

Gyldenløves gate 4

Innhold

5

Velkommen til Gyldenløves gate 4

8

Nøkkelinformasjon

26

Eiendommen

36

Tekniske dokumenter

Velkommen til
Gyldenløves gate 4.



Velkommen til

Gyldenløves gate 4



KLASSISK BYGÅRDSLEILIGHET OVER TO PLAN - Sørvendt takterrasse. To bad. Lekkert kvalitetskjøkken. 250 m til Solsiden.

Klassisk bygårdsleilighet med god planløsning pen standard. Denne selveierleiligheten strekker seg over to plan og har mange etterspurte kvaliteter i dagens marked.

Blant annet kan den skimte med to bad, to gode soverom og en sørvendt takterrasse med lang solgang.

Leiligheten har vært gjenstand for oppgraderinger i 2010 og 2011 hvor badet i 2.etasje ble renoverert og det ble installert nytt kjøkken. Leiligheten er gjennomgående i bygget og du får derfor et godt lysinnslipp fra de store vinduene.

Her bor du supersentralt, kun 200-250 meter fra Solsiden.

Av flere etterspurte kvaliteter har vi valgt å trekke fram disse:

- Solrik sørvendt takterrasse.
- To baderom.
- God takhøyde og dype vinduskarmer.
- Lekkert kvalitetskjøkken.
- Supersentral plassering med gangavstand til sentrum.
- Nytt gulv på stue og kjøkken.
- Gjennomlys leilighet med god planløsning.

Ta gjerne kontakt dersom du ønsker privatvisning.
Velkommen!

Møllenberg

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



En flott og romslig selveierleilighet over to plan med to soverom, to bad og en romslig stue og kjøkkendel med plass til både spisestue og tv-stue.

Gyldenløves gate 4

Prisantydning	4 290 000
Omkostninger	132 546
Totalpris	4 408 246
Fellesutgifter	2 646 pr. mnd.
Bruksareal	90 m ²
BRA-i	78 m ²
BRA-e	12 m ²
TBA	6 m ²
Soverom	2
Etasje	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	514 m ²
Byggeår	1899





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Moholt



Aurora Amundsen

Eiendomsmeglerfullmektig

412 38 251

aurora.amundsen@nylanderpartner
s.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Vegamot 18, 7049 Trondheim

Stue & kjøkken

Lyst, åpent & romslig.



Det er byttet gulv i leiligheten og den er malt opp i friske farger.

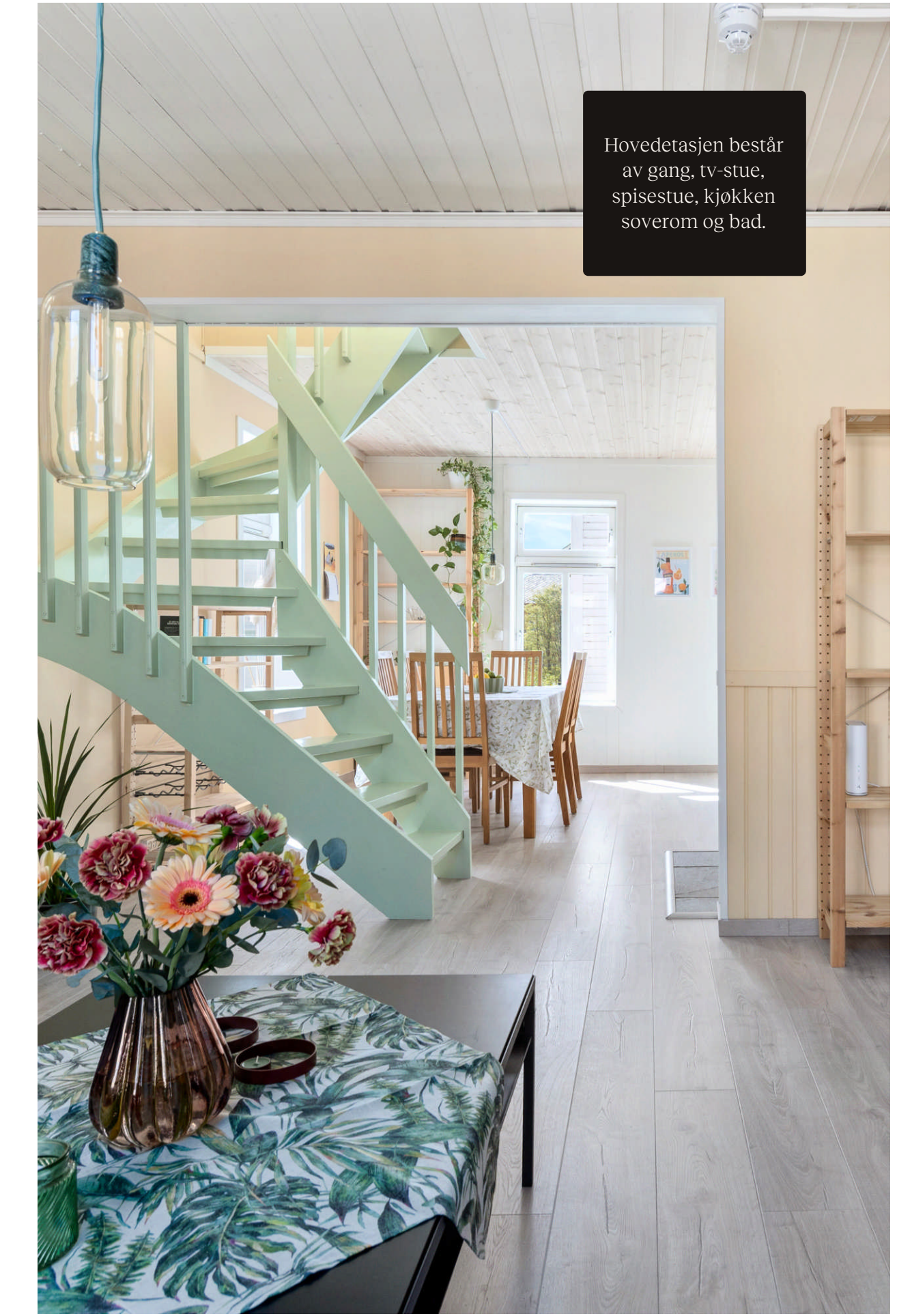


Velkommen til
Gyldenløves gate 4.



Leiligheten deles enkelt inn i soner her med trappen som et naturlig skille mellom spisestue og tv-stue.





Hovedetasjen består
av gang, tv-stue,
spisestue, kjøkken
soverom og bad.

Kjøkken

Stort & flott kvalitetskjøkken.



Flere av hvitevarene er fra kvalitetsleverandør Miele.





Kjøkkenet ble levert av Trønderkjøkken, og montert av deres innstallatører i 2011.

Soverom & gang

2 soverom av fornuftig størrelse



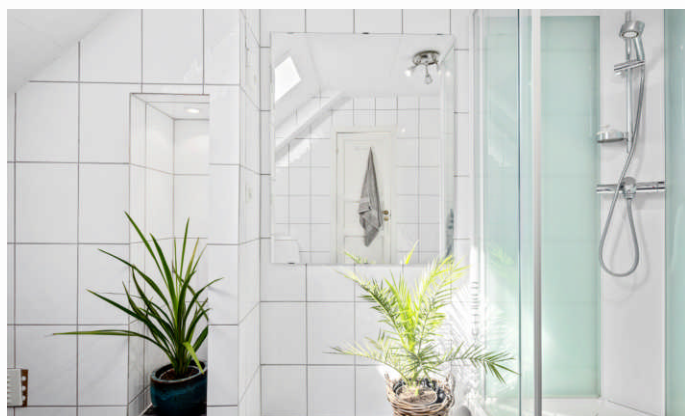



Soverommet oppe er romslig og har speilgarderobe på venstre hånd. Det er også en rømningsdør



Baderom

Et bad i hver etasje.



A modern bathroom with white wall tiles and a dark grey tiled floor. On the left is a glass shower enclosure with a white frame and a shower head. In the center is a white vanity unit with a white sink, a chrome faucet, and a mirror above it. The vanity unit has two cabinets and three drawers. A small bottle of soap is on the sink. To the right of the vanity, a grey towel is hanging on a hook. A black text box is overlaid on the right side of the image.

Badet oppe er flislagt og har servant, dusjkabinett og wc. Det er nylig installert pax avtrekksvifte på dette badet.

Bad i 2. etasje med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, servant og wc.





Uterom

Solrik & skjermet privat takterrasse.



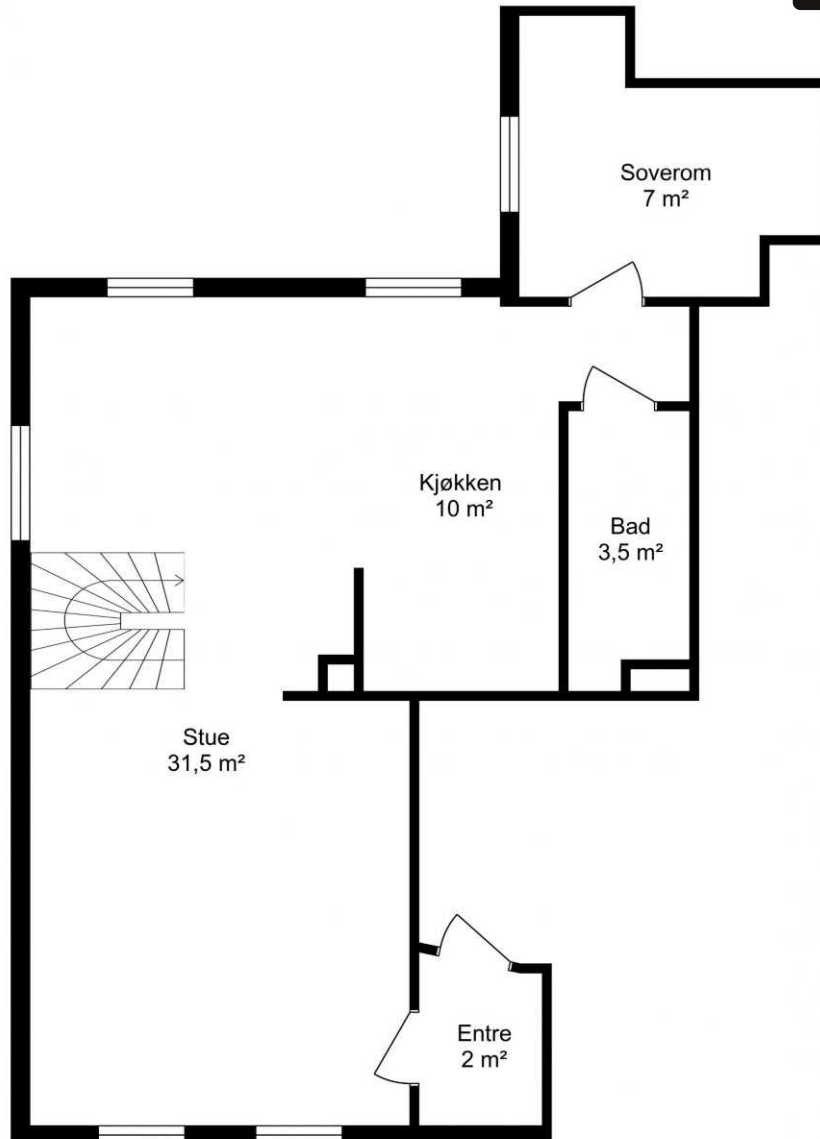
Her oppe har du en fantastisk flott takterrasse vendt mot sørvest, noe som gir gode solforhold.



Gyldenløves gate 4

2. Etasje

2. etg

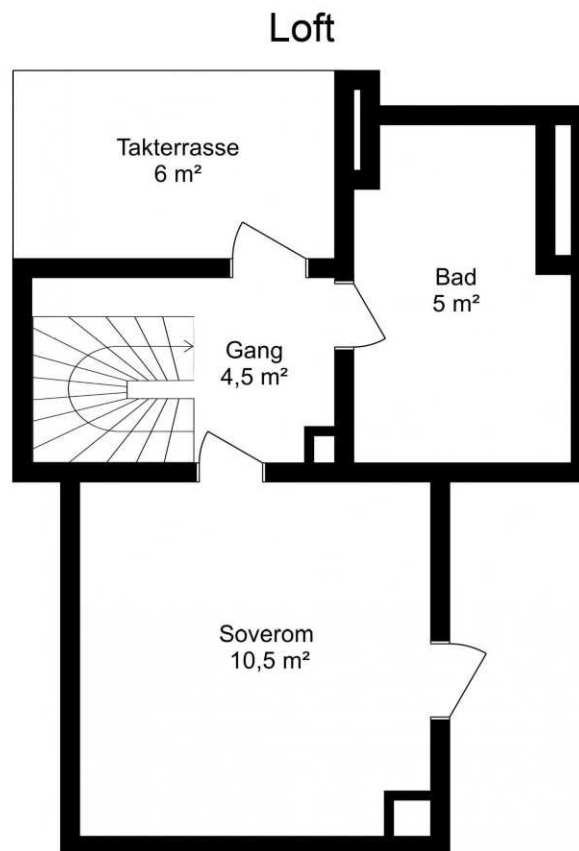


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

Gyldenløves gate 4



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 90,0 m²

- BRA-i: 78,0 m²
- BRA-e: 12,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 6,0 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.

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

Klassisk bygårdsleilighet med god planløsning per standard. Denne selveierleiligheten strekker seg over to plan og har mange etterspurte kvaliteter i dagens marked.

Blant annet kan den skimte med to bad, to gode soverom og en sørvendt takterrasse med lang solgang.

Leiligheten har vært gjenstand for oppgraderinger i 2010 og 2011 hvor badet i 2.etasje ble renoveret og det ble installert nytt kjøkken. Fra 2018 er det blant annet lagt nye gulv i leiligheten og det er lagt nytt panel i tak over spisestue.

Leiligheten er gjennomgående i bygget og du får derfor et godt lysinnslipp fra de store vinduene. Her får du en innholdsrik leilighet med noen særdeles gode kvaliteter.

Beliggenhet

Leiligheten har en meget sentrumsnær og attraktiv beliggenhet med Solsiden kun 2 minutter unna. Solsiden er kjent for å være et av byens mest populære samlingspunkter med et svært godt tilbud av kafeer, restauranter og butikker. Du har kort vei til Ladestien, samt nærhet til flere hyggelige bydelsparker som Lademoparken, Festningsparken og Marinen for å nevne noen. Fra leiligheten har du gangavstand til Trondheim sentrum med alt av servicetilbud. I umiddelbar nærhet har man også tilgang til et godt kollektivtilbud. Både til lokal buss- og flybussforbindelse, samt at det er kort gangavstand til togforbindelser ved Trondheim Sentralbanestasjon.

Det er gang- og sykkelavstand til flere av Trondheims universiteter. Dronning Mauds minne på Leangen, NTNU på Gløshaugen og Dragvoll. Handelshøyskolen BI på Piren. Handelshøyskolen på Elgeseter.

Innhold

Primærrom:

2. etasje: Stue, kjøkken, spisestue, soverom, bad, gang.

Loft: Bad, soverom, gang

Standard

2. etasje

Stue: Laminat på gulv, og malt overflate og brystpanel på vegger. Malt panel i himling.

Kjøkken: Laminat på gulv, og malt overflate og glass på vegg over benk på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikroovn og kaffemaskin.

Spisestue: Laminat på gulv, og malt overflate og panelplater på vegger. Panel i himling. Panelovn og vedovn. Trapp.

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

Bad: Belegg på gulv og panel på vegger. Takess i himling. Utstyrt med servant, servantskap, dusjkabinett, wc, opplegg for vaskemaskin og naturlig avtrekk.

Gang: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling.

Loft

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, wc, dusjkabinett og naturlig avtrekk.

Soverom: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og takess i himling. Skyvedørsgarderobe.

Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Trapp, garderobeskap og utgang til takterrasse.

Adkomst

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

Parkering

Ingen fast parkeringsplass medfølger. Det er soneparkering i området.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at eiendommer ligger innenfor kommunens hyblifiseringszone. Det betyr at det kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler.

Megler har kontrollert dagens planløsning mot godkjente bygningstegninger.

Det bemerkes følgende avvik som ikke er søknadspliktige:

-Skilleveggen mellom to rom i 2. etasje er fjernet, slik at arealet nå utgjør én samlet stue.

-Skilleveggen mellom eksisterende stue og kjøkken er delvis fjernet, slik at rommene er åpnet mot hverandre.

-Tidligere rommet benevnt som 'værelse' er ombygget ved at det er etablert en ny skillevegg og innredet som bad.

-Det arealet som tidligere var godkjent som kjøkken og fellesareal, er i dag omdisponert og innredet som soverom.

Det gjøres oppmerksom på følgende endringer fra de opprinnelige bygningstegningene som er søknadspliktige:

2.etasje:

-Entre er søkt og godkjent som felles trapperom. Ved senere seksjonering er det fastsatt at leiligheten skal ha sin entré via dette trapperommet, slik at arealet inngår i den aktuelle seksjonen.

Loft:

-Det rommet som i dag benyttes som bad, fremkommer i de opprinnelige byggetegningene som fellesareal (bod) og uten rombenevnelse.

-Rommet som i de opprinnelige tegningene er benevnt som 'værelse', er i dag omdisponert og fungerer som gang og takterrasse. Det ble søkt om byggetillatelse for takterrasse men saken ble ikke korrekt avsluttet da det mangler formell byggetillatelse for tiltaket.

Det gjøres også oppmerksom på at det er etablert en trappeforbindelse mellom 2. etasje og loftsetasjen. Dette innebærer et inngrep i etasjeskillet som medfører at branncellen er brutt, og at opprinnelig brannteknisk funksjon ikke lenger opprettholdes.

Det er ikke søkt om bruksendring for overnevnte tiltak. Etter dagens byggeforskrifter er bruksendring søknadspliktig. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne,

og alle kostnader forbundet med dette.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema:

2| Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom? Skiftet dusjkabinett, ny vifte på det ene baderommet.

12| Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Ny takrenne og nedløp på veranda.

15| Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer? Fuktinntrengning rundt ett vindu i spisestuedel. Rensing av takrenner ser ut til å ha løst problemet.

16| Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer? Nytt gulvbelegg veranda utført av Membrantak AS.

22| Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget? Skiftet sikring i sikringsskap, skiftet ødelagt kabel og kontakt i stue. Nidaros elektro. Ny vifte i ett baderom. Fossekallen elektro.

23| Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet? Eltilsyn av hele elektriske anlegg 13.09.22 av TENSIO.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 0

TG 1: 10

TG 2: 11

TG 3: 0

TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:
Vinduer og dører
TG 2 pga slitte vindu.

Etasjeskille og gulv på grunn
Det registreres et helningsavvik på ca 25 mm.

Trapp
Trappen mangler stedvis rekkverk.

Vannledninger
Stoppekran mangler hendel og er ikke funksjonstestet, verktøy kreves.

Varmtvannsbereder
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Våtrom: Bad 2.etg - Overflater
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Våtrom: Bad 2.etg - Membran, tettesjikt og sluk
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Våtrom: Bad 2.etg - Ventilasjon
Rommet har begrenset tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Våtrom: Bad loft - Overflater
Det registreres riss / sprekker i flisfuger og flis på vegg ved dør.

Våtrom: Bad loft - Membran, tettesjikt og sluk
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Våtrom: Bad loft - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig avtrekk. Vifte er montert, men fungerte ikke på befaringsdagen, mulig fuktstyrt.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:
Balkong, terrasse, platting Ukjent oppbygging.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL LOVLIGHET, AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Dagens planløsning avviker fra byggemeldte tegninger. Dette gjelder bl.a plassering av trapp til loft, flytting av vegg på loft og rominndeling i 2.etg.

Der finnes midlertidig brukstillatelse på takterrasse/leilighet fra 1989, men ingen tegninger som viser dagens situasjon.

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Deler av trappa mangler rekkverk og har stedvis store åpninger. Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Arealopplysninger:
Arealangivelser er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av fagkyndig. Arealer er oppgitt i henhold til gjeldende bransjestandard. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten, herunder arealdefinisjoner og målemetode.

Byggemåte

Leilighet er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Byggemåte er opplyst av bygnings sakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
514 kvm ihht målebrev.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen.
Det foreligger derimot byggetegninger fra 1898 og byggemelding for "påsetning av to stk kobhuse, utvendig kledd med sink" datert: 24.05.1946.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger en godkjent søknad om byggetillatelse for takterrasse datert 03.10.1989. Det foreligger derimot ikke en formell byggetillatelse, noe som var et krav før arbeidet kunne igangsettes. Megler kan derfor ikke se at takterrassen er oppført med komplett lovlig grunnlag.

Det foreligger godkjent søknad for nytt brannalarmanlegg datert: 09.01.2024.

Adgang til utleie

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn

sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisk oppvarming og vedfuring.

Energikarakter: G - Rød

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 290 000,-

I tillegg til prisantydning, påløper følgende omkostninger:

108 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

8 406,00,- (Forkjøpsrettsgebyr)

11 500,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere)

4 422 546,- Totalpris inkl. omkostninger

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

Felleskostnader

Kr. 2 646,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

- Husforsikring
- Strøm fellesareal
- TV/Internett

Sameiet opplyser at fellesutgifter kan øke som følger av brannsikring av bygget. Interessenter oppfordres til å ta kontakt med styre for nærmere beskrivelse.

Opgitt fellesformue på kr 85 000,- gjelder for hele sameiet og ikke hver enkelt seksjon.

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 for 2025 var kr 30 236,-

De kommunale avgiftene fordeles på følgende poster:

- Vann
- Avløp
- Eiendomsskatt
- Feiing

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene varierer som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 0,- pr. 02.05.2024.

Selskapets totale gjeld er kr. 0,- pr. 02.05.2024.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 074 065,00.

Sekundær formuesverdi kr. 4 081 448,00.

Gjeldende for ligningsåret 2022.

Opgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Offentlige forhold

Sameiet

SAMEIET GYLDENLØVES GT 4, Orgnr: 991 498 044
Forretningsfører:

Sameiet består av 7 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk: 87/468.

Forkjøpsrett og styregodkjenning

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Overtakelse er avhengig av styrets godkjenning.

Overtagelse kan ikke skje før partene har fått bekreftet at overtagelsen er godkjent av styret, samt at forkjøpsretten ikke er benyttet.

Dersom styret i borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny eier av andelen, må andelen videreselges for kjøpers regning og risiko.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet trer den forkjøpsberettigede inn i denne kontrakt på tilsvarende vilkår.

Oppgjør gjennomføres etter at kjøper har fått rettsvern for andelen. Dersom kjøper ikke kan overta andelen fordi overdragelsen ikke er godkjent av styret i borettslaget aksepterer kjøper at oppgjør gjennomføres som avtalt uten overføring av hjemmel, jf. eiendomsmeglingslovens § 6-10(3) jf. eiendomsmeglingsforskriftens § 6-5 (1) (2).

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisenumr. 2185527.

Regnskap

Megler har ikke mottatt regnskap fra sameiet.

Vedtekter og husordensregler

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

- Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.

- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

- Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

- Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.

- Boligen kan fritt leies ut. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtektene kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

- Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

- Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes og arbeidene igangsettes. Hvis Det søkes om endringer som har

vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

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

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

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

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Regulering

Eiendommen er regulert til spesialområde for bevaringsverdig bebyggelse.

Reguleringsplan for Verneplan for Møllenberg / Kirkesletten / Rosenborg, med PlanID r0229, vedtatt 01.09.1986, er gjeldende.

Dette medfører at endringer som tilbygg, fasadeendringer og utskifting av bygningsdeler kan være søknadsppliktige og må utføres på en måte som ivaretar bygningens historiske og arkitektoniske verdi.

Eiendommen er iht. kommuneplanens arealdel avsatt til Byggesone 1, S1 - Sentrumskerne og bevaring kulturmiljø.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det eksisterer planforslag som berører eiendommen.

Dette gjelder reguleringsplan med plannavn Gyldenløves gate, og planID r20230005.

Hensikten med reguleringsplanen er å utvide fortauene og etablere nye grøntsoner og oppholdsarealer. Tiltakene kan bidra til økt byliv og aktivitet i området, og det må påregnes perioder

med byggearbeid og tilhørende støy. I enkelte kvartaler kan planen også innebære redusert gateparkering og færre kjørefelt for bil.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen. Dette gjelder reguleringsplan med plannavn: Planprogram fornying Innherredsveien, og planID r20190002. Gatene skal bygges om til effektive kollektivårer med høye miljøstandarder og gode forhold for myke trafikanter.

Ta kontakt med Trondheim kommune ved spørsmål.

Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

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

Dnr. 12617, tgl. 06.07.1984 - Seksjonering
SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 87 / 440

Dnr. 2485, tgl. 06.02.1991 - Resek/endring
formål/brøk/tilleggsdel
Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

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

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereieendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Bevaringsverdig

Bygningen har antikvarisk verdi 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. Endel 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. Kopi av kart samt kartforklaring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Diverse

Løsøre og tilbehør

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken.

Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

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

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklærings skjema 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.

Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

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. 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. Eiendomsmevlingsloven § 6-8 (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.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgiverens finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Lov om hvitvasking

Eiendomsmevlingsforetak 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 bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

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

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting.

Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

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

Finansiering

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

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Ida Mathisen / +47 41 21 86 07 / ida.mathisen@nylanderpartners.no.

Eiendomsmeglerfullmektig er Aurora Amundsen / +47 41 23 82 51 /aurora.amundsen@nylanderpartners.no

Oppdragstakers forretningsadresse er Vegamot 18, 7049 TRONDHEIM. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 06.03.2026

Om oppdraget

Eier

Eier er Gry Mariussen og Tor Bjarne Nielsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Gyldenløves gate 4. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 410, bnr. 96, snr. 4 i Trondheim. Sameiebrøk: 87/440.

Vårt oppdragsnummer er 11240025.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,000 % av salgssummen 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: 2 900,00
Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00

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.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av

Tekniske dokumenter

Gyldenløves gate 4

Nabolaget Møllenberg/Bispehaugen - vurdert av 120 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Solsiden	2 min
Totalt 12 ulike linjer	
0.1 km	
Lademoen stasjon	10 min
Linje R60, R70	
0.8 km	
Trondheim S	15 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	
1.1 km	
St. Olavs gate	21 min
Linje 9	
1.5 km	
Trondheim Værnes	28 min

Skoler

Bispehaugen skole (1-7 kl.)	3 min
275 elever, 18 klasser	
0.2 km	
Trondheim International School (1-10 ...	8 min
207 elever, 12 klasser	
0.6 km	
Singsaker skole (1-7 kl.)	17 min
328 elever, 19 klasser	
1.3 km	
Rosenborg skole (8-10 kl.)	7 min
560 elever, 38 klasser	
0.6 km	
Blussvoll skole (8-10 kl.)	25 min
559 elever, 27 klasser	
1.9 km	
Bybroen videregående skole	15 min
210 elever	
1.1 km	
Thora Storm videregående skole	16 min
1100 elever	
1.1 km	



Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100



Opplevd trygghet

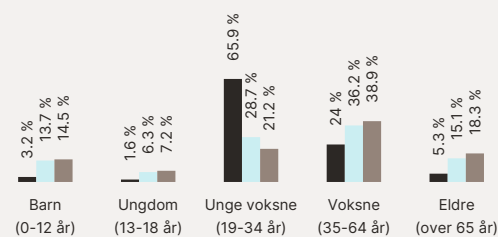
Veldig trygt 76/100



Naboskapet

Høflige 53/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Møllenberg/Bispehaugen	1 092	818
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Møllenberg barnehage (1-5 år)	4 min
61 barn	
0.3 km	
Nedre Elvehavn barnehage (1-5 år)	8 min
27 barn	
0.6 km	
Rosenborg barnehage (1-5 år)	7 min
58 barn	
0.6 km	




Dagligvare


Coop Extra Rosenborg	1 min
Rema 1000 Møllenberg	2 min
PostNord	
0.2 km	





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

Primære transportmidler









-  1. Buss
-  2. Gående
-  3. Sykkel

 Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

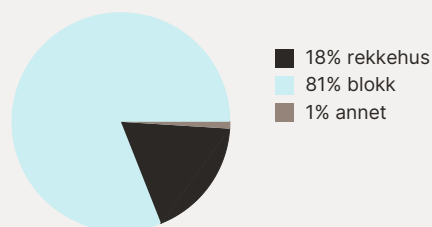
 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100

 Shoppingutvalg
Bra 73/100

Sport

-  Bispehaugen skole -gymsal 2 min 
Aktivitetshall 0.2 km
-  Rosenborg idrettsplass 7 min 
Ballspill, fotball 0.5 km
-  3T-Solsiden 7 min 
-  Feel24 Buran 8 min 

Boligmasse







«Det er kort avstand til alt du trenger i Trondheim. Festningen, Solsiden, Bakklandet o.l er rett utenfor døren. Livlig område, hvor du aldri føler deg alene.»

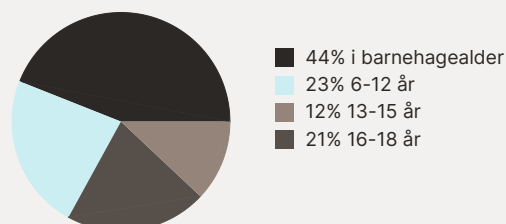
Sitat fra en lokalkjent



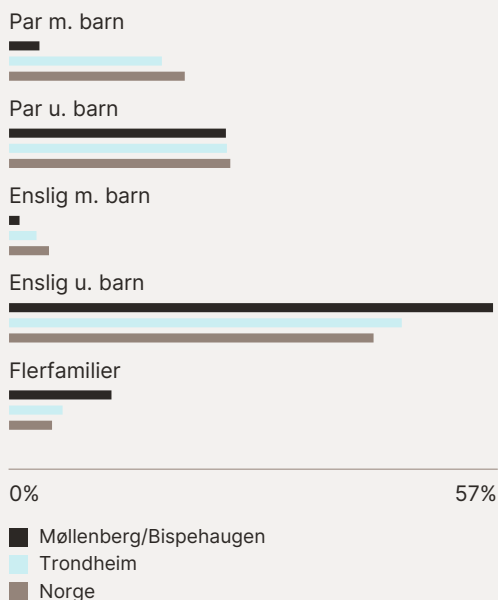
Varer/Tjenester

-  Solsiden Kjøpesenter 5 min 
-  Apotek 1 Solsiden 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

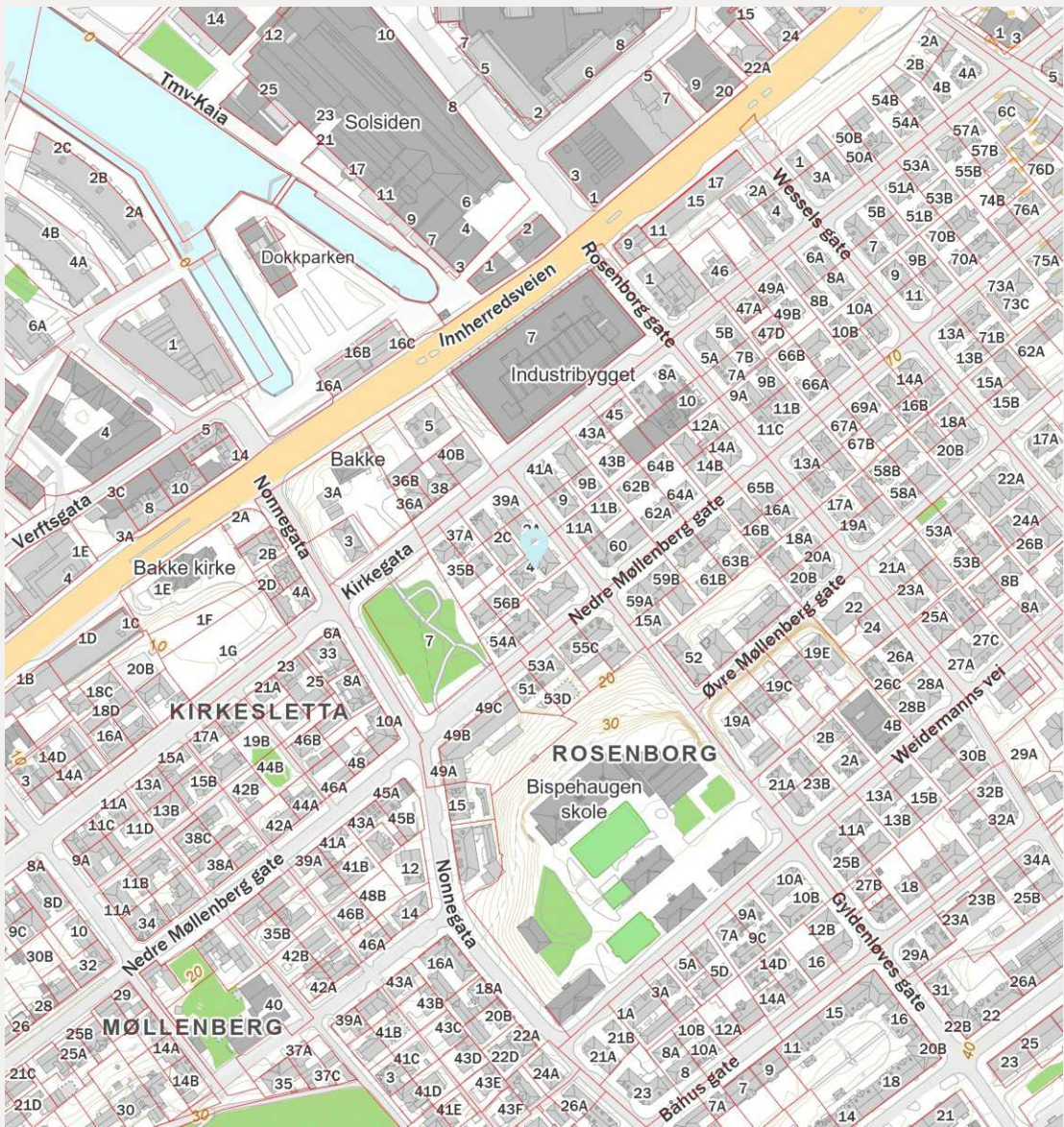
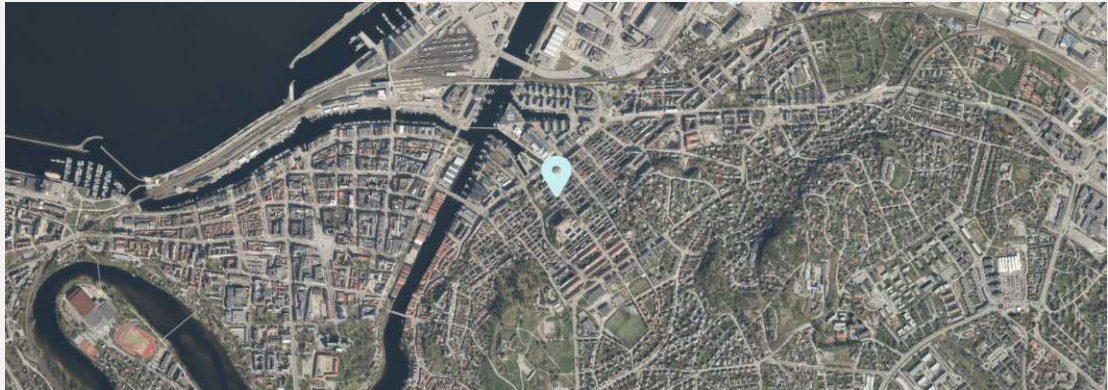


Sivilstand


Sivilstand	Trondheim	Norge
Gift	10%	33%
Ikke gift	85%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

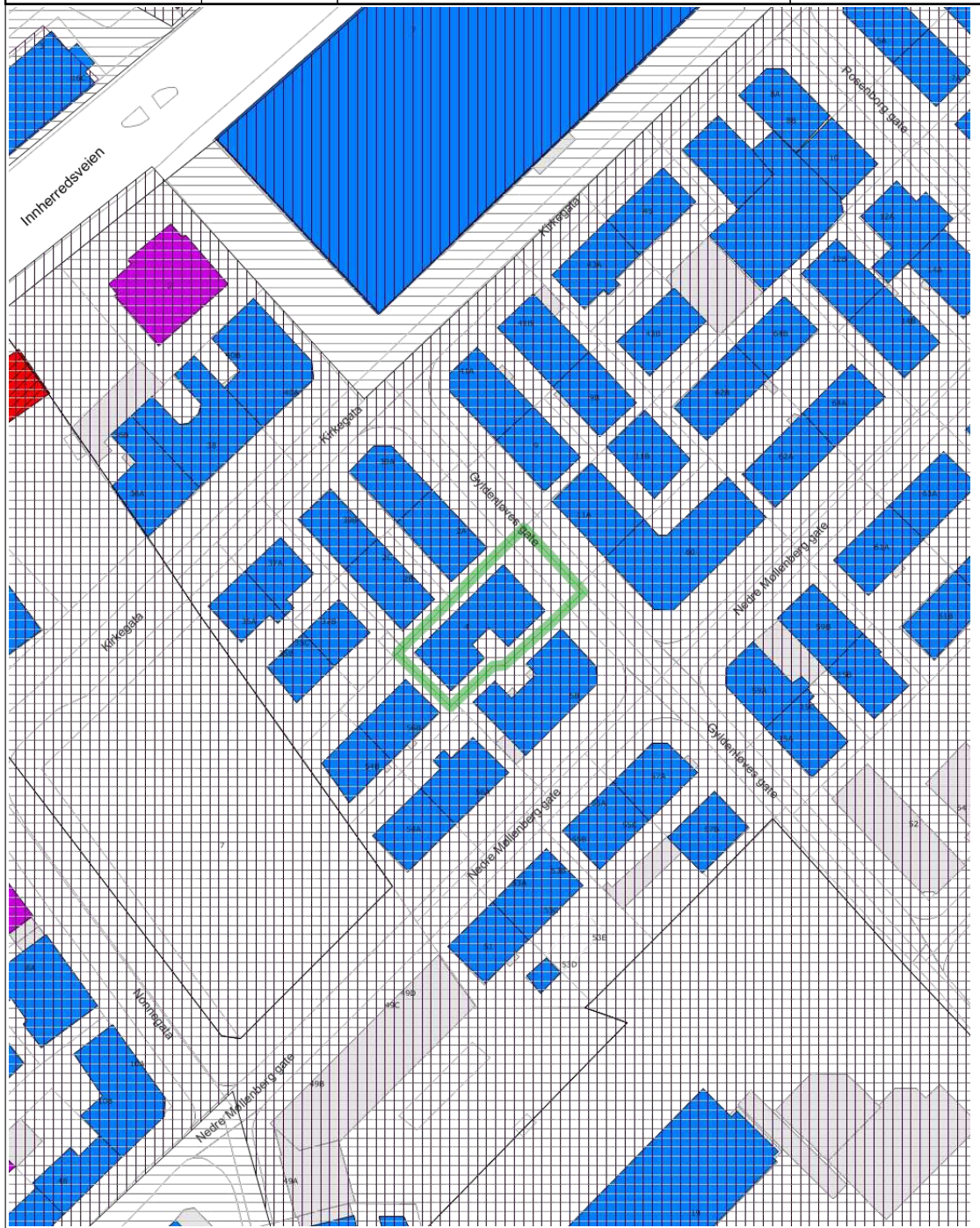


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024
















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

 Trondheim	Kulturminnekartet				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 96	Fnr: 0		Snr: 4
	Adresse:	Gyldenløves gate 4 7014 TRONDHEIM				
Annen info:						



Tegnforklaring

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

J.nr. 175
46

Byggemelding

for alle meldepliktige arbeider i samsvar med byggelovens § 131.

Meldingen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig utgreiing for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet, og være ledsaget av de vedlegg som kreves i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.
Meldingen sendes til bygningssejens kontor.

Til Bygningsrådet i Trondheim.

I medhold av byggelovens § 131 meldes herved at det på matr. nr. 4

Gyldehløves gate aktes utført følgende arbeider: (Byggarbeidets art og bygningens bruk) Påsetning av 2 stk. kobbuse, utvendig kledd med sink.

Trondheim, den 24. mai 1946.

Byggherre: Olav Ytterbakk
(eventuell underkøft)
Adresse: Trøstvangen 8
Anmelder: Tobias H. Schistad
Adresse: Kirkegata 23.

Ansvarshavende:

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i byggeloven kreves opplyst:
§ 132, passus 1 a.

Tomas størrelse m²
Eldre bebyggelses areal m²
Nye bygningers areal m²

§ 132, passus 1 b. Etternevnte tegninger legges ved:
2 tegninger in. duplo.

Bygningsrådet tillater arbeidet utført idet en dispenserer i medhold til byggelovens § 125, pkt. 3

Trondheim bygningsråd, 5/6-1946

Emmanuel Stavel

§ 132, passus 1 c.	Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m ² , og fundamentering: (Se dep. forskrifter kapt. XXII.)	§ 73.	Akker og andre oppbygg over hovedgesims:
§ 132, passus 1 d.	Drenering, hovedkloak og vanntilførsel:	§ 75 og 115.	Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
§ 132, passus 1 e.	Fasadens forhold til nabobygninger:	§ 89 og 113.	Byggematerialets art og veggens konstruksjon:
§ 132, passus 2.	Særlige konstruksjoner:	§ 81.	Isolasjon:
§ 132, passus 3.	Naboforhold: (Attest om varsel til nabo legges ved):	§ 87.	Taktekking: (Se dep. forskrifter kapt. XI.)
§ 132, passus 5.	Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:	§ 89-92.	Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
§ 48 og 62.	Bygnings forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:	§ 99-103.	Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon: (Se dep. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV.)
§ 63.	Ildefarlige og sundhetsfarlige anlegg: (Se dep. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII.)	§ 104-107.	Etasjehøgder, rommenes golvflate og lysareal:
§ 66, passus 2.	Framspring eller tilbaketrekking av fasaden:	§ 108.	Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:
§ 66, passus 3.	Sokkelframspring:	§ 109.	Klosetter:
§ 67, passus 1.	Balkonger, baldakiner og hengende kamapper:	§ 148.	Innbegging: Ytterligere opplysninger
§ 68.	Utvendige trapper, kjellermedganger, lys- og luftgraver:		Gjeldende servitutter:

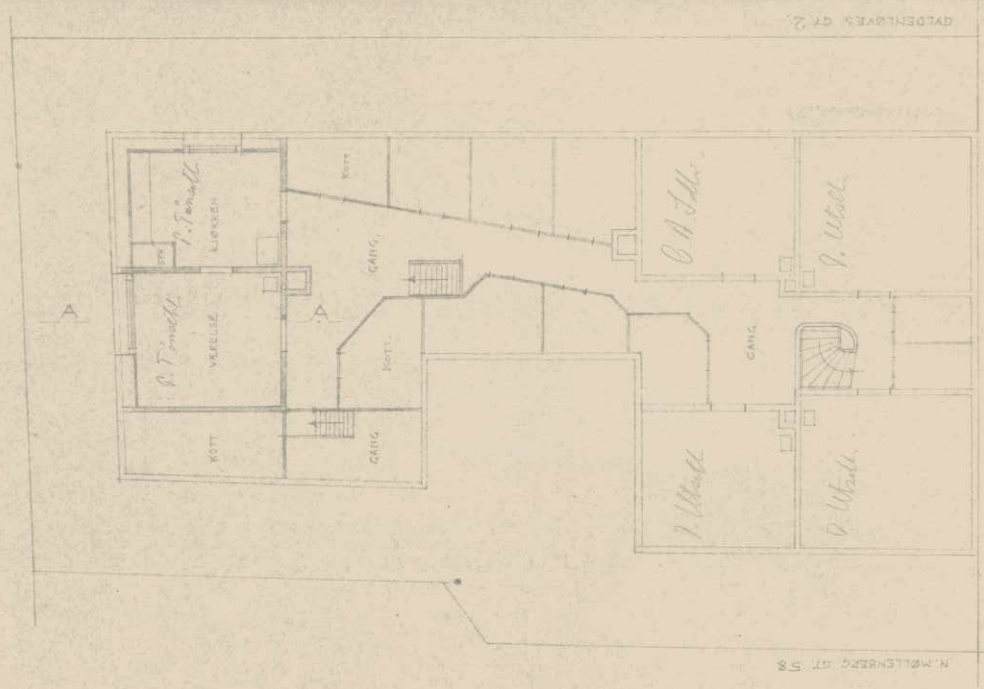
Bygghandlaren gt. 4. (55)

Apparat av byggnadsrådet 5/6-46

Öppningsförbehåll

993

GULDENLÖVES GATE NR. 4.
LOFTSPLAN
EFTER FÖRÄNDRINGEN.
M: 1/1000.



Trendt. i mai 1946.
Borje H. Schuster.

R 229, St. f. 01.09.86

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET MØLLENBERG/
KIRKESLETTEN/ROSENBORG I TRONDHEIM KOMMUNE, VIST PÅ KARTBILAG.

Siste revisjon:

R 229

Bystyrets vedtak:

FORMÅLET MED REGULERINGEN.

Formålet med verneplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

1. Å sikre en best mulig forvaltning av bygningsmassen som bevarer og videreutvikler områdets bygningsmessige særpreg og helhetlige miljø. Den sammenhengende trehusbebyggelsen er spesielt viktig å bevare.
2. Å åpne for en bedring av bomiljøet ved å hindre økning og muliggjøre reduksjon i utnyttelsesgraden i de tette utbygde delene av området.
3. Å bevare den karakteristiske blanding av boliger og mindre næringsvirksomheter på en slik måte at innslaget av disse ervervsfunksjoner ikke belaster områdets bofunksjon.
4. Å legge forholdene til rette for en løsning av trafikk- og parkeringsproblemene på en måte som best mulig ivaretar beboernes behov for å benytte ubegynte arealer, inklusive gategrunn, til oppholds- og rekreasjonsformål.

----- REGULERINGSBESTEMMELSER.

1. Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Byggeområder.

2. Området reguleres til spesialområde for bevaringsverdig bebyggelse.
 - 3.1. Området forutsettes utnyttet som tidligere, til boligområde med mindre forretninger, verksteder og sosiale formål til betjening av området.

- 3.2. Bygningsrådet kan tillate bruksendring bare når dette vil styrke området's karakter og funksjonsdyktighet som bevarings- og boligområde.
- 3.3. Etablering av virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan gi ulemper ved støy, røyk, lukt, trafikk, parkering m.m. er ikke tillatt innenfor området.

Eksisterende bebyggelse.

- 4.1. Eksisterende bygninger og murbygninger fra før 1925, inngår i bevaringsområdet. De skal bevares, og kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakestilles.
- 4.2. Ved vindusutskifting må det påses at det ved lavt-sittende vinduer over fortau velges typer som ikke i åpen stilling er farlige for forbipasserende.
- 4.3. Utvendige trapper skal bevares. Det samme gjelder opprinnelige plankegjerdet med porter mellom husene ut mot gate, veg og offentlig plass. Åpne gårds plasser på bakkenivå skal så langt mulig beholdes.
- 4.4. Utstikkende trapper og utvendige åpne kjellernedganger som kan være en fare ved ferdsel på fortau, skal markeres eller sikres.
- 4.5. Bygninger innenfor bevaringsområdet tillates ikke revet uten at det foreligger særskilte grunner for det.
- 5.1. Alle rivingssøknader innenfor bevaringsområdet skal undergis antikvarisk vurdering før de behandles i bygningsrådet.

Ny bebyggelse.

- 6.1. Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette nøye tilpasses omkringliggende bygg med hensyn til høyde, etasjehøyde, materialvalg, form, farge og gjeldende krav til brannseksjonering og brannsikring.
- 6.2. Dette gjelder også for gjenreisning etter brann eller nødvendig riving.
- 6.3. Bebyggelse oppført etter 1925 inngår ikke i bevaringsbestemmelsene. Etter eventuell brann eller riving skal disse husene erstattes med ny bebyggelse i henhold til bestemmelsene i pkt. 6.1.
- 6.4. Inntil bygningsrådet har fastsatt parkeringsnorm for området bestemmer bygningsrådet krav til parkering i hver enkelt byggesak.

- 7.1. Mot offentlig veg, gate og plass skal eventuell ny bebyggelse oppføres i sammenhengende rekke, med åpning i rekken i samsvar med opprinnelig tomtestørrelse, husplassering og husstørrelse i området.
- 7.2. Utnyttingsgraden skal ved nybygg eller ombygging ikke øke på de tomter som etter bygningsrådets skjønn har høy utnyttingsgrad fra før.
- 7.3. Hvor byggegrense mot vegareal ikke er vist, følger byggegrensen det idag eksisterende veggliv.
- 7.4. Der ny bygning erstatter tidligere inntrukket bygning, skal veggliv i nybygget ligge i regulert byggegrense. Nybygg kan ikke trekkes lengre inn på tomten.

Bygningene.

- 8.1. Vinduer i takflate mot beboelsesrom på loft kan tillates mot gate, likevel bare under forutsetning av at vinduene etter bygningsrådets skjønn ikke forringer husets karakter i seg selv eller som en del av et helhetlig gatebilde.
- 8.2. Takflater skal tekkes med skifer, tegl eller stensmateriale som i farge og form harmonerer med disse.
- 8.3. Ved trebygninger skal det i fasadene bare brukes materialer og farger som harmonerer med den bestående eldre trebebyggelsen. Det samme gjelder for utforming av trapper, porter, dører og vinduer. Alle vinduer skal deles i fag med separate rammer, der proporsjonene tilsvarer de opprinnelige vinduene. Alle utvendige trapper skal være utført i steinmateriale og forsynt med tradisjonelt utformet rekkverk i stål.
- 8.4. Alt utvendig treverk skal males i dekkende farge. Utvendige farger på alle bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

Fellesareal.

- 9.1. Kvartalenes indre områder kan benyttes til fellesareal for flere eiendommer, der forholdene ellers tilsier at bakbygninger kan fjernes i nødvendig omfang uten å skade karakteren av bevaringsområde.
- 9.2. Åpne offentlige plasser skal holdes ubebygd og gies parkes ig utforming.

Rel 29
0208

- 9.3. Gater, veger og plasser må disponeres slik at tilgjengeligheten for brannvesenet til enhver tid er sikret.


Fellesbestemmelser.

- 10.1. Utformingen av forstøtningmurer, gjerder, skilt, reklame, utvendig belysning og gatebelysning skal skjje under hensyn til strøkets karakter, og godkjennes av bygningsrådet. Frittstående og veggmonterte skilt skal stå min. 2.20 m over gangareal, markiser må være montert så de kommer min. 2.5 m over gangareal.
- 10.2. Planting av trær og busker skal godkjennes av anleggs- og driftskontoret.
- 11.1. Unntak fra disse bestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene når særlige grunner taler for det.
- 11.2. Etter at denne reguleringsplanene med sine bestemmelser er sta festet, kan det ikke inngåes privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
- 11.3. Nye reguleringsplaner innenfor området avløser disse reguleringsbestemmelsene.

TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk avdeling
Plankontoret, 10.10.1983,
korrigert av bygningsrådet 18.10.1983.

031B203

Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		Avslag dispensasjon		Plan mindre endring
	RpFormålGrense		RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Regulert tomtegrense		Bevaring av bygninger og anlegg		Bevaring av bygninger
	Kjøreveg		Gate m/fortau		Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg		Bolig/Forretning		Forretning/Kontor/Industri

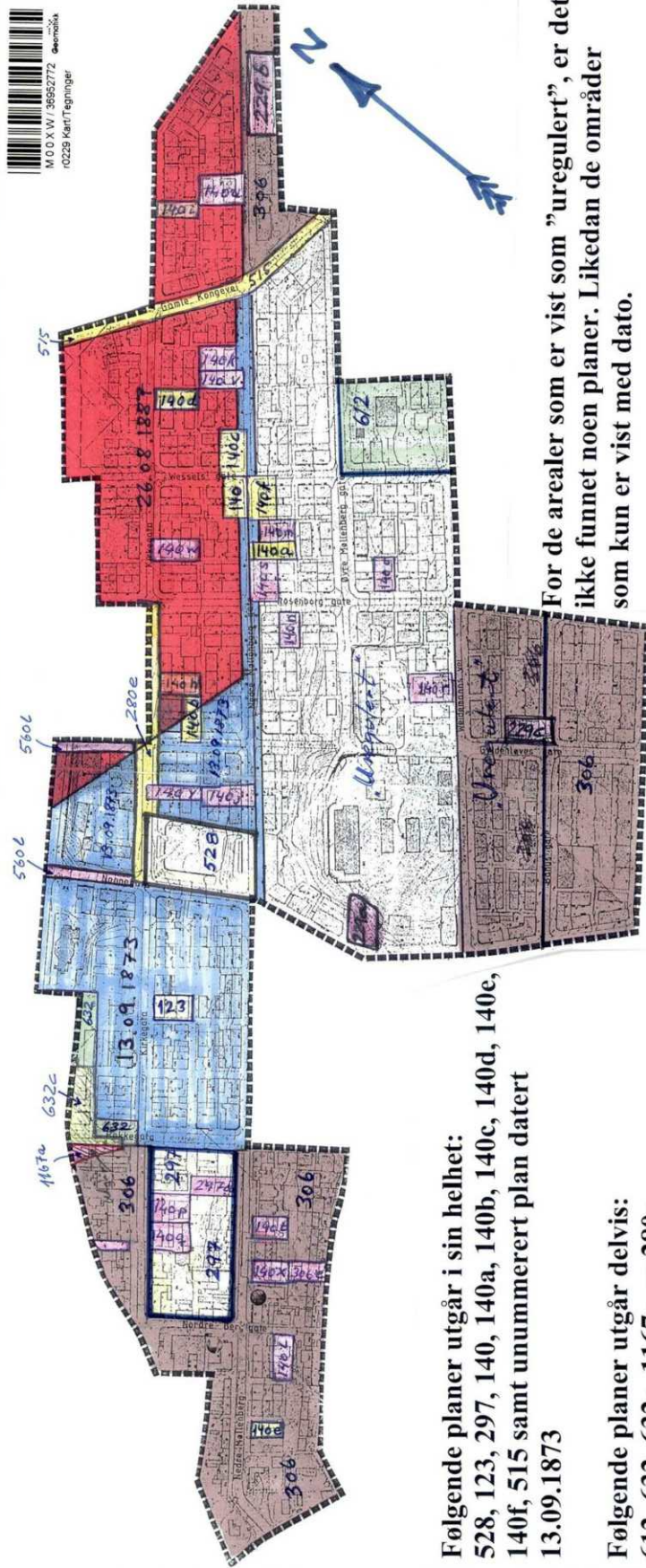
Plan 229, stadfestet 01.09.1986

Vernerplan for Møllenberg/Kirksletten/Rosenborg gjennom midlertidige reguleringsbestemmelser for dette området.

NB!!

Denne planen, r0229, "konserverer" tidligere plansituasjon. Tidligere planer, som utgår ved denne planen, kan derfor fortsatt være aktuelle å se på når det gjelder formål.

Kartet på denne siden viser beliggenheten for de planer som utgår i sin helhet, samt de som det utgår deler av.



Følgende planer utgår i sin helhet:

528, 123, 297, 140, 140a, 140b, 140c, 140d, 140e, 140f, 515 samt unummerert plan datert 13.09.1873

Følgende planer utgår delvis:

612, 632, 632c, 1167a og 280e

Før de arealer som er vist som "uregulert", er det ikke funnet noen planer. Likedan de områder som kun er vist med dato.

Resterende planer som er vist på kartet er gjeldende planer som er vedtatt etter 01.09.86.

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

Vedtak:

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

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

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

Behandling:

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

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

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

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



Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternatinve forslag "Opphev bestemmelsen": Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

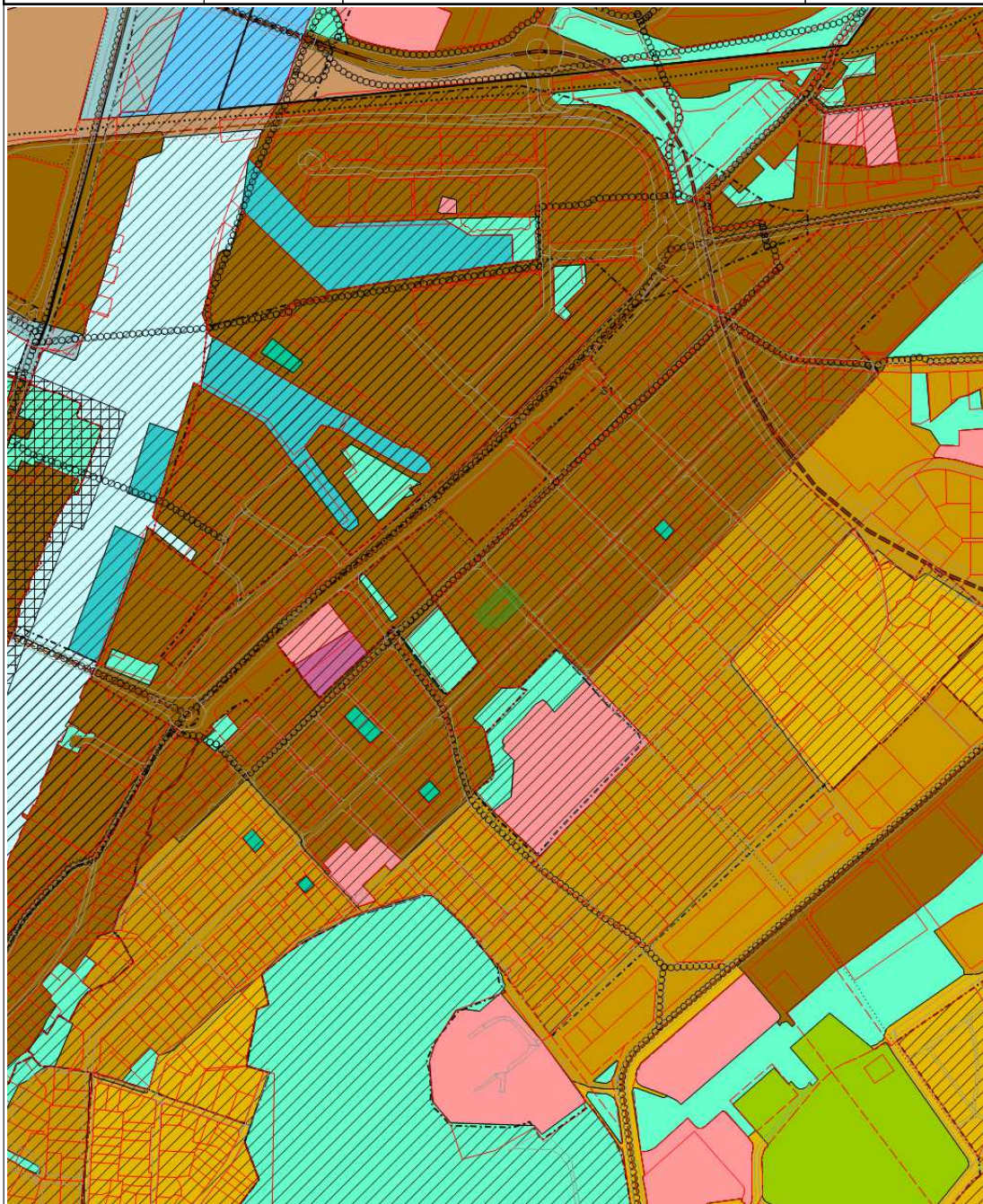
Votering:

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








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

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

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 96	Fnr: 0		Snr: 4
	Adresse:	Gyldenløves gate 4 7014 TRONDHEIM				
Annen info:						



Tegnforklaring

 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense fiktiv	 Veg
 Bestemmelsesområde #3 Mobilitetsfunksjon	 Hensyn bevaring naturmiljø	 Hensyn bevaring kulturmiljø
 Turveg / turdrag	 Framtidig turveg / turdrag	 Jernbane - på bakken
 Jernbane - bro	 Kollektivtrase	 Fjernveg tunnel
 Fjernveg	 Fjernveg bru	 Hovedveg
 Hovedvegnett sykkel	 Båndlegging etter lov om kulturminner, Trondheim middelalderby (arkeologi)	 Byggesone 1
 Byggesone 2	 Byggesone 3	 Offentlig eller privat tjenesteyting
 Idrettsanlegg	 Grav og urnelund	 Bane
 Havn	 Blå/grønnstruktur	 Framtidig blå/grønnstruktur
 Bruk og vern av sjø og vassdrag mm	 Ferdsel	 Småbåthavn



TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

ml

Sak nr.:
DB 1289/89

Sak nr.:
DB 1289/89

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

Møtedato: 03.10.89 Referansenr.: T/04735/89 Saksbehandler: Kåre J. Rypdal

G.nr. 00410 Br.nr. 0096 Byggested: GYLDENLØVES GATE 4

SAKEN GJELDER:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR TAKTERRASSE

BYGGHERRE: Aunøien O.
ANMELDER :

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.

Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Saken er mottatt 12.09.89.

Takterrasse søkes etablert innskåret i takflate mot gårdsrom, orientert mot sørvest. Adkomst blir fra soverom i loftsleiligheten.

Terrassen kan ha brystning bak hel knevegg.

Byggesakskontoret vil gjøre oppmerksom på de store betenkeligheter av teknisk art (lekkasjer, kondensfare, råte m.v.) som er forbundet med takterrasser. Det henvises til Byggforsks rapport nr. 104.

VEDTAK:

Søknad om etablering av takterrasse godkjennes.

Takterrassen må ha brystning bak hel vegg-eller takflate, og det må ikke gjøres inngrep i gesimsen. Åpningen må gjøres minst mulig fremtredende ved at gesims over åpningen trekkes fram og ved at beslag og synlig treverk rundt åpningen males i takfargen.

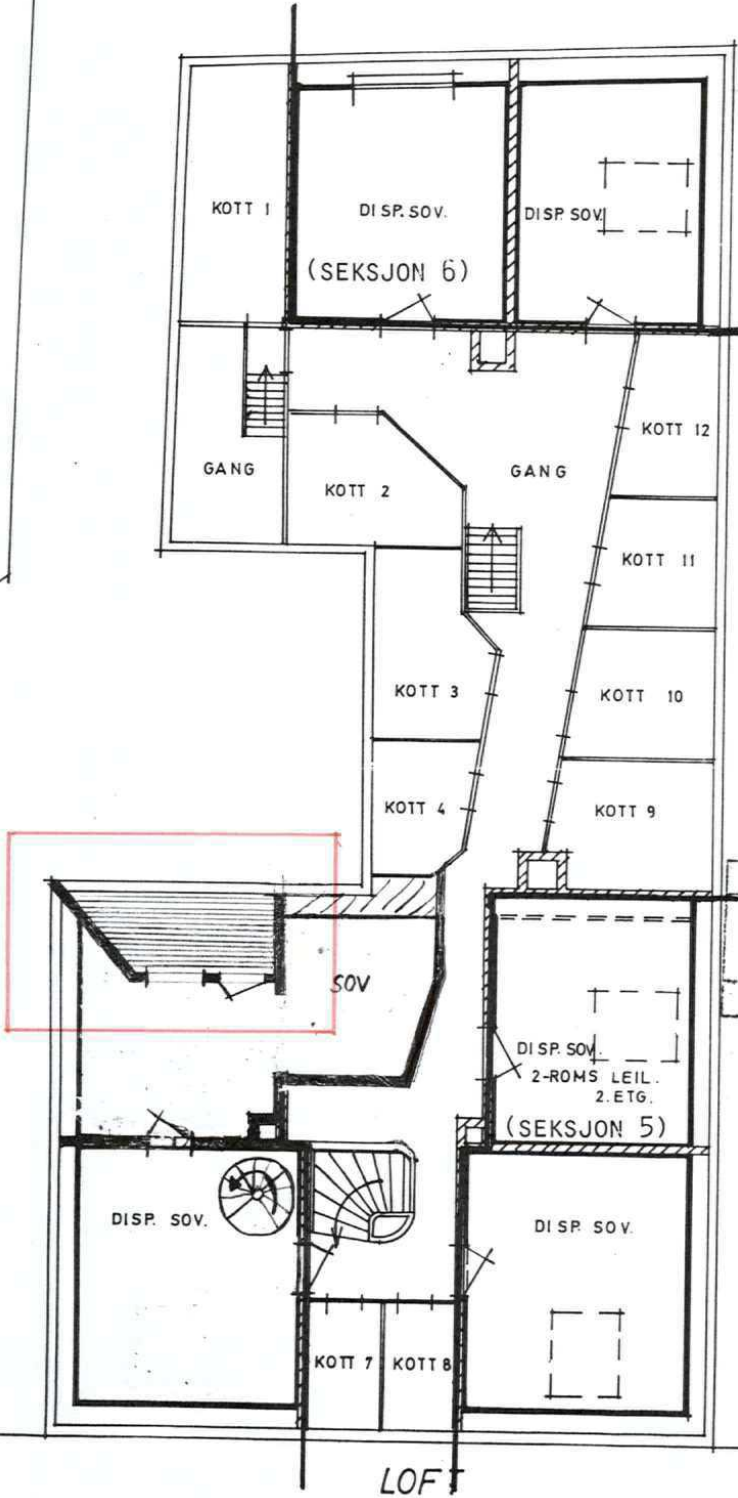
Takåpningen må ikke gripe inn i valmsperren, og åpningens avgrensing bør ligge minimum 0,5 m fra denne med taktekingen i behold.

Tetting og avløp må utføres meget omhyggelig i henhold til NBI's anbefalinger.

Før arbeidet igangsettes skal det være innhentet formell byggetillatelse - og ansvarshavende skal ha innhentet ansvarsrett for de omsøkte og godkjente arbeider/ulike fag.

SIDE 5

4735/89



03.10.89 01289

GYLDENLÖVES GT. 4.
Tr. heim, 12.02.84

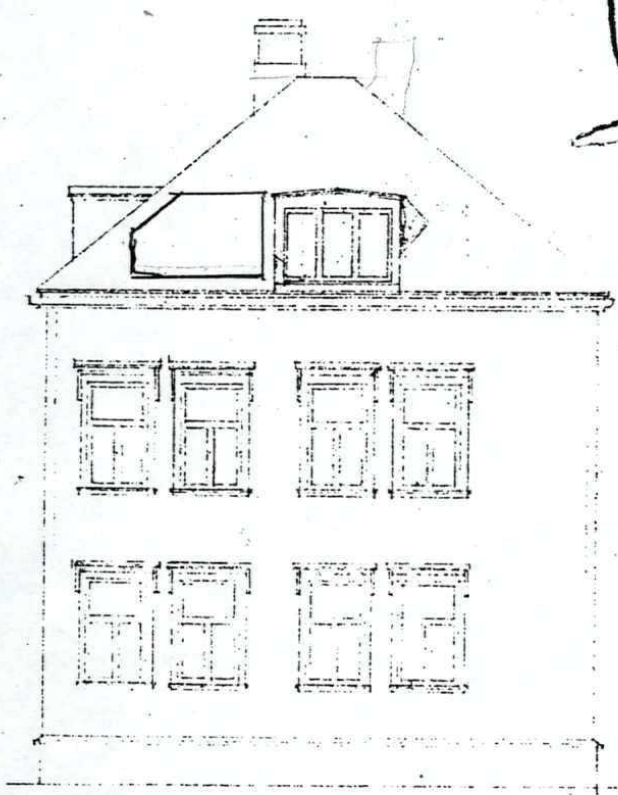
ERHJELP-FELTVESENERET
MOTTATT
6 JUNI 1989
JNR. 514/89

Approbert av bygningrådet 5/6-46

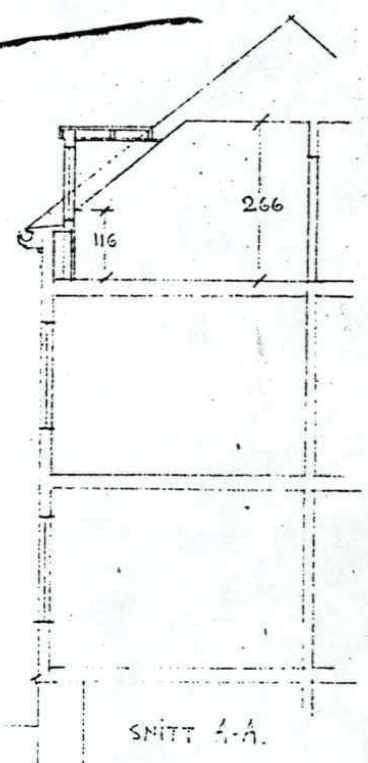
Christen Schib

3408/89

993



BAKKÅRDS FASADE.



SMITT 4-A.

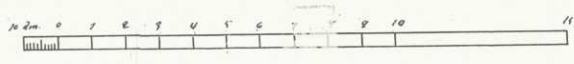
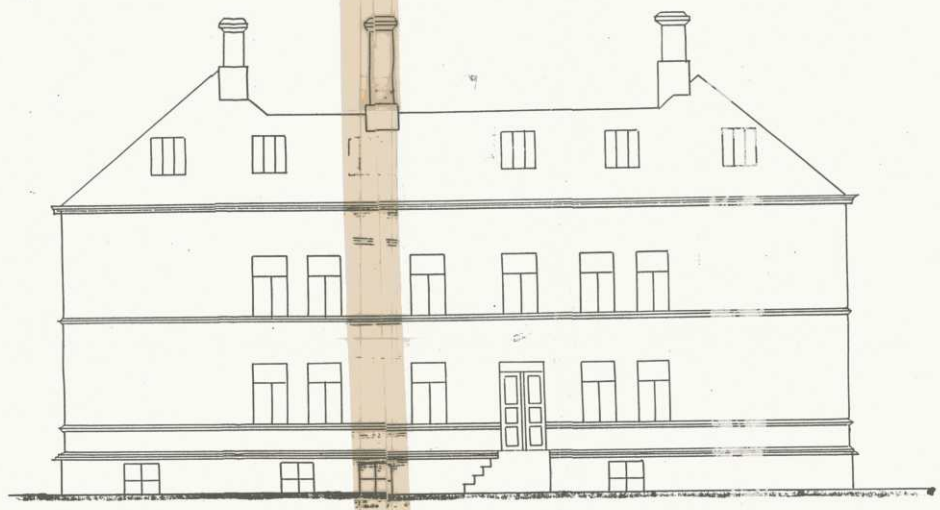
GYLDENLØVES GT. 2.

DELEGEFONNEN
22.08.99 01070
BYGGESAKKONTORET

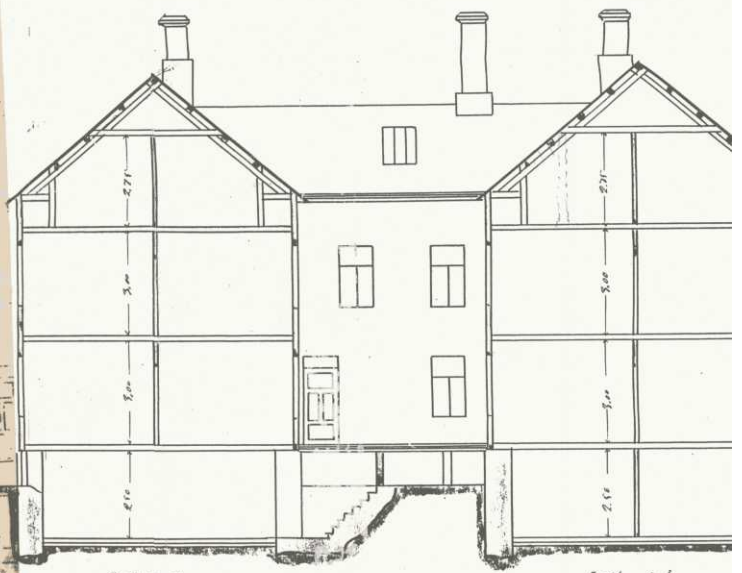
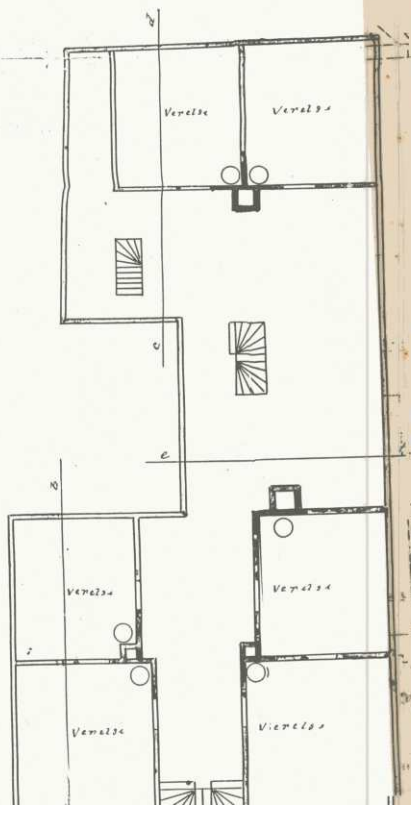
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakkontoret
13 JUNI 1989
Reg.nr.
Ref.nr.

Trendt. i mai 1946.

Handwritten text at the top of the page, possibly a title or reference number.



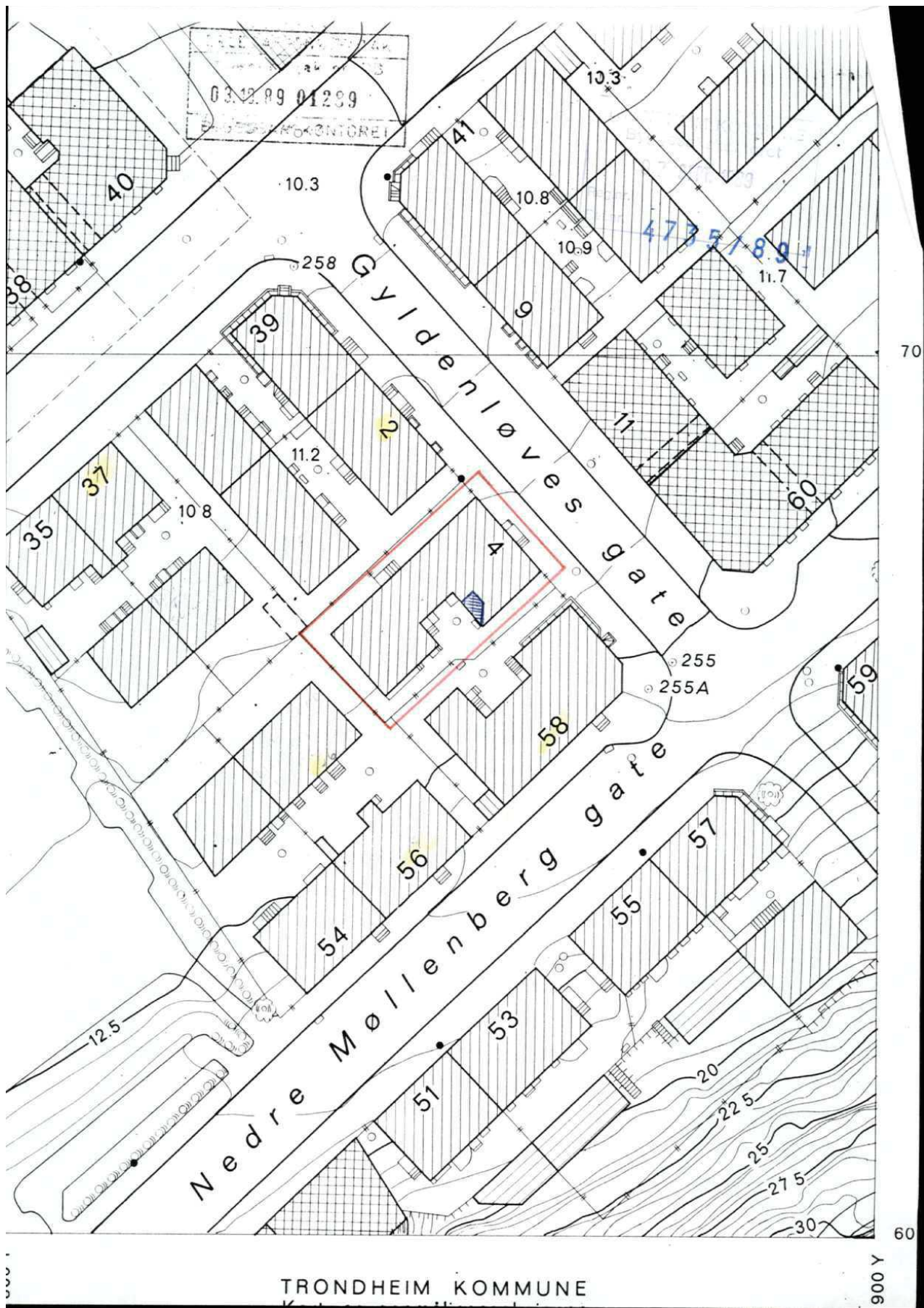
03.10.89 01
B-G 1000000



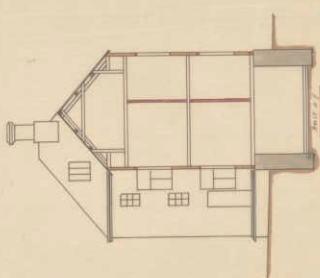
Snit a. d.

Snit. a. b.

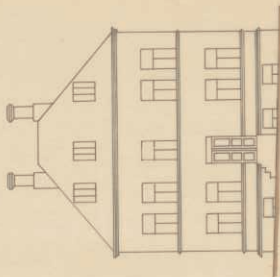
Bevilliget ved Bygningsoverinsigt



Plank. N^o 1 & 2. Byg. Byg. Gade mellem S & T Indsørensvej
 Gyldenløver.



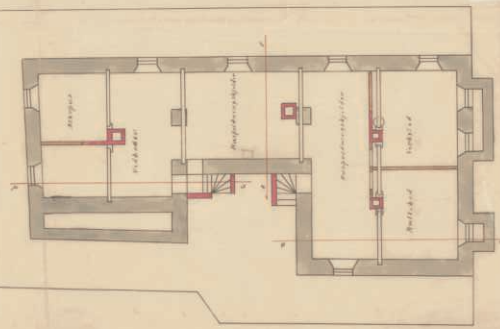
Plank. N. 1.



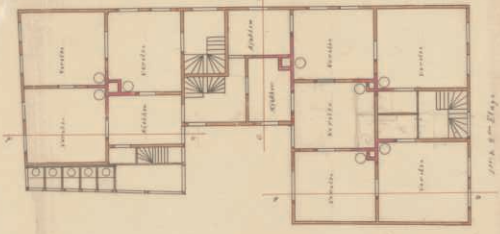
Plank. N. 2.



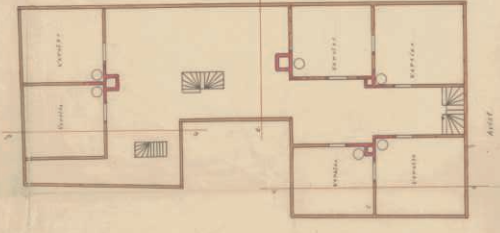
Plank. N. 3.



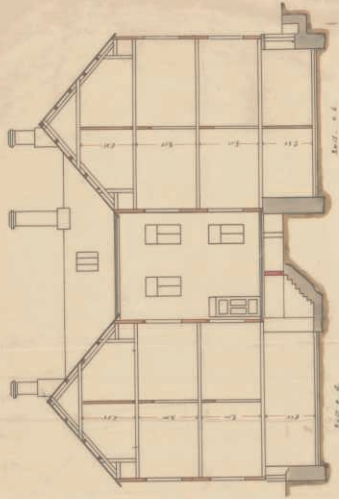
Plank. N. 1.



Plank. N. 2.



Plank. N. 3.



Plank. N. 4.

Bygning af Bygningsselskabet
 1. Juni, 1888
 J. J. G. G. G.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.02.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Nylander AS avd. Moholt	Oppdragsnr.	11240025
Adresse	Gyldenløves gate 4		
Postnr.	7014	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Gry Mariussen		
Selgers navn	Tor Bjarne Nielsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

Februar 2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Har ikke bodd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

G M
T N

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet dusjkabinett, ny vifte på det ene baderommet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Kvitteringer

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

Nei Ja

4. Ble sluk skiftet?

Nei Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

Nei Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

Nei Ja

Initialer selger:

G M
T N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny takrenne og nedløp på veranda

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering fra Blikkenslagerservice, Trondheim

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

- Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

- Nei Ja

Beskrivelse:

Fuktinntrengning rundt ett vindu i spisestuedel. Rensing av takrenner ser ut til å ha løst problemet.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt gulvbelegg veranda utført av Membrantak AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering fra Membrantak AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Initialer selger:

G M
T N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

Nei Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

Nei Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet sikring i sikringsskap, skiftet ødelagt kabel og kontakt i stue. Nidaros elektro. Ny vifte i ett badrom. Fossekallen elektro

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvitteringer fra begge firmaer

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

Nei Ja

Av hvem?:

Eltilsyn av hele elektriske anlegg 13.09.22 av TENSIO

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Initialer selger:

G M
T N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

Nei Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

Nei Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

Nei Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Nei Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei Ja

Initialer selger:

G M
T N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

Nei Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

Nei Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

Nei Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

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

Nei Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Initialer selger:

G M
T N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 - seks - måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for 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 følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 forsikringsselskapet 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. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 06.02.2026

Signert av Gry Mariussen

Signert av Tor Bjarne Nielsen

Initialer selger:
G M
T N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Gyldenløves gate 4 7014 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1899

BRA: 90 m²

BRA-i: 78 m²

Rapportdato: 18.2.2026 (Gyldig til 18.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

11

TG-3

0

TG-IU

1

 Supertakst

GNR: 410 BNR: 96 SNR: 4

Jan Arve Ræder
Takst-Forum Trøndelag AS

jan@tft.no
40004461

Gyldenløves gate 4
7014 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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

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 befarings 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/40054>

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 håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den 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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG 2 pga slitte vindu.
Etasjeskille og gulv på grunn	Det registreres et helningsavvik på ca 25 mm.
Trapp	Trappen mangler stedvis rekkverk.
Vannledninger	Stoppekran mangler hendel og er ikke funksjonstestet, verktøy kreves.
Varmtvannsbereder	Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.
Våtrom: Bad 2.etg - Overflater	Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Våtrom: Bad 2.etg - Membran, tettesjikt og sluk	Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Våtrom: Bad 2.etg - Ventilasjon	Rommet har begrenset tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Våtrom: Bad loft - Overflater	Det registreres riss / sprekker i flisfuger og flis på vegg ved dør.
Våtrom: Bad loft - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Våtrom: Bad loft - Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk. Vifte er montert, men fungerte ikke på befaringsdagen, mulig fuktstyrt.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Ukjent oppbygging

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens planløsning avviker fra byggemeldte tegninger. Dette gjelder bl.a plassering av trapp til loft, flytting av vegg på loft og rominndeling i 2.etg.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Der finnes midlertidig brukstillatelse på takterrasse/leilighet fra 1989, men ingen tegninger som viser dagens situasjon.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå.

Deler av trappa mangler rekkverk og har stedvis store åpninger.

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.2.2026

Rapportdato
18.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: Gry Mariussen

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Leietaker

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Jan Arve Ræder

Telefon: 40004461

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: jan@tft.no

Tittel:

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Egne premisser:

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 felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Gyldenløves gate 4, 7014 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 410

Bruksnr: 96

Festenr:

Seksjonsnr: 4

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1899

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. 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 byggt teknisk 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>

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	56	56 Romfordeling: Stue, kjøkken, spisestue, soverom, bad, gang.	0	0	0
Loft	22	22 Romfordeling: Bad, soverom, gang/trapp.	0 Romfordeling: Bod	0	6
Kjeller	12	0	12 Romfordeling: Bod	0	0
Totalt m²	90	78	12	0	6

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	32	22	10
Totalt m²	32	22	10

Kommentar til arealberegning

Påvist bod i kjeller har adkomst via felles areal.

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)

Påvist bod på loft har ikke målbart areal, men et gulvareal på ca 5m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Takterrasse	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tekking fra ca 2021.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-IU
<p>Terrasse/ balkong er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampspærre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan balkongen/ terrassen er bygget opp. Det har tidligere vært fuktinntregning til underliggende etasje ved vindu, men ingen symptom på dette på befaringdagen.</p> <p>Om takterrassen er oppført med luftet takkonstruksjon eller er et kompaktlot lot seg ikke påvise på befaringdagen.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Verifisering av oppbyggingsmetode anbefales.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu skiftet i 1979. Enkelte fra 2007.	
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
Flere vinduer er værslitt og overflatebehandling må påregnes.	
Fuktmerker i karm og ramme på flere takvinduer.	
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes.	
Justeringer/smøring anbefales.	

6.3 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1
Ingen synlige avvik ved innvendig kontroll.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det registreres et helningsavvik på ca 25 mm. Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.5 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Selger opplyser at det er en teglpipe med stålforing.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Kun innvendig kontroll av pipe.	

6.6 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-1

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

6.7 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens planløsning avviker fra byggemeldte tegninger. Dette gjelder bl.a plassering av trapp til loft, flytting av vegg på loft og rominndeling i 2.etg.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Der finnes midlertidig brukstillatelse på takterrasse/leilighet fra 1989, men ingen tegninger som viser dagens situasjon.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende anbefalt sikkerhetsnivå.	
Deler av trappa mangler rekkverk og har stedvis store åpninger.	
Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
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

6.8 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler stedvis rekkverk.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av manglende rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet på ukjent tidspunkt.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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 ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.10 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet på ukjent tidspunkt.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
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?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Stoppekran mangler hendel og er ikke funksjonstestet, verktøy kreves.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Hendel på stoppekran anbefales etablert.

6.11 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn i 2023.

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

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1987

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er innebygd uten mulighet for inspeksjon.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på beredere som har passert halvparten av forventet brukstid.

6.13 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

VEntilasjon synes å fungere som tiltenkt.

6.14 Våtrom: Bad 2.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og malt panel på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i 2008

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?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert, men sluk utenfor dusjsonen er inspisert.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Det er benyttet feil type skruer på klemring.</p> <p>Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.</p> <p>Det er benyttet panel som er et uegnet materialer i våtsonen og vil ikke tåle belastningen av fritt vann.</p> <p>Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder og beskaffenhet/slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillers forskriften ved byggeåret.</p> <p>Rommet har begrenset tilluft og ventilering av rommet blir redusert.</p>	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft og mekanisk avtrekk for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

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-1
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.15 Våtrom: Bad loft

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2010.	
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?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Lokalt motfall.	
Det registreres riss / sprekker i flisfuger og flis på vegg ved dør.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.	

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?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Ja
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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er benyttet feiltyper skruer på klemring.	
Mansjett er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.	
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføring i vegg til servant.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Av utstyr er det etablert servant, wc og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen vesentlige avvik påvist.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft ved dørterskel, samt verifisere at mekanisk avtrekk fungerer.	

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-1
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

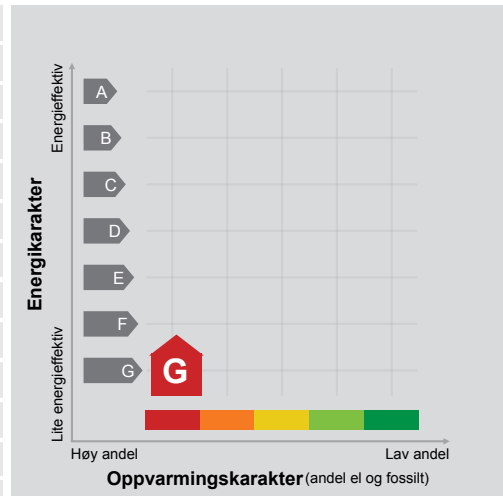
6.16 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

ENERGIATTEST

Adresse	Gyldenløves gate 4
Postnummer	7014
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	410
Bruksnummer	96
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182138355
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	03f91302-91cb-49e3-b6f3-116459342cfd
Dato	08.04.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Slå el.apparater helt av

Montere urbryter på motorvarmer

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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	1899
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

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: Gyldenløves gate 4
Postnummer: 7014
Sted: TRONDHEIM
Kommune: Trondheim
Bolignummer: H0201
Dato: 08.04.2024 18:27:00
Energi merkenummer: 03f91302-91cb-49e3-b6f3-116459342cfd

Kommunennummer: 5001
Gårdsnummer: 410
Bruksnummer: 96
Seksjonsnummer: 4
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 182138355

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 traket 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 6: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: 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 19: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

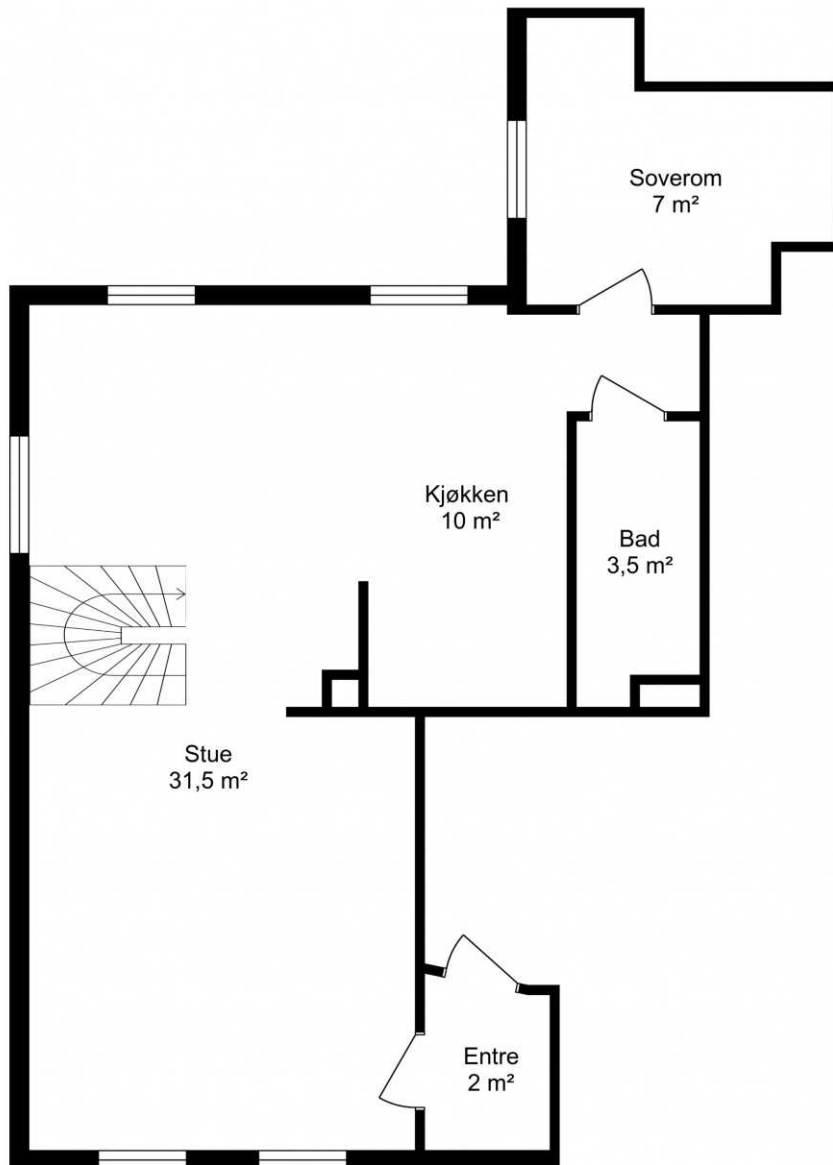
Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Gyldenløves gate 4 2. Etasje

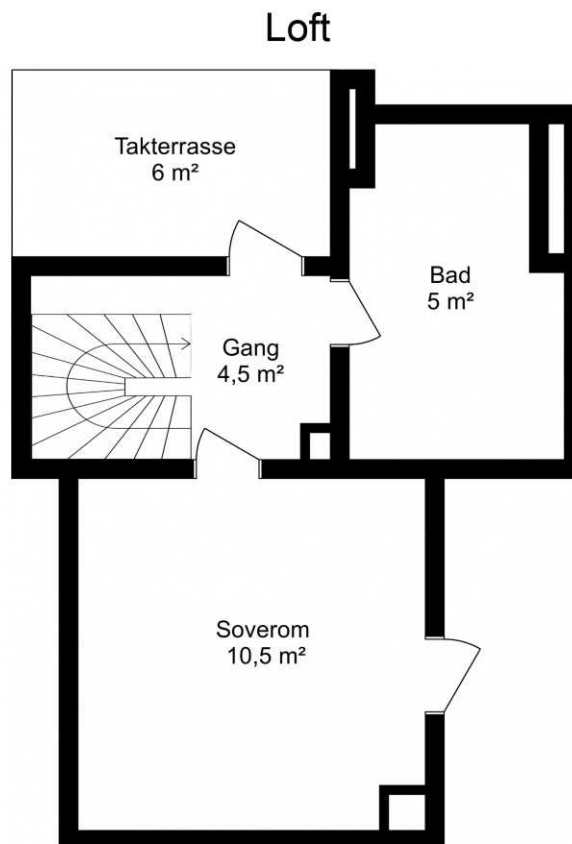


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

Gyldenløves gate 4



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET GYLDENLØVES GT. 4

§ 1

SAMEIET

Gyldenløves gt. 4 er et sameie mellom eierne av de enkelte seksjoner i gården.

§ 2

FORMÅL

Vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte sameierne, og sikrer eiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen.

§ 3

MEDLEMSKAP

Alle nåværende og senere seksjonseiere har rett og plikt til å delta i sameiet. Medlemskapet er knyttet til posisjonen som seksjonseier i gården.

§ 4

STYRET

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer som til enhver tid er eller representerer de aktuelle sameiere. Formelt skal styremedlemmene velges/godkjennes og navngis på ordinær generalforsamling blant sameierne.

Styrelederen velges for 1 år ad gangen og kan gjenvelges. Ektefeller og samboere er også valgbare, dog slik at hver seksjon bare kan være representert med 1 person i styret.

§ 5

MEDLEMSMØTET/ÅRSMØTET

Sameiets høyeste organ er medlemsmøtene: Årsmøte (ordinær generalforsamling eller vanlig sameiermøte (ev. ekstra ordinær generalforsamling). Ordinær generalforsamling holdes en gang hvert år innen utgangen av mai. Sameiets styreleder på vegne av styret innkaller sameierne skriftlig med 14 dagers varsel. Innkallingen skal ha vedlagt styrets årsberetning, regnskap, budsjettforslag og

andre forslag som er fremmet for styret. På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

- Styrets årsberetning
- Regnskap evt. Revisjonsrapport
- Budsjett
- Investeringer/vedlikehold inneværende år
- Valg/godkjenning av styremedlemmer
- Valg av sameiets og styrets leder

§ 6

STYREMØTER – SAMEIEMØTER

Styremøter, sameiermøter og generalforsamlinger ledes av styreleder. Ektefeller og samboere har møte- og talerett på sameie møter og generalforsamlinger. Sameierne kan også la seg representere ved fullmakt, som må være skriftlig. Hver av de selveide seksjoner har 1 stemme på sameiermøter og generalforsamlinger. For at styret skal være beslutningsdyktig må minst 2 av de 3 styremedlemmene være representert.

For at et vedtak på sameie eller generalforsamling skal være gyldig må de fattes slik:

- Vedtak vedrørende daglig drift, vedlikehold og fastsettelse av utgiftsfordeling/forskuddsbetaling fattes med alminnelig flertall av de frammøtte. Ved stemmelikhet avgjør styreleders stemme.
- Vedtekter vedrørende sameiets vedtekter, pantsettelse av sameiets felles-seksjoner eller investeringer/ekstraordinært vedlikehold som enkeltvis er større enn enkeltmedlemmenes stipulerte innbetalinger til driften, avgjøres med 2/3 flertall av sameierne.
- Ved valg på styreleder og stemmelikhet, kan valget avgjøres ved loddtrekning. Hvis sameierne blir enige, skal sameiets forretningsfører avgjøre hvem av de to styrelederkandidater som skal fungere første halvår, og avløses av den andre for siste halvår.

Styret ved styreledere er ansvarlig for den daglige drift av sameiet. Styret kan meddele prokura, gi fullmakt og ansette forretningsfører.

§ 7

SIKRING AV ØKONOMISKE FORPLIKTELSE

Til sikring av de økonomiske forpliktelser sameierne har eller vil få overfor sameiet (fellesskapet) utsteder hver av sameierne en pantobligasjon med pant i sine egne seksjoner til fordel for sameiet, obligasjonen skal ha (sideordnet) 1. prioritet, den skal være uomsettelig og ikke rentebærende.

§ 8

MEDLEMMENES PLIKTER

Fellesutgifter som påløper ved eiendommens drift, skal dekkes av sameierne og fordeles etter sameiernes brøk, som bygger på bruksenhetens areal. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp á konto av disse utgiftene. Nøyaktig avregning av utgiftene utsendes ved utgangen av hvert år og før årsmøtet.

Seksjonseierne har plikt til dugnadsinnsats etter behov, minimum 15 timer pr. år.

Seksjonseiere som ikke møter på varslet dugnad vil bli avregnet etter gjeldende beløp fastsatt av styret.

§ 9

DISPOSISJONSRETT OVER EGEN SEKSJON

Eierne av hver eierseksjon har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter, med hensyn til bruken av disse er de enkelte dog forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. Sameierne setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

Eierne av hver enkelt eierseksjon er til enhver tid forpliktet til å ha gjeldende innbo- og løseforsikring, og til å ha røykvarsler installert.

Eierne har den fulle rådighetsrett slik at eierseksjonen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte. Boligen kan fritt utleies, dog er pensjonatdrift eller total hybelutleie av eierseksjonen ikke tillatt.

Seksjonseiere som har hybelboere/leietakere er ansvarlige for at hybelboere/leietakere følger vedtekter og ordensregler for sameiet, og ikke volder ulempe for øvrige beboere. Utleiere har informasjonsansvar overfor hybelboere/leietakere.

Eierskifte skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuell utleie av boligen. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierseksjonen.

§ 10

DISPOSISJONSRETT OVER FELLESAREALER

Alle fellesrom, anlegg og utstyr skal disponeres i fellesskap, dog kan sameiet i et fellesskap stille boder på loft og i kjeller til disposisjon for den enkelte, men da slik at alle blir tilgodesett.

Hage-/gårdsarealer som eies i fellesskap, skal også disponeres i fellesskap av alle i sameiet og kan ikke benyttes til aktiviteter som tilgodeser en enkelt sameiers eksklusive interesse.

§ 11

VEDLIKEHOLD

Det påhviler den enkelte sameier den fullstendige innvendige vedlikeholdsplikt av leiligheten. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning at de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene. Det ytre vedlikehold av eiendommen og alle fellesrom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og hovedinngangsdører skal derimot besørges og bekostes av sameiet. Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

Utvendig arrangement på bygningen som markiser eller lignende er ikke tillatt uten godkjenning av styret.

Styret kan ikke uten sameiernes samtykke vedta vedlikeholdsoppgaver som vil påføre sameiet utgifter som overstiger 2 % av eiendommens markedsverdi til enhver tid.

Kostnader vedrørende pålegg fra offentlige myndigheter eller andre uforutsette kostnader, når disse kan sies å være vesentlige, skal forelegges på sameiermøte.

§ 12

For øvrige forhold gjelder «Lov om eierseksjoner» av 4. mars 1983 nr. 7.

VELKOMMEN TIL SAMEIET GYLDENLØVES GT. 4!

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling Sameiet Gyldenløves gate 4 torsdag 12.04.2023 kl. 18:00 -

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Stig-Rune Eilertsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Joackim Iversen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Mats Alstad

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 5 stykker

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt:

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak: Diverse

2 Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 20 000,- for styreleder.

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 10 000,- for styremedlem.

3 Oppgradering/pålegg om brannsikring av sameiet

Vedtak:

Brannalarm er endret.
Gjennomgang sammen med Mats Alstad for å undersøke hva vi ellers kan gjøre selv.
Brannlamper.

4. Fellesområder

Vedtak:

Felles ansvar om fellesområde: Måke snø, lyspærer, ugress, klipping av gress o.l.
Steinplate på trapp
Gulvbelegg på trappoppgang er slitt ved ytterdør
Tette dører
Vurdere bytting og vedlikehold av vinduer som er dårlige.

5. Vedlikeholdsplan

Vedtak:

Vi har ikke penger til å male om bygget, men kan vurdere å vaske over og male over selv der det er værst. Stillas er rimeligere enn lift. Vurderer å ta sidene selv, som ikke krever.
Stig-Rune sjekker opp pris.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:

Stig-Rune Eilertsen

6.2 Valg av medlemmer i styret

Vedtak:

Mats Alstad

6.3 Valg av «regnskapsfører»

Vedtak:

Stig-Rune Eilertsen og Mats Alstad som godkjenner.

7. Eventuelt

7.1 Eventuelt

Digitale løsninger på huset.

Maling.

Opplæring i hvordan en skruer av brannalarm, ved falsk alarm.

Gulvbelegg (Vedlikeholdsplan).

Styremøter i tiden fremover må være oftere.

Bevegelseslamper mtp byens løse fugler, og tagging.

Ytterdører må holdes låst.

Ved utleie, så må det varsles hvem som bor der til styrets leder mtp. brannsikkerhet.

Tilgang til kjeller, alle har nøkkel med unntak av Stig-Rune Eilertsen. Mats har ekstra, som kan kopieres opp.

Lage en felles gruppe for å lette informasjonsflyten.

Det kan ikke stå ting foran branndører, da nødutgang må stå fri.

En bod nede som står åpen; ukjent hvem som er eier.

Protokoll for Sameiet Gyldenløves gate 4

Dokumentet er signert av:

Møteleder: Stig-Rune Eilertsen

Sekretær: Joackim Iversen

Protokollvitne



Rettkopi bekrefte

REGISTRERT

06.02.91

TRONDHEIM BYFOGDEMBETE

2481

Begjæring om oppdeling i eielseksjoner

RESEKSJONERING

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til: 2481

Navn	Adresse	Telefon
SØNDRE EIENDOM A/S	SØNDRE GT. 12	54 92 00

1. Eiendom	Gnr. 410	Bnr. 96	Fnr.	Kommune TRONDHEIM
------------	----------	---------	------	-------------------

2. Hjemmelshaver	Navn	Fødselsnummer
	Elvén Mørø	250638
	Øystein Torbjørnsen	240962
	Vibeke Gran	281167
	Roy Moen	160558
	Ove Kristian Anzøien	210260
	Inger Tiller	040766
	Audun Kåre Buvik	150355
Jørn Sundland	260862	

3. Begjæring
Eiendommen begjæres oppdelt i eielseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyltelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er brukenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige brukenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor brukenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eielseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av samelebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

brukenhetenes areal eller

brukenhetenes innbyrdes verdi

c) kommunen er varslet om seksjoneringsplan for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1987 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

kommunen har meddeh at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringsplanen

eller

seksjoneringsplanen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eielseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringsplanen.

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

6. Tegninger m. v.
Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjens og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for brukenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3036 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

Rettkopi bekrefte

M. Asheim



Doknr: 2485 Tinglyst: 06.02.1991 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brek med nevner = 468	Snr.	Formål	Brek med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	58	21		
2	B	45	22		
3	B	74	23		
4	B	37	24		
5	B	74	25		
6	B	74	26		
7	B	56	27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		

Sum teller
skal stemme med nevner

468

Sum teller
skal stemme med nevner

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Reseksjoneringen består i deling av seksjon 6, samt en del av tidligere fellesareal for opprettelse av ny seksjon 7.
 Øvrig inndeling er uforandret.

Dato

Hjemmelshaver(n)s underskrift

Sted

1) { Magnus Mads

2) { Myrte Torkjens

3) { Roy Moe
 { Unnke Gran

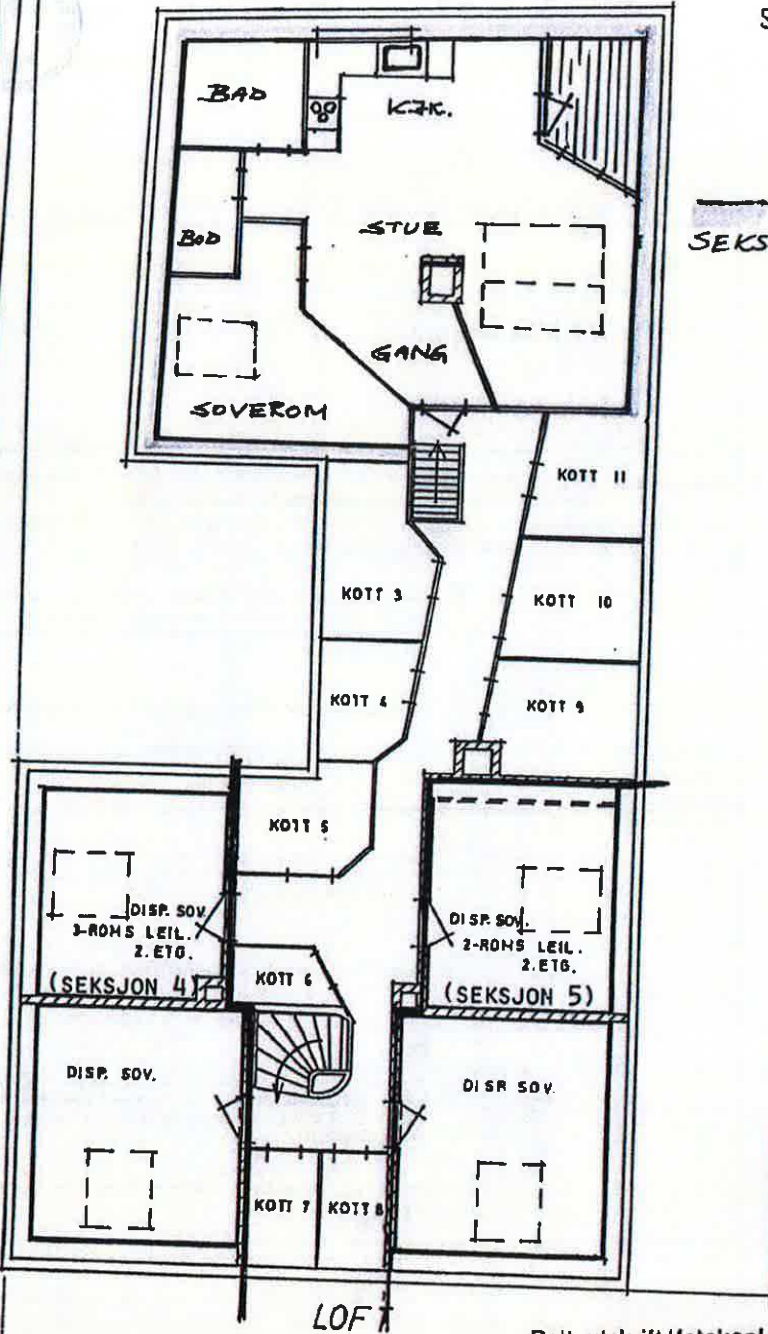
4) { Odebjert

5) { Audun Buvik
 { Jørgen Juler6) { J. Sandnes
 { Pia Haugseth Jensen

Tinglysingsstempel

SIDE 5

SEKSJON 7 (NY)



Hakon Barrala
HAKON BARRALA
 Byggeskissebyrå

Reit utskrift/ fotokop. bekreftes.
GYLDENLOVES G1
 Trondheim byfogdembeteheim, 1
H. Monrad

DAGBOKFØRT**06 JUL 84 12617****BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM****Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner**

24 85 / 91

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes 5 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	Gyldenløves gt. 4			Trondheim
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
	Kjell Loktu			041235 45910
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes areal eller</p> <p><input type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 440	Snr.	Formål
1	2	3	1	
1	B	58	21	
2	B	45	22	
3	B	74	23	
4	B	67	24	
5	B	74	24	
6	B	102	26	
7			27	
8			28	
9			29	
10			30	
11			31	
12			32	
13			33	
14			34	
15			35	
16			36	
17			37	
18			38	
19			39	
20			40	

Sum teller skal stemme med nevner

440

Sum teller skal stemme med nevner

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst



Dato
16/3-84

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Sted
Trondheim

K. Loktu/ Sign.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Håkon Barbala	Søndre gt. 26	528491

Statens kartverk

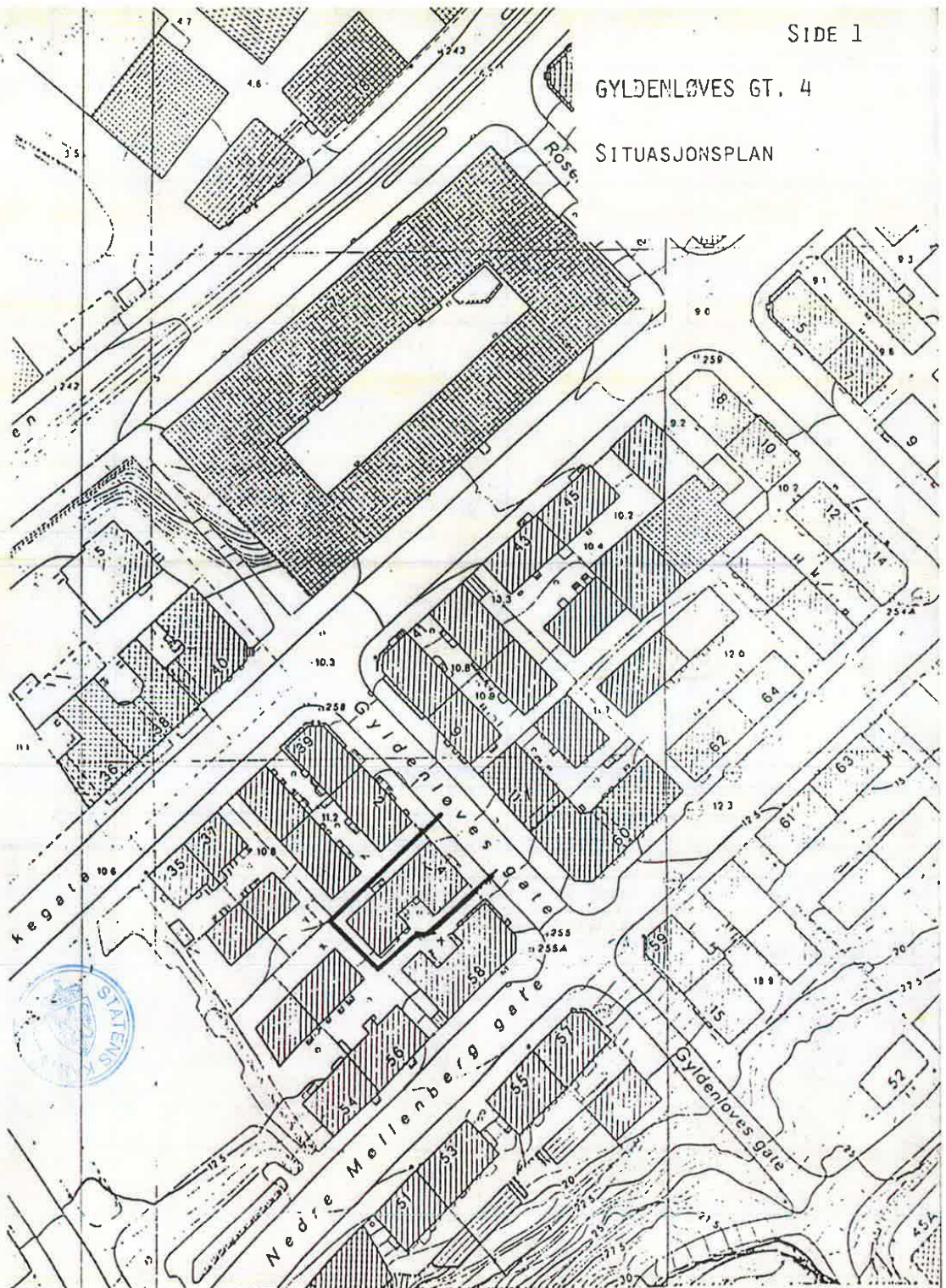
HÅKON BARBALA

Riktig gjenspart bekreftes

SIDE 1

GYLDENLØVES GT. 4

SITUASJONSPLAN



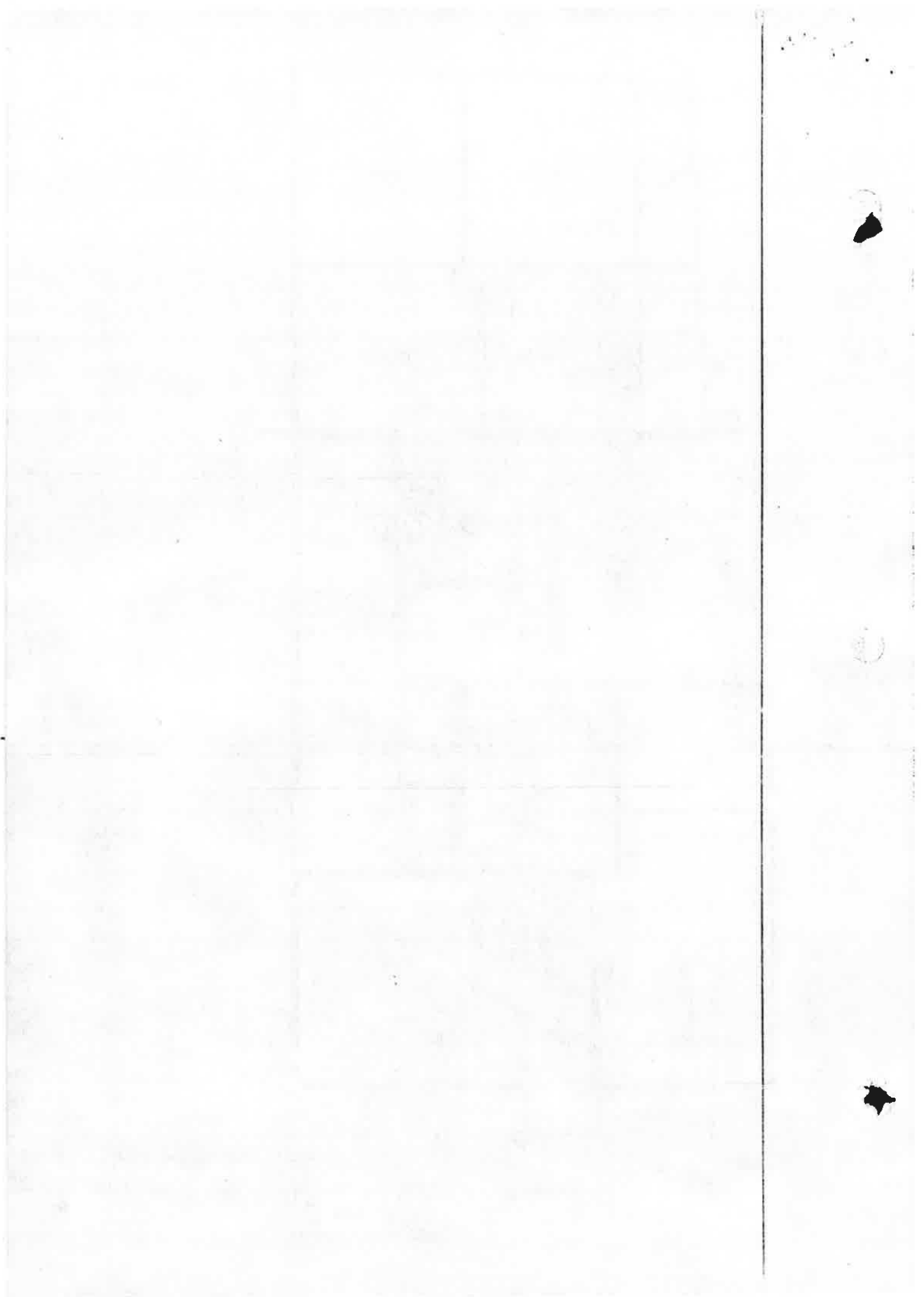
Trondheim byfogdembete

Riktig gjennpart bekreftes

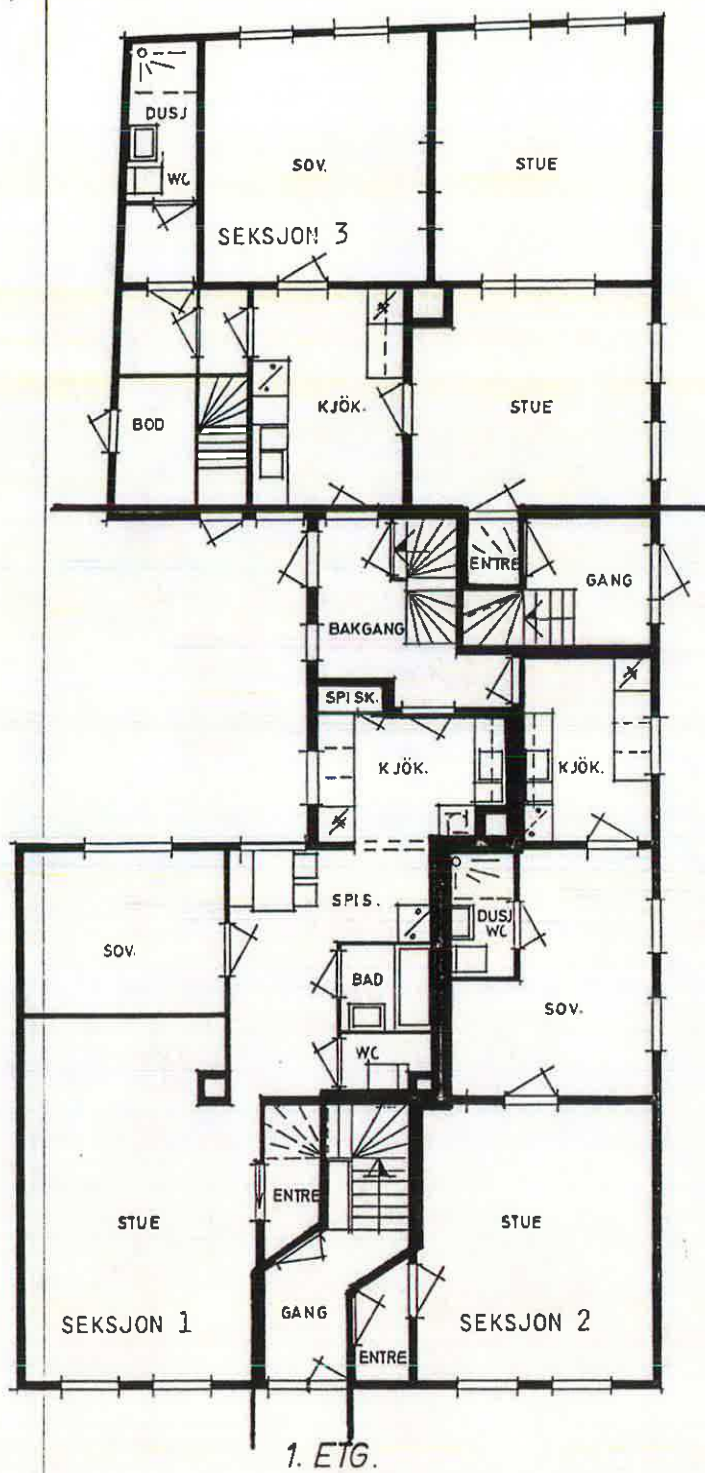
Rett utskrift/fotokopi bekreftes.

Hakon Barabala
HAKON BARBALA
Statsutv. bygningsingeniør

H. Monrad



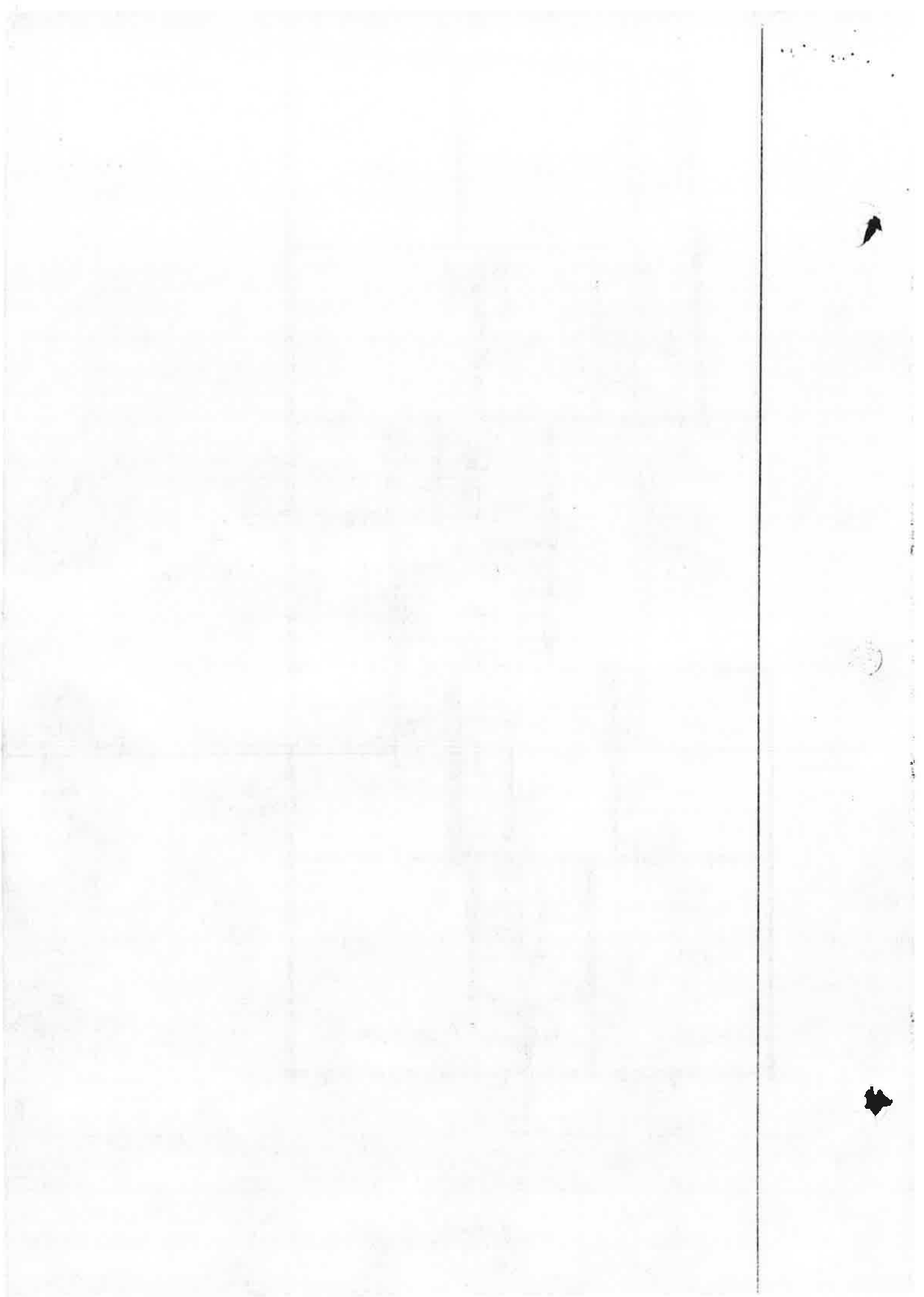
SIDE 2

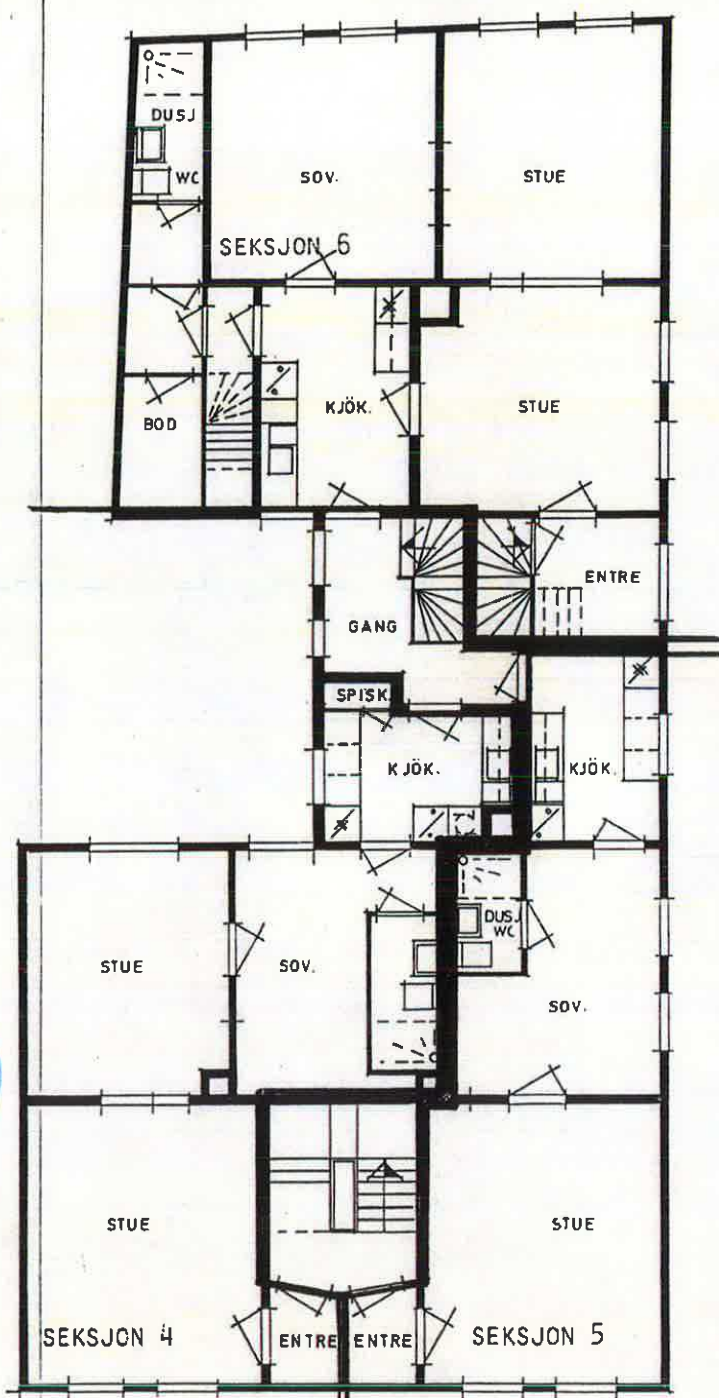


1. ETG.

GYLDENLÖVES GT. 4
Tr. heim, 14.02.

Hilma Brakala
BYGGENHETSKONTOR
Sveavägen 10, Stockholm



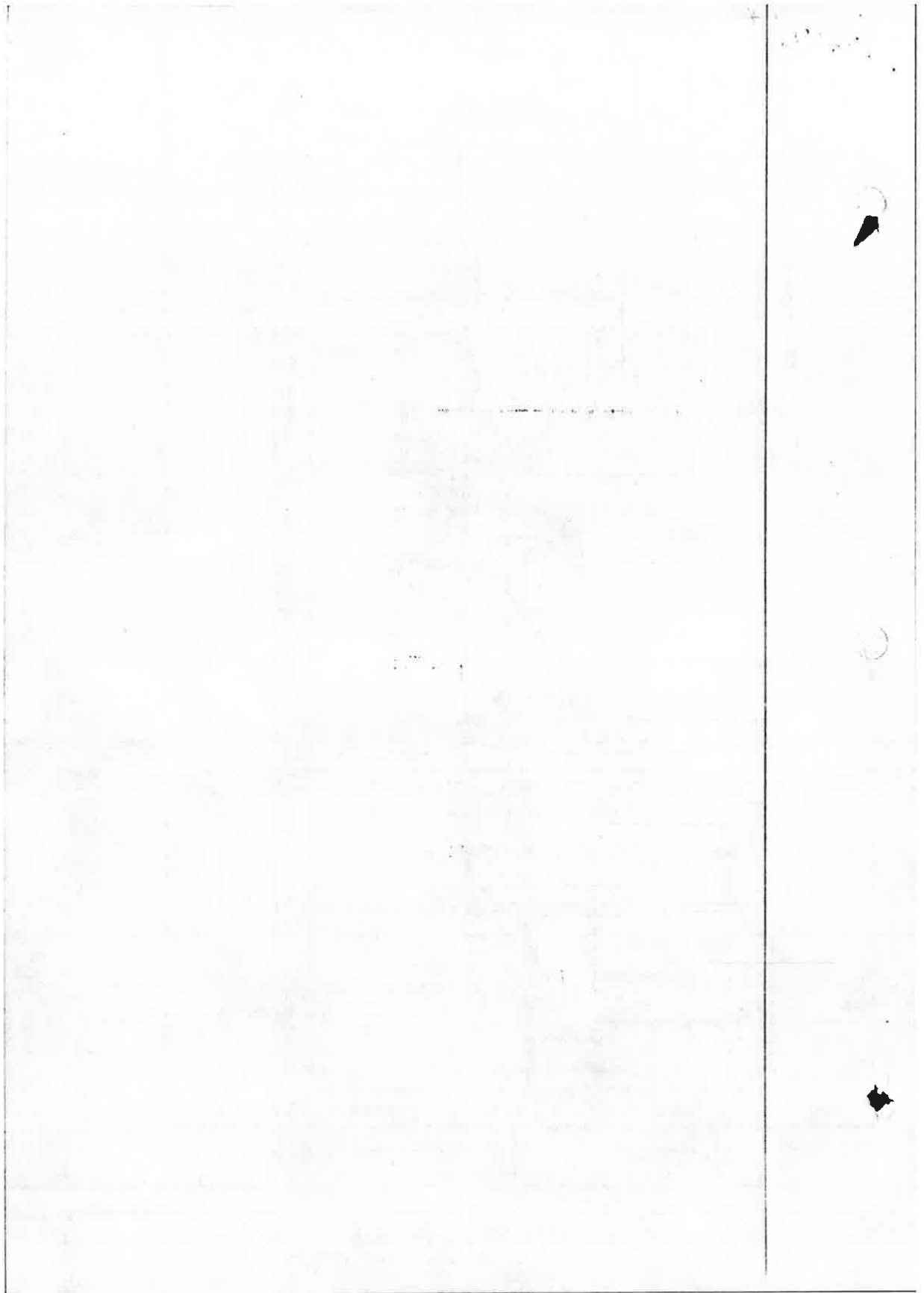


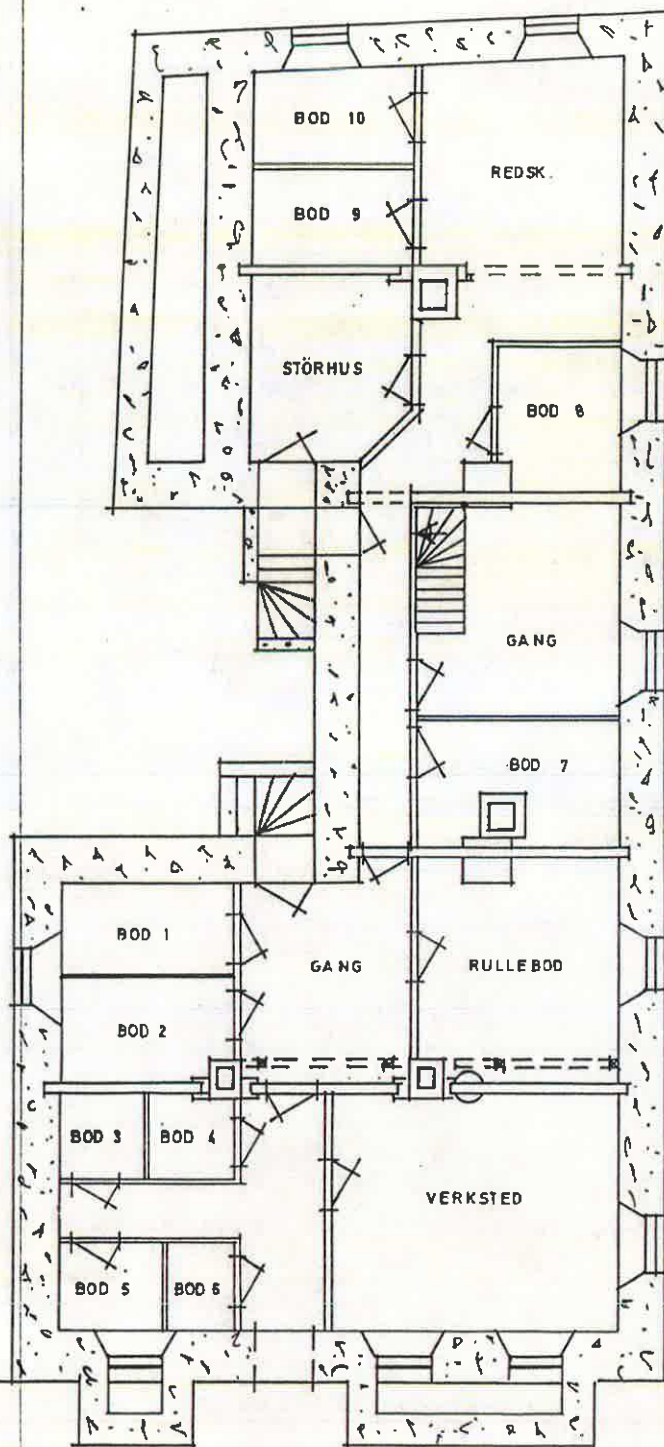
2. ETG.

Riktig gjenpart bekræftes

Hakon Barbala
HAKON BARBALA
 Statsaut. tegningstegner

GYLDENLÖVES GT. 4
 Tr. heim, 13.0.



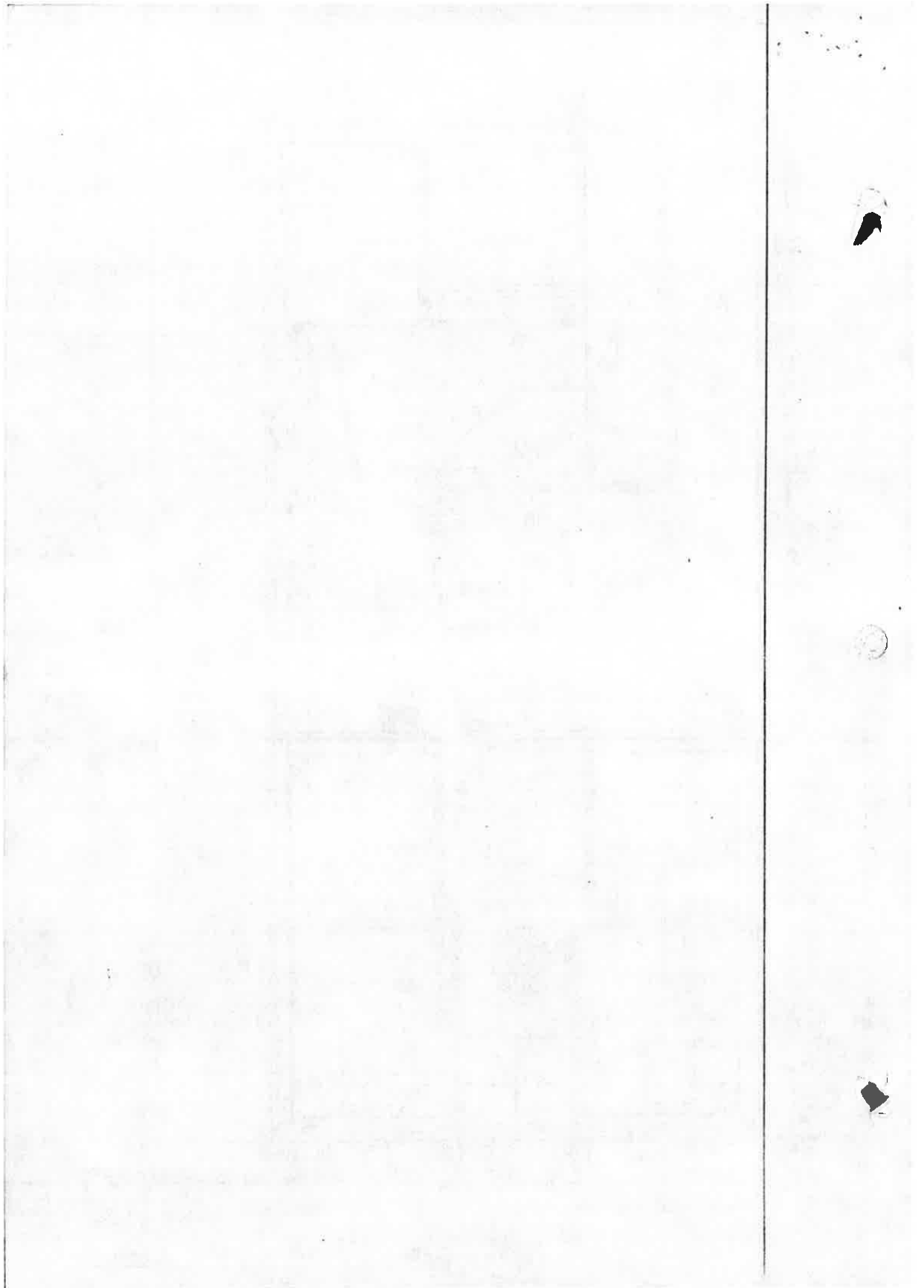


KJELLER

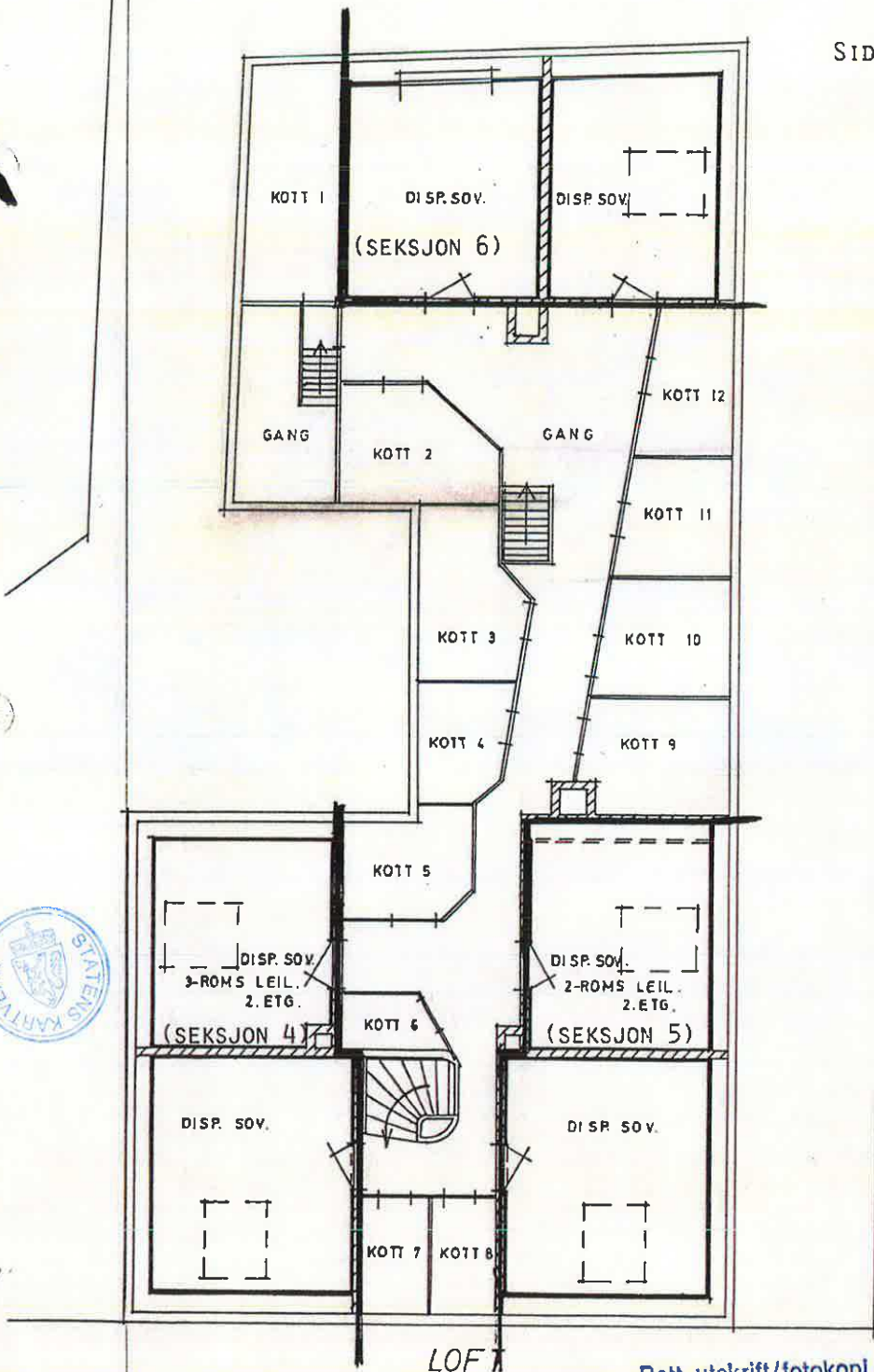
GYLDENLÖVES GT. 4.
Tr. heim, 15.0.

Ämbets utskott beträffar

Karlens Barken
HARON PAKSALA



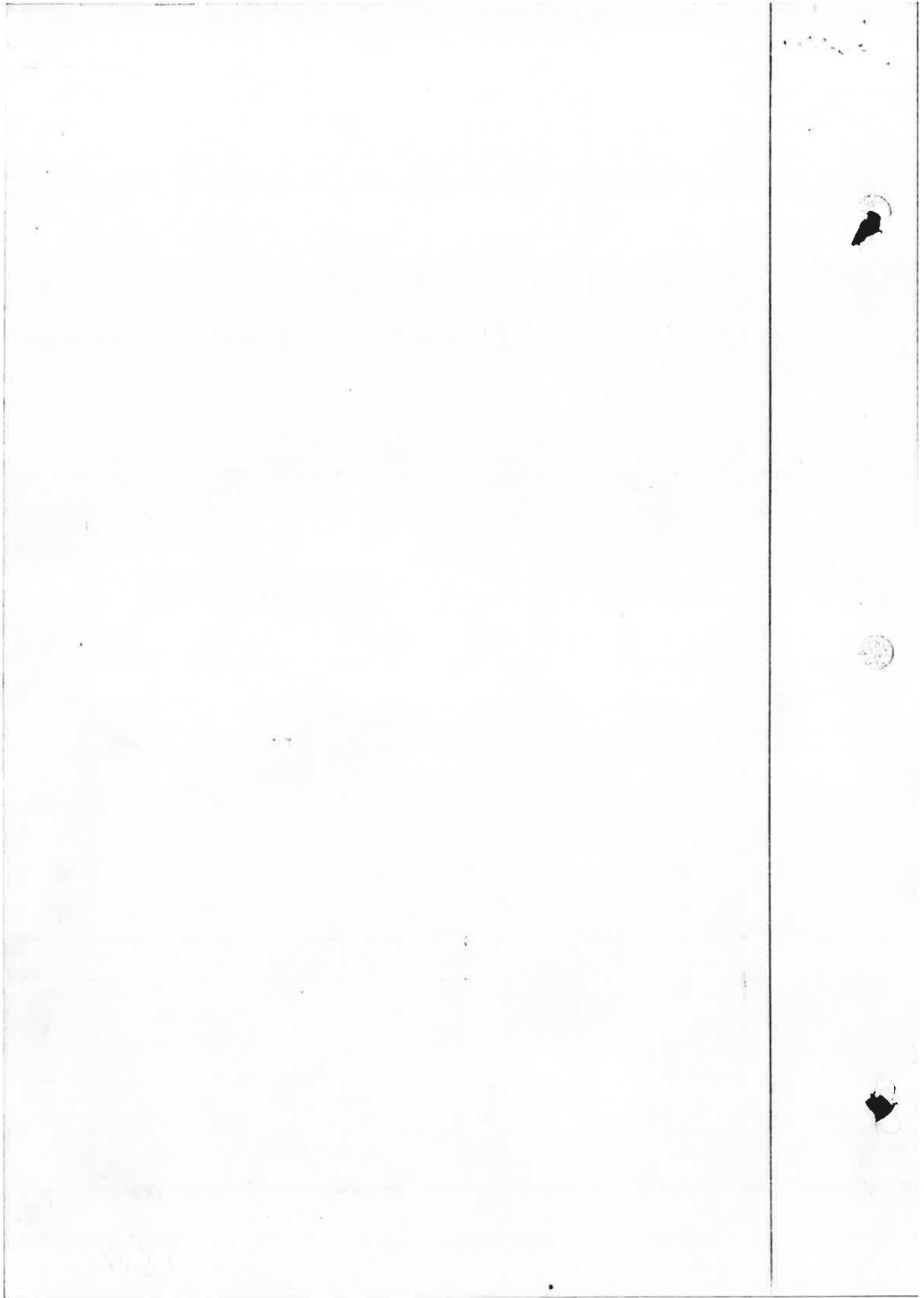
SIDE 5



Hakon Barrala
HAKON BARRALA
Statssk. eiendomsregler

Retts utskrift/fotokopi bekreftes.
GYLDENLOVES GT.
Trondheim byfogdembete

H. Monrad





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. AVTREKKSVENTILATORER 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.

Notater

Notater

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”

Rett 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


Retts 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 ettetiden.
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: 11240025

Adresse: Gyldenløves gate 4, 7014 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 410, Bnr. 96, Snr. 4, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

Nylander & Partners, Moholt Tlf: 73100040 moholt@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 06.03.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER
PARTNERS**

