. Det er tegninger datert 15.04.2006 som er vurdert som lovlighetsgrunnlag, som samsvarer med dato i ferdigattesten.</p>	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
<p>Det foreligger ferdigattest for innvendig ombygging/ rehabilitering, bruksendring av loft og fasadeendring, datert 11.07.2006. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest på dagens bruk, etter endringer fra godkjente tegninger.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
<p>Rom benevnt som soverom på hems har ikke vindu og kun en rømningsvei via stige og hemsens tilfredsstillende derfor ikke krav til rom for varig opphold. Hems er ikke omtalt i byggesaken. Opprinnelig sovenisje på hovedplan er i dag avdelt og fremstår som eget soverom. Dette har medført at leiligheten ikke har tilfredsstillende dagslysforhold iht. krav som er minst 10% glass av gulvflate.</p>	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen er en bratt tretrapp. Åpninger i trinn er større enn 10 cm iht. dagens krav. Åpninger måles til ca. 16 cm. TG-2 er satt pga. avvik iht. dagens krav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.	

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent historikk og omfang.	
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?	Ukjent

Oppsummering av avløpsrør**TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Kontrollen begrenser seg til innvendig i leiligheten og stopper ved etasjeskilte/ vegger mot naboer. Ingen synlige avvik ble registrert på synlige deler av avløpsrør.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent historikk og omfang.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra 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-1
Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent historikk og omfang på oppgraderinger.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Ja

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 tilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>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 en registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p> <p>Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.</p> <p>Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget. Det ble registrert løs stikkontakt til vaskemaskin på bad og inne i skap til bereder.</p> <p>TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring og løse stikkontakter.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.</p>	

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
I skap på bad.	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
ca. 100 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Det anbefales å søke kjennskap til årstall på bereder, da disse også har en begrenset levetid. Varmtvannsberedere over 20 år må påregnes utskiftet.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For videre omtale angående avtrekk på våtrom og kjøkken, se respektive punkter.	

6.13 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger samt pusset/ malt tegl på begrenset del av vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses i tidligere takstrappport at badet ble oppgradert i ca. 2006, uten noen ytterligere dokumentasjon.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
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?	Ja
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
<p>Fallforhold er mindre enn referansenivået. Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 3 cm fra topp flis ved dør til topp slukrist i nedsenket dusjsone. Løsningen på tettesjikt ved dør er ukjent/ ikke dokumentert.</p> <p>Det ble registrert misfarget fugemasse (svertesopp/ muggsopp) i dusjsone. Det ble stedvis registrert "bom" (mangelfull heft mot underlag) i gulvflis og sprekk i flisfuge i overgang flis og tegl. TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet, bom i gulvflis og misfarget fugemasse i dusj.</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
<p>Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre vannsikkerheten på rommet/ bedre tetting ved dør. En utskifting av misfarget fugemasse anbefales.</p>	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer 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?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt har passert, og gir dermed økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. alder på tettesjiktet.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<p>Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere et dusjkabinett, for å begrense overflater belastningen med fritt vann som et forebyggende tiltak.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Det er etablert servant i servantskap, innfellbare dusjdører, toalett og opplegg for vaskemaskin.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
<p>Det er sprekk i tettelst til dusjdører og manglende dørknott. Det gjøres oppmerksom på smal adkomst til dusj da dusjdører kun går innover, dette til orientering. TG-2 er satt pga. manglende dørknott og sprekk i tettelst på dusjdører.</p>	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utbedring av dørknott og utskifting av tettelister anbefales.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking ble ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det ble foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

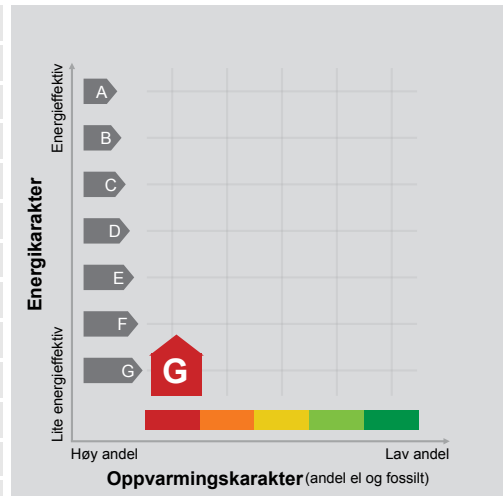
6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Gardemoens gate 11B
Postnummer	7066
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	415
Bruksnummer	73
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182126616
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	2d6d2f83-ed91-41a4-87d0-7e478329f20c
Dato	07.05.2024



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)

- Tiltak utendørs

- Følg med på energibruken i boligen

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

- Luft kort og effektivt

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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.

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1914
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

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. 800 49 003 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. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gardemoens gate 11B
Postnummer: 7066
Sted: TRONDHEIM
Kommune: Trondheim
Bolignummer: H0502
Dato: 07.05.2024 10:58:11
Energi merkenummer: 2d6d2f83-ed91-41a4-87d0-7e478329f20c

Kommunennummer: 5001
Gårdsnummer: 415
Bruksnummer: 73
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 182126616

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	7240055		
Adresse	Gardemoens gate 11B		
Postnummer	7066	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?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2år6mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger1fornavn	Jonas Søfting	Selger1etternavn	Øra

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, varmepumpe)?

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/BORETTSLAG/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

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

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

Nei Ja

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 oppgjørsoppdrag 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 eiendomsmegleren 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 oppdragsinnngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet 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 sikredes 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). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag 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 tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Øra, Jonas Søvting

Signert av



This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
30.09.2024

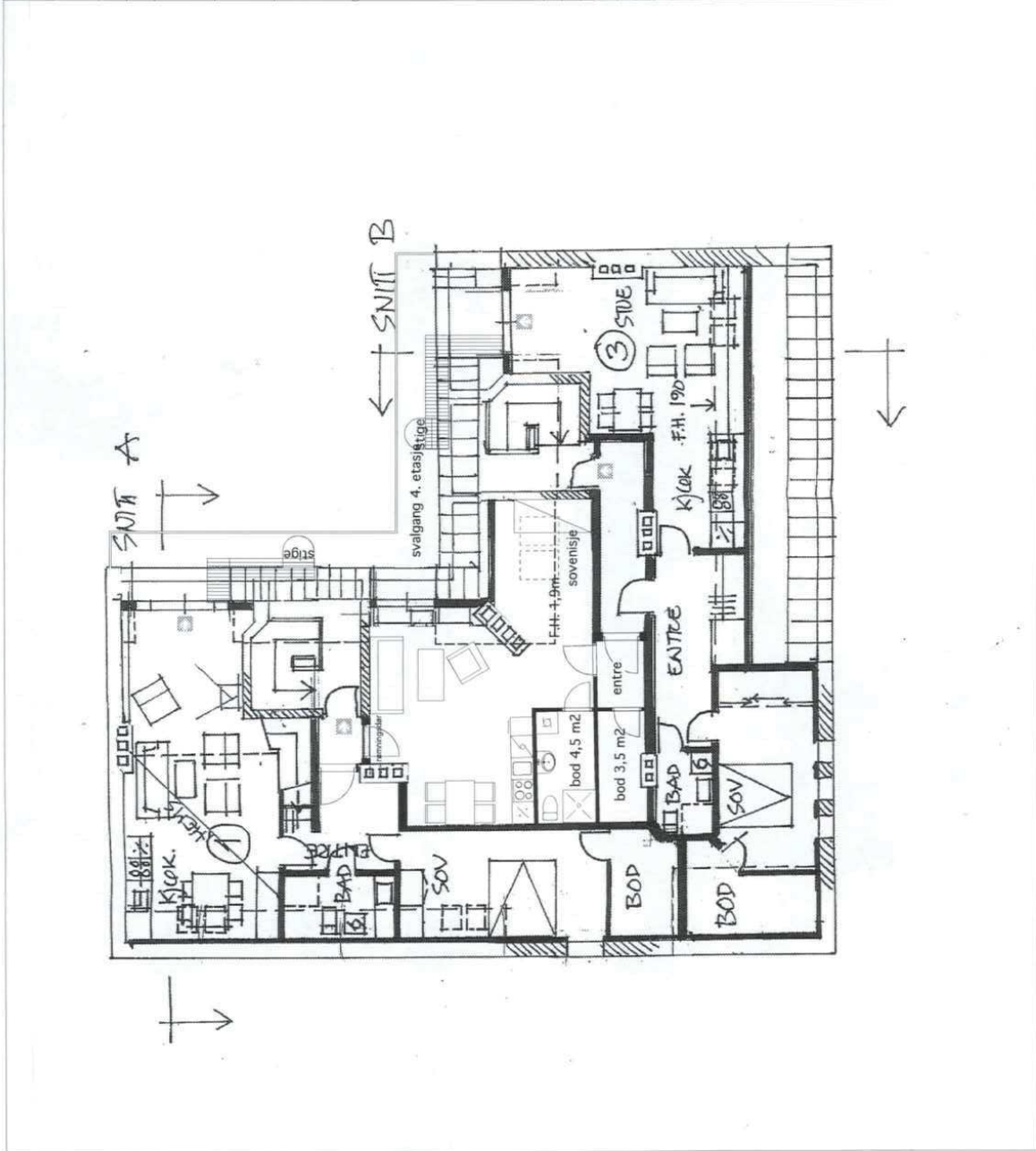
Titel: Plan Loft	
Tegn. nr.: A-101	Rev.:
Oppdr./ansv.: OF	Tegnet av: MF
Proj. nr.: 04.011	Dato: 15.04.06
	Mål: 1:100
Prosjekt: Gardemoensgt 11	



Rev	Dato	Sign.

- ◀ DOKUMENTASJONSTEGNING
- ◀ ARBEIDSTEGNING
- ◀ ANBLUSTEGNING
- ◀ RAMMESKRINASTEGNING
- ▶ FORELØP. TEGNING

Byggherre:
Vangen Eiendom AS





TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

Per Solem arkitektkontor AS
Olav Tryggvasons gate 35

FERDIGATTEST

N-7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Frode Granbakken

Vår ref.
04/27250/
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
11.07.2006

Gardemoens gate 11, ferdigattest for innvendig ombygging/ rehabilitering, bruksendring av loft og fasadeendring

Byggested: **Gardemoens gate 11** Gnr.: 415 Bnr.: 73
Bygningsnummer: **182126616**
Ansvarlig søker: **Per Solem arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Vangen Eiendom AS**
Tiltaksart: **§93. Arbeid som krever byggetillatelse**
Bygningstype: **Annen boligbygning**

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 10.07.2006.

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 2974/05, FBR IP 3406/05 og FBR IP 1413/06.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef


Frode Granbakken
saksbehandler

Kopi: Vangen Eiendom AS, 7100 Rissa

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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



KOPI

DELEGASJONSSAK

NR: FBR IP 1413/06

Per Solem arkitektkontor AS
Olav Tryggvasons gate 35

GODKJENNING

N-7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Frode Granbakken

Vår ref.
04/27250/
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
14.06.2006

Gardemoens gate 11, godkjent endring av tillatelse for innvendig ombygging/rehabilitering, bruksendring av loft og fasadeendring

Byggested: **Gardemoens gate 11** Gnr.: 415 Bnr.: 73
Ansvarlig søker: **Per Solem arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Vangen Eiendom AS**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning

Deres søknad om endring av tillatelse er mottatt byggesakskontoret 02.06.2006.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 02.06.2006 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder endring av tillatelse gitt i delegasjonssak nr. FBR IR 2974/05. Omsøkte endring består i at gangforbindelsen mellom trapperommene på loftet fjernes og innlemmes i leilighet 2. Arealet i leilighet 2 økes dermed med 13 m². Planløsningen i leilighet 2 endres også noe. Sekundær rømningsveg fra leilighet 1 og 3 etableres med repos/leider utenfor kobbhus og ned på svalgang i 4.etasje via stige med ryggbøyle.

Byggesakskontoret fritar søkeren fra å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 94 nr. 3.

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 19.02.2004. Eiendommen er vist som eksisterende bybebyggelse.

Eiendommen omfattes av R343, reguleringsplan for et område begrenset av Jarlevegen,

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

Stjørdalsveien, Ladeveien og jernbanen, godkjent 07.03.1991. Eiendommen er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til søknad om endring av tillatelse og arbeidene kan igangsettes. Det vises for øvrig til vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 2974/05.

VEDTAK:

SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter

Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Kontroll

Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

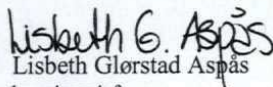
Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

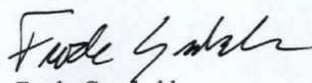
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef


Frode Granbakken
saksbehandler

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak
Kopi med vedlegg: Vangen Eiendom AS, 7100 Rissa

TRONDHEIM KOMMUNE
BYANTIKVAREN

Plan- og bygningsenheten, Avd. byggesak

Deres ref.: 04/27250/

Vår ref.: LM/27250-004 Dato: 15. september 2004

TRONDHEIM KOMMUNE Plan- og bygningsenheten		
Saksbeht: QZG	Møti til:	
16 SEPT. 2004		
Dok. nr. 004	Løpnr.:	118853/04
Videres.til:	Arkivkode:	L4

GARDEMOENS GATE 11 – FASADEENDRINGER PÅ LOFT

Vi viser til søknad om rammetillatelse datert 23.08.2004 og brev fra byantikvaren vedrørende saken datert 21. mai 2004. Dessuten henvises til E-post fra byantikvaren vedrørende størrelse på takvinduer datert 01. 06.2004.

Byantikvaren har ingen tungtveiende innvendinger til de tiltak som planlegges på takflater mot Gardemoens gate og Stiklestadveien. I hovedsak dreier dette seg om omlegging av skifertaket og etablering av åtte stk Velux GVO. Når det gjelder fire små vinduer (antatt med enkle glass), oppdelt med "sprosskors", fremgår ikke hva som planlegges. Disse anbefales beholdt, og eventuelt utbedret med varevinduer – hvis nødvendig; de er jo nokså små.

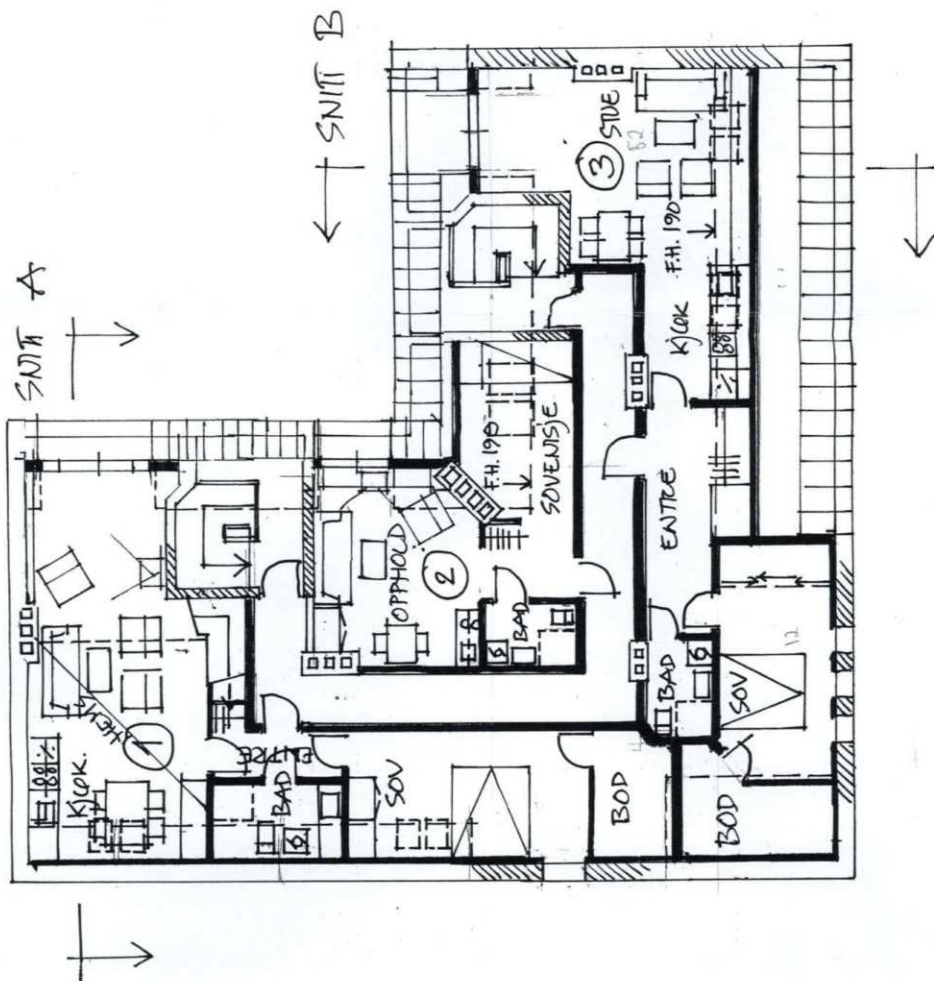
Vedrørende de moderat eksponerte takflatene mot gårdsplassen har vi tidligere i brev antydnet at det her bør kunne aksepteres å legge flat, grå minster takstein. Vi er derimot sterkt kritiske til flere av de andre tiltakene som planlegges på disse takflatene. Nedsenkede takterrasser i antikvarisk verdifull bebyggelse er etter vår oppfatning både teknisk risikabel og arkitektonisk vesensfremmende for disse hustypene. Vi henviser i den anledning til pbl § 74 nr. 2 samt pbl § 92 tredje ledd siste punktum, og Trondheim kommunes vedtekt til denne paragraf.

Vi anbefaler at en isteden vurderer å etablere kobbhus med franske vinduer istedenfor de to nedsenkede takterrassene. Når det gjelder etableringen av vinduer på disse takflatene, mener vi at de omsøkte parstille 780x1398 utgjør et altfor stort visuelt inngrep i takflatene. Ett slikt vindu kan aksepteres, eller eventuelt parstille smalere, som 660x1178/1398.

Så vidt vi kan se tenkes slike vinduer/vinduspar installert tre plasser: ett sted i leilighet 1 og to steder i leilighet 2. Sistnevnte leilighet blir slik sett nokså trist da den vil mangle egentlige utsynsmuligheter. Vi vil derfor foreslå at det vurderes å skifte ut vinduene i "oppholdsdelen" i denne leiligheten med et kobbhus av tradisjonelt slag.


Gunnar Houen


Leif Maliks
Saksbehandler



TRONDHEIM KOMMUNE	
Plan 5. etasje på loft	
11 JULI 2005	
04/27250	1:100
04/27250	1:100

4.7.05
 KOBBAVS MOT BAKGÅRD I
 LEILIGHET 1, 2 OG 3 I STEDET
 FOR TRAPPERASSE (1 OG 3) OG
 TRAKVINNU (2)

Vangen Eiendom AS tegn. nr. 01
 GARDEMOENS GT. 11
 LEILIGHETER PÅ LOFT
 Plan 5. etasje 1:100

19.06.04
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
 Olav Trygvassone gt. 357011 Trondheim
 E-post: ps@psark.no Telefon: 73537070 Telefaks: 73537080



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

DELEGASJONSSAK

NR: FBR IP 3406/05

Per Solem arkitektkontor AS
Olav Tryggvasons gate 35

N-7011 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS- TILLATELSE

Vår saksbehandler
Frode Granbakken

Vår ref.
04/27250/
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
16.01.2006

Gardemoens gate 11, igangsettingstillatelse for innvendig ombygging/rehabilitering, bruksendring av loft og fasadeendring

Byggested: **Gardemoens gate 11** Gnr.: 415 Bnr.: 73
Ansvarlig søker: **Per Solem arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Vangen Eiendom AS**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning

Deres søknad om igangsettingstillatelse er mottatt byggesakskontoret 24.11.2005.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 24.11.2005, 06.12.2005 og 11.01.2006 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av hele tiltaket.
Det er gitt rammetillatelse for tiltaket 19.12.2005 i delegasjonssak nr. FBR IR 2974/05.

VEDTAK:

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95a.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

Tildeling av ansvarsrett

I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

COWI AS:

Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
(brannalarmanlegg)

Teknoconsult AS:

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3

Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3 (tverrfaglig kontroll av brannventiltak)

Løberg VVS:

Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

El.vis AS:

Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Vangen Eiendom AS:

Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Lokal godkjenning

I samsvar med søknad om ansvarsrett godkjennes søknad om lokal godkjenning av foretak for:

Løberg VVS:

Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter

Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Kontroll

Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og

fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

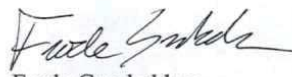
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef


Frode Granbakken
saksbehandler

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg: Vangen Eiendom AS, 7100 Rissa



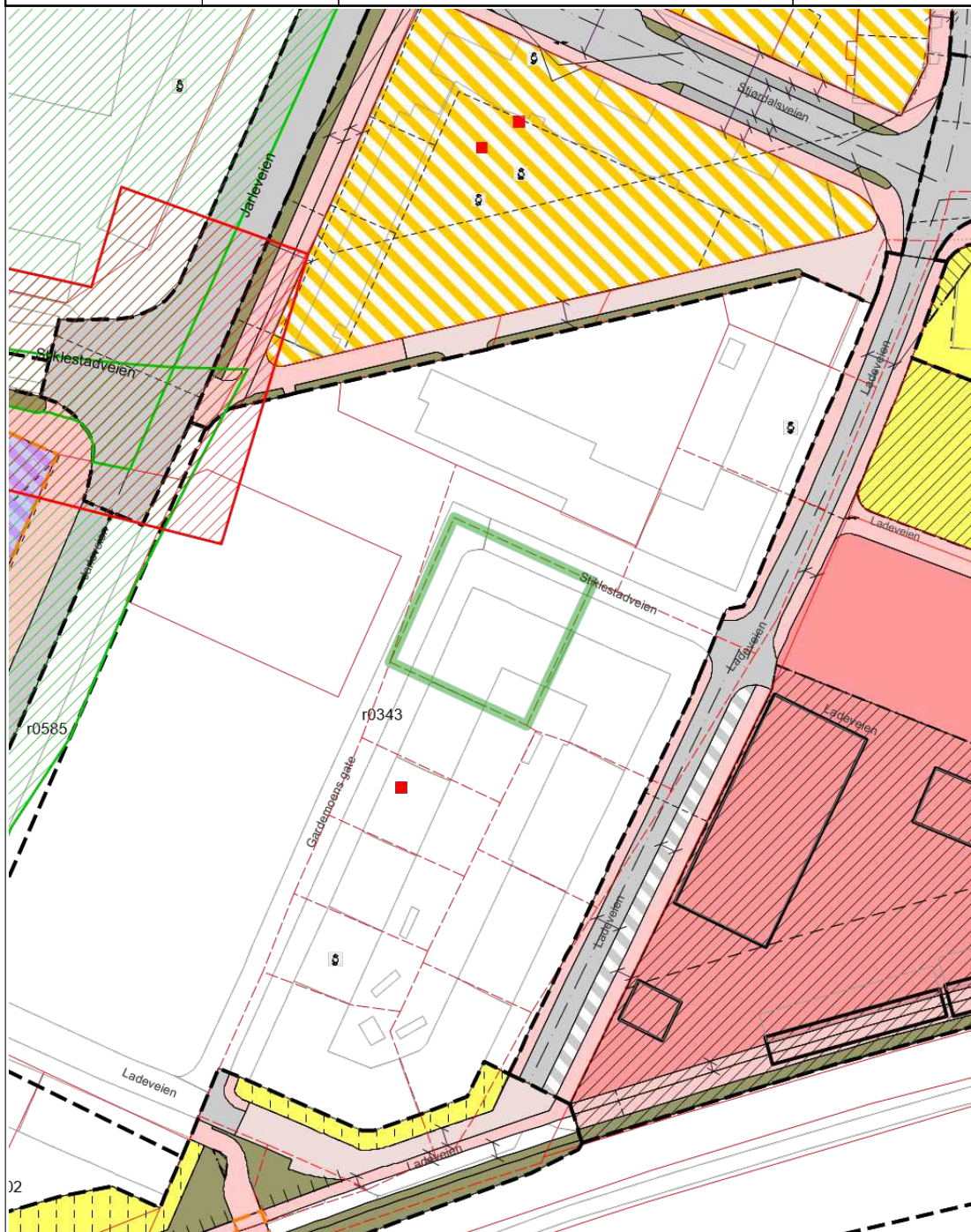
Trondheim

Reguleringsplaner




























































Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 73	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gardemoens gate 11A 7066 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 RpOmråde igangsatt	 RpOmråde forslag	 RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
 RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet	 Eiendomsgrense fiktiv
 Udefinert bygning	 Bygning	 Fylkesveg gatenavn .
 Kommunalveg gatenavn .	 Privatveg gatenavn .	 Midlertidig bygge- og anleggsområde
 Plan dispensasjon punkt	 Avslag dispensasjon	 RpFormålGrense
 RpAngittHensynGrense	 RpGrense	 RpSikringGrense
 Avkjørsel - både inn og utkjøring	 Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	 Byggegrense
 Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Regulert senterlinje	 Frisiklinje
 Regulert støyskjerm	 Regulert støttemur	 Tunnel
 Måle- og avstandslinje	 RpRegulertHøyde	 Midlertidig bygg- og anleggsområde
 RpBestemmelseOmråde	 Bevaring kulturmiljø	 Frisikt
 Boligbebyggelse	 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	 Undervisning
 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	 Forretning/Kontor	 Veg
 Kjøreveg	 Fortau	 Gatetun
 Gang-/sykkelveg	 Gangveg/gangareal/gågate	 Sykkelveg/-felt
 Annen veggrunn - grøntareal	 Annen banegrunn - grøntanlegg	 Parkeringsplasser
 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	 RpFormålGrense	 RpGrense
 Byggegrense	 Gang-/sykkelveg	 Parkeringshus/-anlegg
 Gang- og sykkelveg	 Veg	



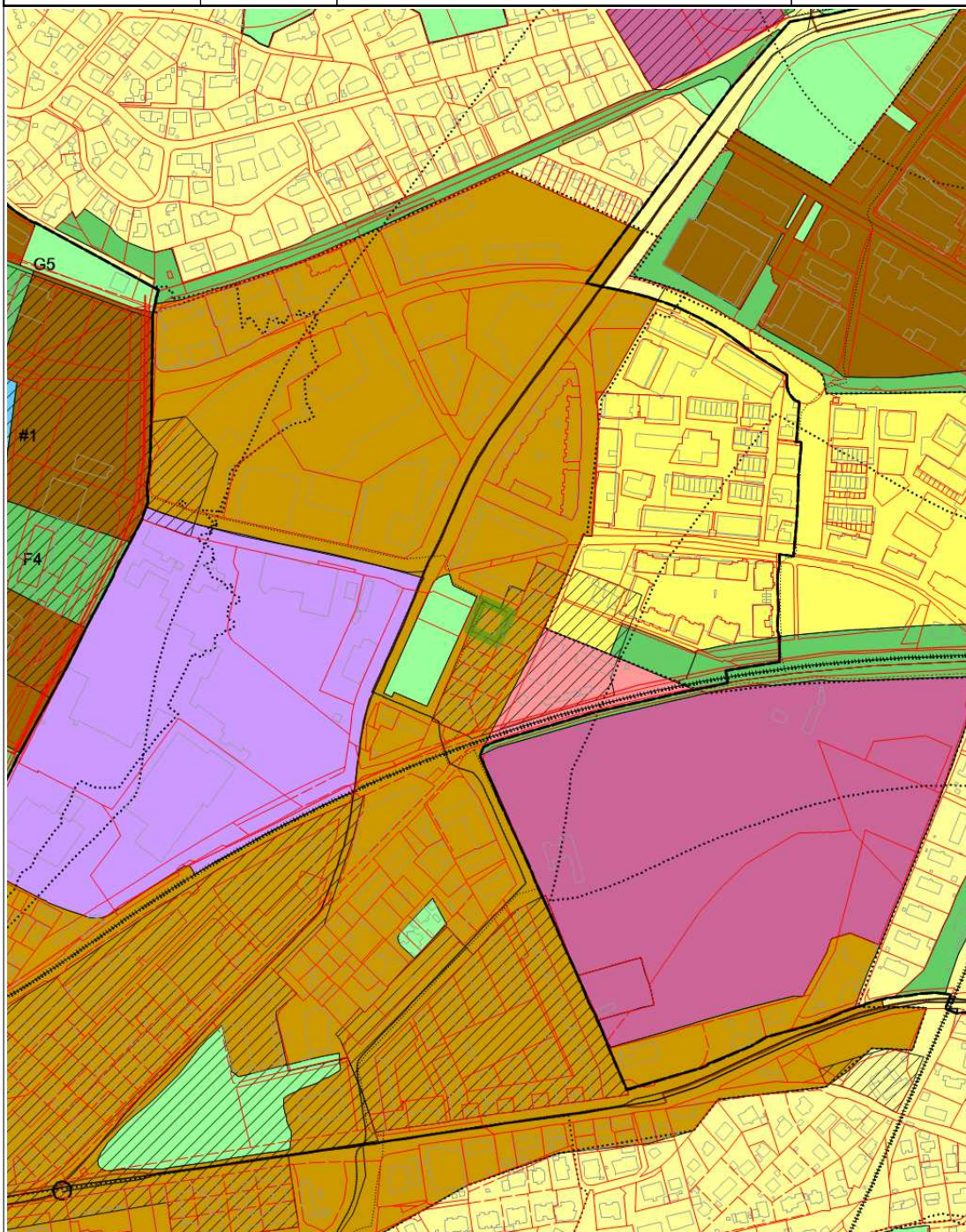
Trondheim

Kommuneplanens arealdel 2012-2024



















































Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 73	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gardemoens gate 11A 7066 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				





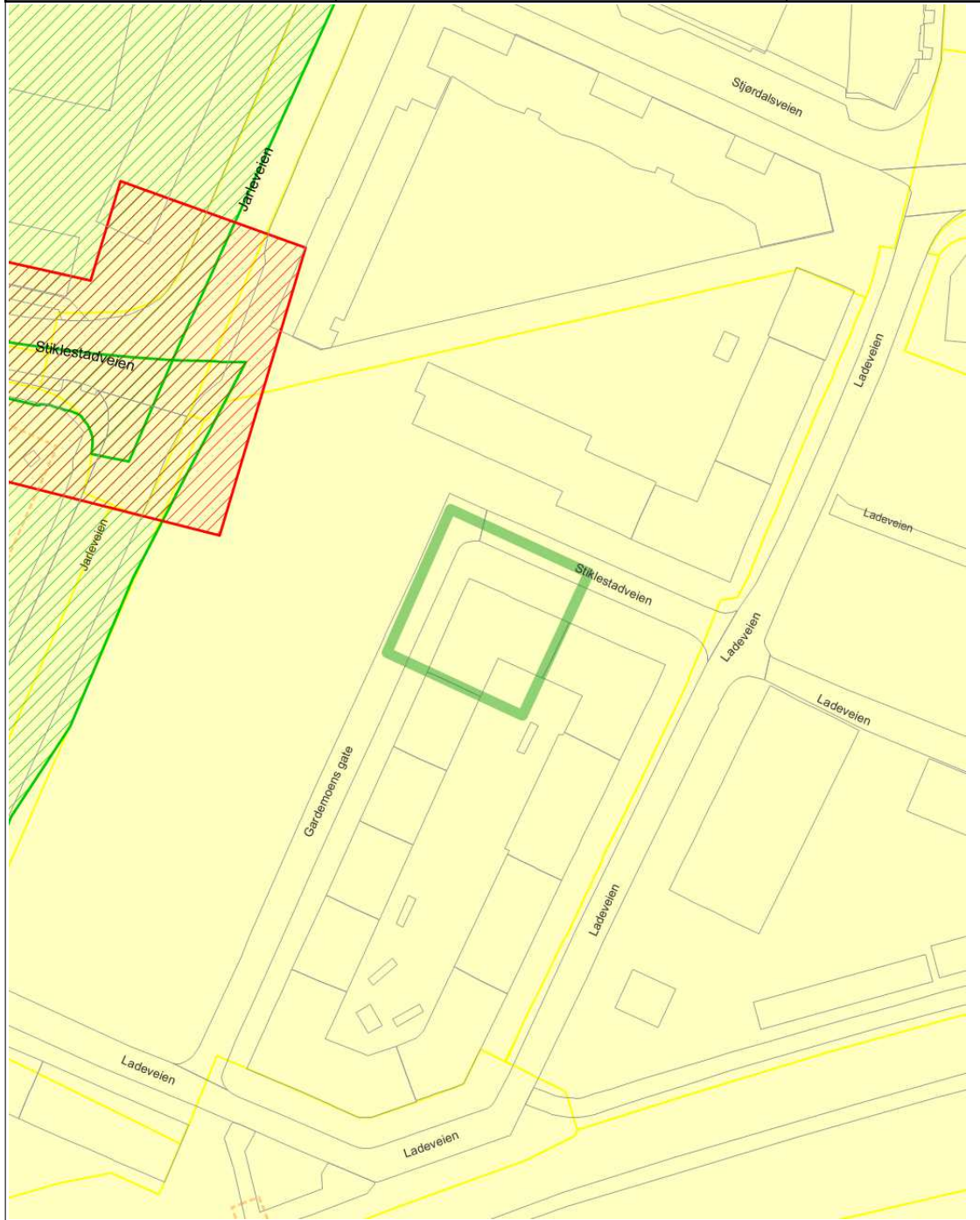
Målestokk
1:5000















Tegnforklaring

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

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 73	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Gardemoens gate 11A 7066 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

 Udefinert bygning	 Bygning	 Fylkesveg gatenavn .
 Kommunalveg gatenavn .	 Privatveg gatenavn .	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	 RpOmråde igangsatt
 RpOmråde forslag	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende

TEGNFORKLARING

APR. PLAN OG BYGNINGSLOVENS § 26



- 1. BYGGEOMRÅDER**
- BOLLER U = 0,30
 - BOLLER U = 0,20
 - FORBETNINGER, KONTORER
 - INDUSTRI, VERKSTED, LAGER
 - OFFENTLIGE BYGNINGER
 - BYGNINGER MED ALMENNUTVING FORMÅL

- 2. LANDBRUKSOMRÅDER**
- JORD- OG SKOBRUK, GARTNERIER

- 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**
- KJØREVEG
 - Kjørebane (inkl. sykkel)
 - trafikkøyer, anncopling, skjøring, flyting, annet

- 4. FRIOMRÅDER**
- PARKERINGSPLASSER
 - GANGVEG, STYKKEVEG, FORTAU (inkl. stader, anncopling o.l.)
 - JERNBANE, SPORVEG
 - GÅTETUN

- 5. FAREOMRÅDER**
- PARKER TUNVEGER, ANLEGG FOR LEK OG SPORT

- 6. SPESIALOMRÅDER**
- HOGSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON
 - BEVARINGSOMRÅDE
 - FRIPLUTSOMRÅDE
 - PARKERBELE I INDUSTRIOMRÅDE
 - FRISIKTSONE VED VEG

- 7. FELLESONRÅDER**
- FELLES AVKØRSEL OG PARKERINGSPLASS
 - FELLES LEVERINGSPLASS, LEVERINGSANLETT

- 8. FORNYELSEOMRÅDER**
- TETTEBYGGELSE SOM SKAL FØRRES

- ANNET**
- VANN
 - PLANLAGTE BOLLER
 - ANNEN PLANLAGT BEBYGGELSE
 - EKISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

- STREKSYMBOLER**
- reguleringsgrense
 - byggergrense
 - regulert eksisterende kontingrensse
 - regulert senterforleie veg
 - avsperring av arealene

Tilført eksisterende areal med tall på planen

Reguleringsplan for et område begrenset av Jortveien, Stjørdalsveien, Lødeveien og jernbanen.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNSK AVD. PLANKONTRET
10. MARS 1990
Saksbehandler: *[Signature]*

SAKSBEHANDLING: ENDRING

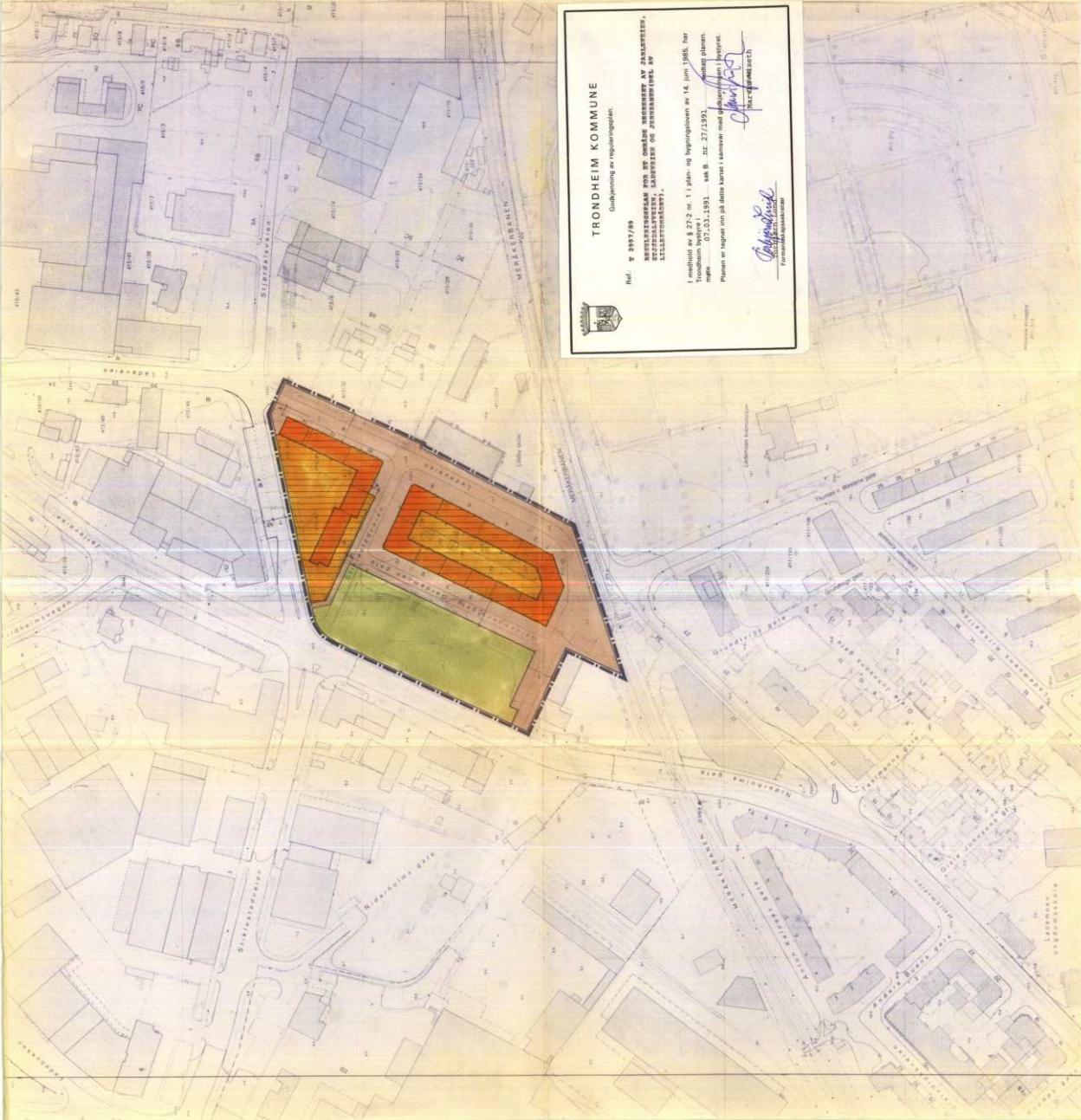
NR.	BYGG	PLAN
1.	181390	Bygningsplan

MALESTOKK: 1:1000

REGULERINGSPLAN 343

TEGNING

1:0 20 40 80



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan.

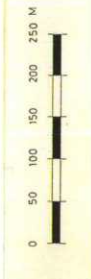
Ref. 9 293/89

REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE BEGRENSET AV JORTVEIEN, STJØRDALSVEIEN, LØDEVEIEN OG JERNBANEN I TRONDHEIM.

I medhold av § 27-2 nr. 1 plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim byråd i 1989, sak B. nr. 27/1393, vedtatt denne planen. Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med planlovens bestemmelser.

[Signature]
Formannskapsleder

[Signature]
Saksbehandler



TRONDHEIM KOMMUNE

R 343

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

ARKIVNR.	VEDTAK	TEKST
402	04.09.47	Industriområdet nord for Meråkerbanen.
585	17.09.59	Reguleringsplan for kvartalet Jærleveien - Stiklestadveien - Gardemoen gate - eiendommen Fagervang.
602	18.04.61	Omregulering av eiendommen Fagervang m. fl. fra industriområde til boligområde.
634	21.02.63	Reguleringsplan for området Jærleveien - Lade alle - Bygrensen - Stjørtdalsveien.
1148 B	11.11.70	Reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser for Stjørtdalsvegen øst for Ladevegen - Ladebekken gate øst for Jærleveien med bebyggelsesplan for Bergs Maskin A/S i ladevegen nr. 9 og 11.

Vedtekter for Hertugen Borettslag

Sist endret ved ordinær generalforsamling 15.06.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Hertugen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Boret og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie)

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) All endring av ventilasjonssystem eller montering av ventilator skal godkjennes av styret.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

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

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

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

ORDENSREGLER FOR HERTUGEN BORETTSLAG

SIST ENDRET VED GENERALFORSAMLINGEN 15.05.2019

1. Formål og omfang

a. Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre

b. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlige for at besøkende gjøres kjent med reglene.

Opptre forøvrig slik at god orden og trivsel skapes og opprettholdes i borettslaget. Ta hensyn til andre, husk at borettslag er en kollektiv boform.

2. Aktiviteter og støynivå

a. Ta hensyn til naboene og hold et dempet lydnivå mellom klokka 2200 og 0800 på ukedager, og 2300 og 0800 i helgen.

b. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Meld fra til styret umiddelbart dersom det oppstår feil i leiligheta eller gården.

Andelseierne har ansvar for å vedlikeholde/smøre alle hengsler på vinduene i leiligheta. Dersom vinduene skades på grunn av manglende vedlikehold fra andelseier er det andelseier som selv må ta kostnaden.

4. Fellesområder

a. Med fellesarealer menes portrom i oppgang A, kjelleren foruten private boder, bakgården, trappeoppgangene, bodene med sikringsskap og svalgangene. Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom.

b. Sykkelparkering er tillatt i stativ i bakgården, på angitte plasser i kjelleren og utenfor bygården. Barnevogner kan parkeres i portrom på motsatt side av postkassene. Utover dette bør private eiendeler ikke plasseres i fellesarealer.

c. Bodene med sikringsskap er ikke private og skal ikke låses. Bodene skal holdes ryddige. Sikringsskapene skal være lukket og lett tilgjengelige og støvsuges en gang i året.

d. Ved ønske om bruk av elektrisk utstyr i kjellerboden, kan søknad sendes til styret. Bildekk kan lagres på anviste plasser og merkes med eiers navn.

e. Borettslaget betaler for trappevask. Snørydding og utvendig renhold gjøres av beboerne, det samme gjelder bytting av lyspærer i fellesarealene. Det arrangeres dugnader for rydding i og rundt gården.

f. All grilling skjer i bakgården. Engangsgrill er ikke tillatt.

5. Røykeforbud

Forbud mot røyking i fellesareal i inngangsparti, portrom i oppgang A, kjeller med private boder, bakgården, trappeoppgangene, bodene med sikringsskap og svalganger.

6. Rømningsveier

Med rømningsveier menes portrom, trappeoppgangene, svalganger og brannstiger. Rømningsveiene skal holdes frie. Det er heller ikke tillatt å låse fast gjenstander slik at de sperrer for rømningsveiene.

7. Avfallshandtering

Sørg for skikkelig kildesortering av alt avfall. Det skal kun kastes restavfall i felles beholder. Spesialavfall kastes i rød boks. Bruk miljøstasjonen ved Lilleby skole for papp/papir, plast, metall og glass.

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for naboene. Dyr skal ikke bevege seg fritt i fellesarealene.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anses som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hertugen Borettslag
Onsdag 24.05.2023 kl. 18:00 - Bakgården/Portrommet

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Grete Selliset

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Grete Selliset

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

Vedtak:
Valgt ble: Turid Fjelsseth

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 7

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 8

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen ✓

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt. ✓

2. Årsoppgjør for 2022

2.1 Godkjenning av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent. ✓

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet. ✓

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering. ✓

3. Styrets årsmelding for 2022

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering. ✓

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2022-2023

Vedtak:

Styreonorar for perioden ble fastsatt til kr: 40.000,-

5. Valg

5.1 2 styremedlemmer for 2 år

På valg: Ros-Mari Ulvatne Hesbøl og June Volden Solheim

Vedtak:

Valgt som styremedlemmer for 2 år ble: Ros-Mari Ulvatne Hesbøl
Tunid Fjellseth

5.2 2 varamedlemmer for 1 år

På valg: Else Berentzen og Vidar Mostad

Vedtak:

Valgt som varamedlemmer for 1 år ble: Kai Roar Stjern
June Volden Solheim

Møtet avsluttet kl. 18.35.

Grete Selliseth
møtetleder

Tunid Fjellseth
protokollfører

Innkalling til ordinær generalforsamling i Hertugen Borettslag

Tid: Onsdag 24.05.2023 - kl. 18:00
Sted: Bakgården/Portrommet - Ta med egen stol

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

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

2. Årsoppgjør for 2022

- 2.1 Godkjenning av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

3. Styrets årsmelding for 2022

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2022-2023

5. Valg

5.1 2 styremedlemmer for 2 år

På valg: Ros-Mari Ulvatne Hesbøl og June Volden Solheim

5.2 2 varamedlemmer for 1 år

På valg: Else Berentzen og Vidar Mostad

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt.

Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

09.05.2023

Hertugen Borettslag

Styret

Hertugen Borettslag - Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		558 852	542 640	558 875	641 030
Felleskostnader kapitaldel		955 056	939 420	955 000	1 192 151
Tillegg elektroniske fellesavtaler		98 496	95 076	98 500	102 700
Andre driftsinntekter	1	0	2 300	0	0
Sum driftsinntekter		1 612 404	1 579 436	1 612 375	1 935 881
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-5 640	-5 640	-5 600	-5 600
Styrehonorar	3	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	4	-10 829	-10 829	-10 829	-10 829
Forretningsførerhonorar		-61 974	-59 820	-62 000	-78 050
E ksterne honorar	5	-12 565	-5 000	-10 300	-8 000
Drifts- og serviceavtaler	6	-38 739	-36 170	-36 200	-25 300
Løpende vedlikehold	7	-38 685	-27 235	-35 000	-50 000
Periodisk vedlikehold	8	-275 243	-575 813	-220 000	-95 000
Elektroniske fellesavtaler		-98 702	-95 282	-98 500	-102 700
Forsikring	9	-99 400	-92 611	-100 000	-109 300
Kommunale tjenester og renovasjon		-82 250	-100 876	-103 900	-90 100
Eiendomsavgifter		-85 684	-84 097	-86 600	-89 100
Energi, felles	10	-4 022	-5 228	-6 000	-6 000
Andre driftsutgifter	11	-5 176	-2 727	-2 600	-2 000
Sum driftskostnader		-858 908	-1 141 327	-817 529	-711 979
DRIFTSRESULTAT		753 496	438 109	794 846	1 223 902
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		20 025	11 539	200	5 000
Finanskostnader		-618 332	-395 541	-486 000	-895 678
Netto finansposter		-598 307	-384 002	-485 800	-890 678
Resultat før skattekostnad		155 189	54 108	309 046	333 224
ÅRSRESULTAT	12, 15	155 189	54 108	309 046	333 224
Disponering av totalresultat:		155 189	54 108	309 046	333 224
Reduksjon av udekket tap		155 189	54 108	0	0

Hertugen Borettslag - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	4, 16	24 544 523	24 554 156
Andre anleggsmidler	4	9 468	10 664
Sum anleggsmidler		24 553 991	24 564 820
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	13	52 201	48 781
Mellomregning Klare Finans	13	35 692	6 471
Opptjente renter	13	9 679	408
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	414 403	680 865
Sum omløpsmidler		511 976	736 525
SUM EIENDELER		25 065 966	25 301 345

Hertugen Borettslag - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	15	1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	-6 943 018	-7 098 207
Sum egenkapital		-6 941 118	-7 096 307
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	16, 17	21 060 416	21 423 294
Borettsinnskudd	16, 18	10 870 000	10 870 000
Sum langsiktig gjeld		31 930 416	32 293 294
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 373	97 166
Skyldig off. myndigheter		1	1
Forskudd kunder		26 940	6 421
Påløpte kostnader		355	471
Annen kortsiktig gjeld		0	300
Sum kortsiktig gjeld		76 669	104 359
Sum gjeld		32 007 084	32 397 652
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 065 966	25 301 345
Pantstillelser	16	31 930 416	32 293 294

Sted: _____, dato: _____

Turid Pedersen
Leder

Ros-Mari Ulvatne Hesbøl
Styremedlem

Benjamin Bogen
Styremedlem

J une Volden Solheim
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk 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 opptjeningsprinsippet.

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 forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne, men har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans AS. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNETEKTER

	2022	2021
E kstrainnbetaling	0	2 300
Sum andre inntekter	0	2 300

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Sum personalkostnader	5 640	5 640

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - STYREHONORAR

	2022	2021
Styrehonorar	40 000	40 000

Note 4 - ANLEGGSMIDLER

	Inventar	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	33 600	1 681 000	22 846 664	17 938	96 334
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	33 600	1 681 000	22 846 664	17 938	96 334
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	33 600	0	0	8 470	79 475
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	1 681 000	22 846 664	9 468	16 859
Årets avskrivninger :	0	0	0	1 196	9 633
Antatt levetid i år :	10			15	10

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i år 2004.

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2022	2021
Revisjonshonorar (inkl. mva)	7 125	5 000
Fakturerte tjenester	5 440	0
Sum eksterne honorarer	12 565	5 000

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder befarings- og vurdering av svalganger.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2022	2021
Vedlikeholdsplan	9 579	9 300
Andre administrasjonsavtaler	3 823	3 695
Avtale om renholdstjenester	25 338	23 175
Sum drifts- og serviceavtaler	38 739	36 170

Andre administrasjonsavtaler gjelder hovednøkler og e-post.

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Rørleggerarbeid	15 615	0
Malearbeid og -utstyr	0	272
Elektrikerarbeid	7 252	0
Blikkenslagerarbeid	12 958	0
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	1 420	18 387
Avfallstømming/sjøppelsuganlegg	1 290	7 849
Forbruksmaterieil	149	726
Sum vedlikehold	38 685	27 235

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Elektrikerarbeid	0	75 000
Murerarbeid	201 060	0
Brannsikring	0	500 813
Porttelefon	74 183	0
Sum periodisk vedlikehold	275 243	575 813

Note 9 - FORSIKRING

	2022	2021
Forsikring	99 400	92 611

Note 10 - ENERGIKOSTNADER

	2022	2021
Energi kostnader		
Energi kostnader strøm	4 022	5 228
Sum energikostnader	4 022	5 228

Note 11 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2022	2021
Verktøy, driftsmateriell, inventar	598	306
Generalforsamling/årsmøte	3 000	0
Bankgebyrer	698	2 201
Andre gebyrer	878	220
Andre kostnader	2	-1
Sum andre driftsutgifter	5 176	2 727

Note 12 - DISPONIBLE MIDLER

	2022	2021
Disponible midler 01.01	632 167	521 790
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	155 189	54 108
Tilbakeført avskrivning	10 829	10 829
Opptak lån	0	21 875 011
Avdrag lån	-362 878	-21 829 571
Årets endring i disponible midler	-196 860	110 376
Disponible midler i periodens slutt	435 307	632 167
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	435 307	632 167

Note 13 - 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 14 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2022	2021
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	4	4
Bankinnskudd	414 399	680 861
Sum bankinnskudd	414 403	680 865

Note 15 - EGENKAPITAL

	2022	2021
SUM EGENKAPITAL 01.01	-7 096 307	-7 150 415
Andelskapital 01.01	1 900	1 900
Andelskapital 31.12	1 900	1 900
Annen egenkapital 01.01	-7 098 207	-7 152 315
Årets resultat	155 189	54 108
Annen egenkapital 31.12	-6 943 018	-7 098 207
SUM EGENKAPITAL 31.12	-6 941 118	-7 096 307

Andelskapitalen er kr 1900,- fordelt på 19 andeler à kr 100,-.

Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Boligselskapet har tapt egenkapital, men bygningenes verdi er langt høyere enn bokført verdi. Det er budsjettert med positivt resultat i årene fremover, og sammen med nedbetaling av lån vil det over tid bidra til positiv egenkapital.

Note 16 - PANTSTILLELSER

	2022
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	24 544 523
Restgjeld 31.12	31 930 416

Pålydende pantstillelser var 40 870 000,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 17 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16363159684
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	4.30 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	21.12.2055
Opprinnelig lånebeløp:	21 875 000
Lånesaldo 01.01:	21 423 282
Avdrag i perioden:	362 867
Lånesaldo 31.12:	21 060 416
Saldo 5 år frem i tid:	19 500 914

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363159684	1	1 672 119	1 672 119
	1	1 466 957	1 466 957
	1	1 282 022	1 282 022
	1	1 250 236	1 250 236
	2	1 209 782	2 419 564
	3	1 123 094	3 369 282
	1	1 120 204	1 120 204
	3	998 841	2 996 523
	3	997 877	2 993 631
	1	994 988	994 988
	1	748 408	748 408
	1	746 482	746 482

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld:

Boligselskapet hadde frem til refinansiering av lån og bytte av bank i 2015 en avtale om individuell nedbetaling an andel fellesgjeld. Avtalen gjaldt for lån tatt opp i Handelsbanken. Ved refinansieringstidspunktet var det ikke registrert noen individuelle innbetalinger.

Note 18 - INNSKUDD

	2022	2021
Borettsinnskudd	10 870 000	10 870 000
Sum innskudd	10 870 000	10 870 000

Resultat og balanse med noter for Hertugen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hertugen Borettslag

Styreleder	Turid Pedersen (sign.)	17.04.2023
Styremedlem	Benjamin Bogen (sign.)	16.04.2023
Styremedlem	June Volden Solheim (sign.)	17.04.2023
Styremedlem	Ros-Mari Ulvatne Hesbøl (sign.)	16.04.2023

Årsmelding 2022 for Hertugen Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Hertugen Borettslag for 2022.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Turid Pedersen
Styremedlem, June Volden Solheim
Styremedlem, Ros-Mari Ulvatne Hesbøl
Styremedlem, Benjamin Bogen
Varamedlem, Else Marie Berentzen
Varamedlem, Vidar Mostad

Styrets arbeid i siste periode

Styret har hatt 8 styremøter.

- gjennomført skifte av porttelefoner
- fullført arbeidet med svalgangene
- hatt en større kloakklekkasje i kjelleren ob
- hatt en dugnad i mai
- fått vurdering av takstmann etter klage på utført arbeid på svalgangene
- planlagt vedlikehold for 2023

Styret i Hertugen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hertugen Borettslag
Onsdag 24.05.2023 kl. 18:00 - Bakgården/Portrommet

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Grete Selliset

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Grete Selliset

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

Vedtak:
Valgt ble: Turid Fjelsseth

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 7

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 8

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen ✓

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt. ✓

2. Årsoppgjør for 2022

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent. ✓

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet. ✓

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering. ✓

3. Styrets årsmelding for 2022

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering. ✓

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2022-2023

Vedtak:

Styreonorar for perioden ble fastsatt til kr: 40.000,-

5. Valg

5.1 2 styremedlemmer for 2 år

På valg: Ros-Mari Ulvatne Hesbøl og June Volden Solheim

Vedtak:

Valgt som styremedlemmer for 2 år ble: Ros-Mari Ulvatne Hesbøl
Tunid Fjellseth

5.2 2 varamedlemmer for 1 år

På valg: Else Berentzen og Vidar Mostad

Vedtak:

Valgt som varamedlemmer for 1 år ble: Kai Roar Stjern
June Volden Solheim

Møtet avsluttet kl. 18.35.

Grete Selliseth
møtetleder

Tunid Fjellseth
protokollfører



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 eiedom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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 NØKLER 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 hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

TOR-HÅKON HÅPNES KJIHL
tor.hakon.kjihl@nylanderpartners.no
911 68 971

MATHIAS ALMENNINGEN
ma@nidaros-sparebank.no
977 76 820



Bank og megler under samme tak

Vi har samlet vår kompetanse og lokalkunnskap på ett sted. Sammen hjelper vi deg gjennom hele prosessen – enten du skal kjøpe eller selge bolig.

 **NIDAROS**
Sparebank

**& NYLANDER
PARTNERS**

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 **PLUS**

- 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.

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

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** 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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retten skal være rett. For alle.



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

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. **PLUS**-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 **PLUS**.

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

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


Retten skal være rett. For alle.

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: 7240055

Adresse: Gardemoens gate 11 B, 7066 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 415, Bnr. 73, andelsnr. 18 i Hertugen Borettslag, 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, Lilleby Tlf: 73100090 lilleby@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 08.01.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER
PARTNERS**

