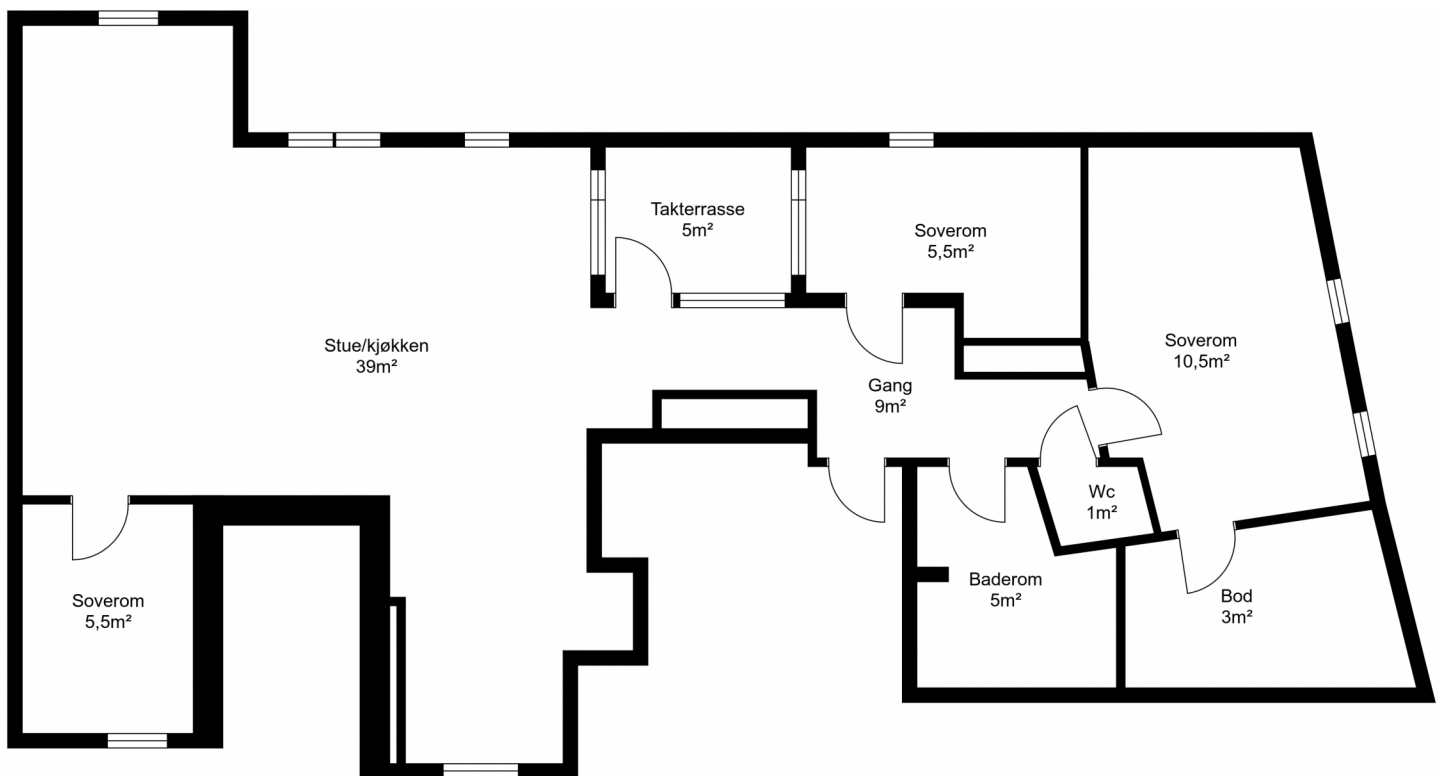


Hans Hagerups gate 5

Loft



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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum

Oppdragsnr.

1240194

Selger 1 navn

Bente Ursin Forseth

Gateadresse

Hans Hagerups gate 5

Poststed

TRONDHEIM

Postnr

7012

Er det dødsbo?

Nei Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

Nei Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Document reference: 1240194

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Det er gjort avtaler om utskifting av heis høsten 2025 og hver seksjon betaler sin andel i 3 rater i forhold til sameiebrøk.

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 egenerklæringsskjemaet 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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom 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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bente Ursin Forseth	947bf2705b3c7116beb28 b1d5643246f59d6c7ce	06.08.2025 10:04:26 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Hans Hagerups gate 5 7012 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1911

BRA: 95 m²

BRA-i: 83 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34004>

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Takterrasse er fra da loftet ble innredet til leilighet i 1992. Denne er oppført over underliggende boligrom. Slike konstruksjoner vurderes på generelt grunnlag å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens.

På grunn av overliggende terrassedekke var det ikke mulig å foreta en kontroll av selve tettesjiktet mot underliggende boligrom og tilstanden er derfor ukjent. Det gjøres likevel oppmerksom på at det vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Vinduer og dører

Oppsummering

Leilighetens vinduer er fra da loftet ble innredet til leilighet i 1992. Utover normal aldringsmessig slitasje ble det stedvis påvist noe fukt- og kondensmerker i karmen. Pakninger er som følge av alder blitt noe harde og vil derfor ha redusert tettefunksjon. Flere vinduer har behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt.

Kontroll av utvendig tetting er svært begrenset da leiligheten er etablert på loft.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes en del skjevheter/helningsavvik og stedvis knirk.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Oppsummering av avtrekk

Det vurderes å være noe begrenset effekt på mekanisk avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales tiltak for å bedre effekten på avtrekk over stekesonen.

Toalettrom

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eilsyn) eller registrert elektrovirksomhet og en bygningsesakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Anlegget vurderes å i all hovedsak være fra da loftet ble innredet til leilighet i 1992.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder på anlegget anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Baderom

Oppsummering av fukt

Baderommet er ikke tatt i bruk etter renovering og det vurderes derfor å ikke være hensiktsmessig med hulltaking.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.7.2025

Rapportdato
31.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: Verdivekst AS

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Alexander Storsve Telefon: 48257022
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: alexander@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse: Hans Hagerups gate 5 , 7012 Trondheim

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	403	Bruksnr:	168	Festenr:	
Seksjonsnr:	18	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1911 - Loft innredet til leilighet i 1992						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Bygget er oppført som en mur-/betongkonstruksjon. Utvendige fasader fremstår med teglstein og vinduer/balkongdør fremstår med 2-lags glass. Taket er utvendig tekket med takstein.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	83	83	0	0	5
Loft	2	0	2	0	0
Kjeller	10	0	10	0	0
Totalt m²	95	83	12	0	5

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	108	83	25
Loft	5	2	3
Totalt m²	113	85	28

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	83	80	3	Entre/gang, badrom, wc, 3 soverom og stue/kjøkken.	Bod.
Totalt m²	83	80	3		

Kommentar til arealberegning

Leiligheten er av en svært spesiell utforming og det er derfor påregnelig med noe arealavvik.

Bod på loft og bod i kjeller er medregnet som eksternt bruksareal.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takterrasse er fra loftet ble innredet til leilighet i 1992.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Takterrasse er fra da loftet ble innredet til leilighet i 1992. Denne er oppført over underliggende boligrom. Slike konstruksjoner vurderes på generelt grunnlag å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens.

På grunn av overliggende terrassedekke var det ikke mulig å foreta en kontroll av selve tettesjiktet mot underliggende boligrom og tilstanden er derfor ukjent. Det gjøres likevel oppmerksom på at det vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utover balkongdør som er skiftet i 2020 vurderes vinduer å være fra da loftet ble innredet til leilighet i 1992.	
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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Leilighetens vinduer er fra da loftet ble innredet til leilighet i 1992. Utover normal aldringsmessig slitasje ble det stedvis påvist noe fukt- og kondensmerker i karmen. Pakninger er som følge av alder blitt noe harde og vil derfor ha redusert tettingfunksjon. Flere vinduer har behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt.	
Kontroll av utvendig tetting er svært begrenset da leiligheten er etablert på loft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-1**

Takkonstruksjonen fremstår i lukket utførelse og kontrollen med tanke på oppbygning ble derfor begrenset. Det forutsettes at den er oppbygd iht. gjeldene standarder. Man tenker da spesielt på materialvalg, lufting av konstruksjonen og dampsperre mellom varme og kalde konstruksjoner.

Ved en visuell kontroll av innvendige overflater ble det ikke påvist synlige tegn til skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning

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 ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes en del skjevheter/helningsavvik og stedvis knirk.

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
-----------	------

Er det montert ildsted?	Nei
-------------------------	-----

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
-------------------------------------------------------------	-----

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
---------------------------------------------------------------------------------------------	-----

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen**TG-1**

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det er opplyst å være foretatt en rehabilitering av pipe i 2024.

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-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det vurderes å være noe begrenset effekt på mekanisk avtrekk over stekesonen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales tiltak for å bedre effekten på avtrekk over stekesonen.	

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det foreligger ingen tegninger på den aktuelle leiligheten i byggesak oversendt fra kommunalt arkiv. Dagens planløsning er i samsvar med seksjonstegninger vedlagt i seksjonsbegjæringen fra samme år.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 1993.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	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 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av toalettrom**TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rørproppleg til denne leiligheten vurderes å opprinnelig være fra da loftet ble innredet i 1992. I forbindelse med renovering av badrom i 2025 er deler av anlegget skiftet.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.10 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rørproppleg til denne leiligheten vurderes å opprinnelig være fra da loftet ble innredet i 1992. I forbindelse med renovering av badrom i 2025 er deler av anlegget skiftet.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.11 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Anlegget vurderes å i all hovedsak være fra da loftet ble innredet til leilighet i 1992.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> <p>Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Anlegget vurderes å i all hovedsak være fra da loftet ble innredet til leilighet i 1992.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder på anlegget anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand.

6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2022

Størrelse

194 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-0

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt og er tilfredsstillende lekkasjesikret.

Det ble påvist merker på gulv etter tidligere skade/lekkasje. Dette vurderes å være fra før berederen ble skiftet.

6.13 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Leilighetens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.

For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og over stekesonen på kjøkkenet se respektive punkter i rapporten.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet fremstår med flis på gulv og flis kombinert med malte overflater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet er nylig renovert.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-0

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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-IU

Baderommet er ikke tatt i bruk etter renovering og det vurderes derfor å ikke være hensiktsmessig med hulltaking.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

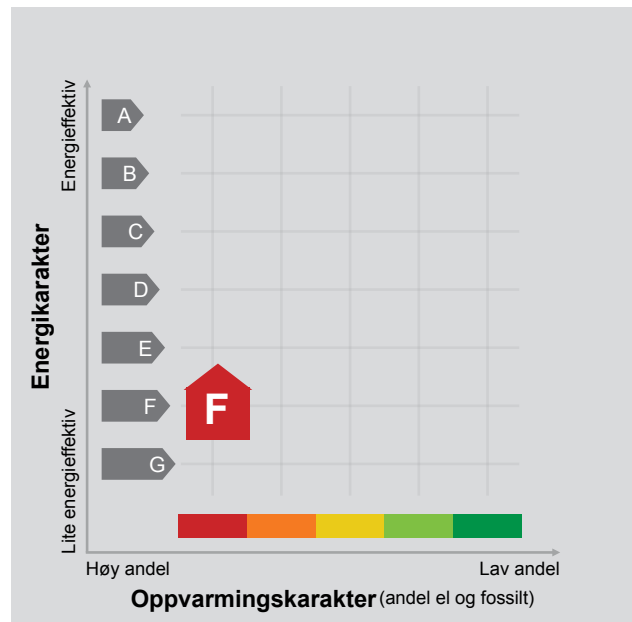
6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Hans Hagerups gate 5
Postnummer	7012
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	403
Bruksnummer	168
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10540704
Bruksenhetsnummer	H0601
Merkenummer	Energiattest-2024-23775
Dato	12.09.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Redusér innnetemperaturen**

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering tetningslister**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima 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	1992
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	95
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: 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 4: 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 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. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå 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 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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.

SAMEIET MUSEUMSPASS 3

Sameiet består av 18 leiligheter. 14 i Hans Hagerupsgt. 5 og 4 i Hans Hagerupsgt.3

- Årsmøte:** Avholdes årlig i løpet av april måned.
- Styre:** Består av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Velges av årsmøtet.
- Forretningsfører:** TOBB Forvaltning AS
- Fellesutgifter:** Utrechnet etter en brøk som tar hensyn til leilighetens størrelse og tilgang til heis.
- Ansatte:** Ingen ansatte i sameiet
- Vaktmester:** Ingen fast vaktmester. Vaktmesterfirma brukes ved behov.
- Snørydding:** Da det er varmekabler i steintrappene letter dette arbeidet med snørydding mye. I samarbeid med de andre sameiene brukes vaktmesterfirma til rydding og strøing av fortau. Takrasvarsel besørages av styreleder.
- Renhold:** Rengjøringsbyrå vasker ganger og trapper 1 gang pr. uke
- Søppel:** Hvert sameie har sin egen beholder for restavfall. Med restavfall menes vanlig husholdningsavfall. Annet avfall kildesorteres i henhold til Trondheim Renholdsverks regler. Papir, glass og metall legges i egne containere på Leüthenhaven. Den røde plastkassen for spesialavfall må hver enkelt tømme på anvist plass. I løpet av våren leier sameiene en felles container der annen type avfall kan kastes. (Møbler, treverk, tepper, klær etc.)
- Parkering:** Parkering i gårdrommet er forbudt. Følgende unntak gjelder: Nødvendig transport, håndverkere som er innleid av sameier. Hvis det likevel parkeres en kort stund, skal det ligge lapp i bilen med navn på sameier. Det er kort vei til Leüthenhaven som tilbyr god og rimelig parkering. Også tilbud om gjesteparkeringsbevis.
- Økonomi:** Årsmøtet har valgt og prioritere så lave fellesutgifter som mulig. Dette betyr at det er begrenset hvor mye som kan settes av til vedlikehold. En del av arbeidet i fellesarealer er derfor basert på dugnad. Dette for å sikre at det er midler i "bakhånd"
- Sikkerhet:** Det presiseres at Sameiet ikke er ansvarlig for eiendeler som er plassert i ganger, korridorer og kjeller. Husk at kjellerboden er enkel å åpne.

- Brannvarsling:** Det er montert 1 branndetektor i hver leilighet. Disse er tilknyttet lokal brannsentral (1.etg) **SENTRALEN ER IKKE TILKNYTTET BRANNVESENET ELLER ANNEN SENTRAL, MEN AKTIVERER ALARM I DEN ENKELTE SEKSJON. BRANN MÅ DERFOR VARSLES PÅ TELEFON 110 SOM VANLIG.**
Det er også manuelle brannmeldere ved utgangsdører i 1. etasje. Branndektoren erstatter ikke røkvarslere i leiligheten. Slike er det den enkeltes lovpålagte ansvar å montere.
- Nøkkelsystem:** Systemet administreres av TOBB. Hovednøkkel for systemet oppbevares av Securitas. Hver seksjon har i utgangspunktet 3 nøkler som også passer til hoveddør og postboks. I tillegg er det utlevert nøkler til hoveddører til Posten, Adresseavisen, etc.
Ønskes ekstra nøkkel må dette gå via TOBB, som har fullmakt.
- Adgang:** Slipp aldri inn folk som ringer på uten at personen er positivt identifisert. Også døren mot gårdrommet må bestandig være låst. Det har dessverre vært flere tyverier i Sameiet.
- Heis:** HS Consult AS har det løpende tilsynet med heisen. I tillegg foretas lovpålagt kontroll av Inspecta. Securitas har ansvaret for alarmer og utrykning.
- Vann:** I tillegg til hovedvannkran i hver leilighet, finnes det hovedvannkran for gården i kjelleren. Alle må gjøre seg kjent med hvor denne er plassert. Dette for å begrense eventuell vannskade grunnet lekkasje i annen leilighet der ingen er hjemme.
- Støy:** Det fordres at det tas hensyn til naboene angående støy. Husk at det mellom kl. 23.00 og 07.00 skal herske ro. Bygningsarbeid som medfører støy er ikke tillatt etter kl. 21.00 og på søndager.
- Kjæledyr:** Det er lov å holde kjæledyr i Sameiet. Det må imidlertid tas hensyn til naboene. Hund må ikke slippes løs i gården.
- Korttidsutleie:** Nettsted som «airbnb» tilbyr utleie av leiligheter og hybler på døgn- eller ukesbasis. Vårt sameie godtar ikke utleieforhold under 2 måneders varighet.
- Kontakt:** Styret kontaktes på e-post: sameiet@museumplass3.com
eller
- | | | |
|-------------|-----------------|----------|
| styreleder | Lars Holstad: | 47258644 |
| styremedlem | Ida Rosenlund | 97121061 |
| styremedlem | Per Albert Vold | 90851419 |

Oppdatert 22.03.2019

VEDTEKTER FOR SAMEIET MUSEUMSPASS 3

(org.nr. 993 225 630)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med etablering av sameiet, sist revidert av årsmøtet 30.03.2023.

I. Navn, forretningskontor og formål

Sameiet består av 18 boligseksjoner av gnr. 403, bnr. 16 i Trondheim kommune, i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring med stiftelsesdato 25. mai 1993. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art. Sameiets forretningsadresse er Hans Hagerups gate 3-5 i Trondheim.

2. Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere skal være medlem av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen.

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og de ordensregler årsmøtet måtte fastsette. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

Kun fysiske personer kan erverve seksjoner i sameiet. Dette gjelder likevel ikke juridiske personer som omfattes av regelen i eierseksjonsloven § 24 fjerde ledd. Denne begrensningen i seksjonseiers råderett gjelder for erverv etter vedtakstidspunktet 31.03.2023.

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

Ordensregler fastsettes av årsmøtet.

3. Fellesutgifter

Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonene etter en brøk hvor nevneren er summen av antall seksjoner, hver multiplisert med følgende vekttall.

Liten leilighet	t.o.m. 60 m ²		vektttall 0,75
Middels leilighet	f.o.m. 61 m ²	t.o.m. 85 m ²	vektttall 1,00
Stor leilighet	f.o.m. 86 m ²		vektttall 1,25

Denne beregningen gir 3 satser for den «husleien» som skal dekke felleskostnadene.

Utgiftene til drift og vedlikehold av heisen skal ikke belastes de fire seksjonene som ligger i byggets østre del, 1.- 4. etasje, men fordeles separat mellom de øvrige sameierne etter samme vekttallberegning som vist ovenfor.

For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling iflg. Husleieloven. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjettet den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

4. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Seksjonseier dekker kostnader for bytte av vinduer i sin seksjon. Maling av utvendige vinduer er sameiets ansvar.

Sameiet skal skifte ut vinduer samtidig. Plan for utskifting skal varsles min. 5 år på forhånd.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, som kan medføre skade eller ulempe på eiendommen eller for de andre beboerne, kan styret la det utføres for sameiers regning.

For øvrig gjelder reglene om vedlikehold og erstatningsansvar for manglende vedlikehold i eierseksjonsloven §§ 32 – 35.

5. Vedlikeholdsfond

Alt overskudd i sameiet skal benyttes til vedlikehold av eiendommen. Sameierne betaler de større vedlikeholdskostnadene etter hvert som de kommer, eventuelt betaler inn forskudd til vedtatte prosjekt.

6. Godkjenning av sameierne

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

7. Styret

Sameiet skal ha et styre som velges av årsmøtet. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges. Alle valg gjelder for to år. Gjenvalg kan skje. Styreleder velges særskilt.

8. Styrets vedtak

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov, disse vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styrevedtak kan bare fattes når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Det er tilstrekkelig med alminnelig flertall.

9. Firmategning

Styret har rett til å representere sameierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføres beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap innehar sameiets signatur.

10. Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på årsmøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært årsmøte med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Som skriftlig omfattes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

11. Ekstraordinært årsmøte

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

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

12. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsregnskap
3. Valg
4. Godtgjørelse til styret og revisor
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

13. Møteledelse

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

14. Om årsmøtet

I årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styreleder har plikt til å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

15. Stemmereglene – ugildhet

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,

- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser (bomiljøtiltak) og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra alle sameierne. Det samme gjelder tiltak som går ut over sameiernes bo- eller bruksinteresser.

Bomiljøtiltak som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte sameier på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan bare gjennomføres hvis disse sameierne uttrykkelig sier seg enige.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar.

16. Revisor

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted.

17. Panterett

Sameiet har for krav mot sameieren, som følger av sameierforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonslovens § 31. Panteretten omfatter også krav som skulle ha være betalt etter at det er kommet inn en begjæring om namsmyndighetene om tvangsdekning.

Sameiet har dessuten panterett i hver enkelt seksjon for kr 20.000,- til sikkerhet for sameierens forpliktelser overfor sameiet. Panteretten skal ha prioritet etter lån i banker og kredittinstitusjoner, og innenfor 80 % av lånetakst.

18. Mislighold

Pålegg om salg

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. Ved økonomisk mislighold har styret rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter,¹ også i henhold til panteretten etter punkt 17.

Dersom en sameier gjør seg skyldig i vesentlig mislighold, herunder også av ikke økonomisk art, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen seks måneder fra pålegget er mottatt, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Fravikelse

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for

¹ Tilføyd, jfr. styremøte 13.11.1993, og vedtatt på årsmøte 2.5.1994

eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelse i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven § 39.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for hele eiendommen Museums plass 3, og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må skriftlig 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 årsmøtet til avgjørelse. Det samme gjelder hvis vedtaket må forelegges årsmøtet etter bestemmelsene i pkt 15.

Ventilasjonsanlegg er felles. Det er ikke tillatt å montere ventilator med egen motor og knytte denne til fellesanlegget.

Låssystemet i Sameiet er felles, og låssylinder er Sameiets eiendom.

20. Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

21. Forholdet til Lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Museums plass 3

Tid: Onsdag 13.03.2024 - kl.17:00
Sted: Comfort Hotel Park

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

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

2. Årsoppgjør for 2023

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

3. Styrets årsmelding for 2023

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Forslag til vedtak: Styregodtgjørelse kr 50 000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 REHABILITERING AV PIPER

Det er 5 piper i bruk i dag. Det viser seg at 4 piper må rehabiliteres - altså det må settes inn stålrør fra kjeller til tak.

Forbud mot fying iverksettes etter 6 måneder hvis ikke avvikene følges opp.

Styret går ut ifra at det er ønskelig med fortsatt muligheter for fying.

Hovedrøret må dekkes av sameierne i fellesskap. Tilkobling må den enkelte stå for selv.

De som ikke har ildsted i dag har muligheten til å koble seg på senere.

I tillegg kreves det at vi må montere godkjent feierstige.

Vi legger ved kopi av tilbud. Tilbud fra Kammen&Sneve legges fram på møtet.

Foreløpig kostnad er kr 297 000,-

Pris tilknytning er kr 2 500,-

Forslag til vedtak: Det innhentes kr 300 000,- fra eierne fordelt etter sameierbrøk.

6. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Lars Holstad

6.2 2 Styremedlemmer for 2 år

På valg:

Gudrun Nordland

Ida Kvisvik Rosenlund

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Maria Midjo Rønning

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Anne Petra Finnøy

Rolf M. Iversen

Svein Aksel Rosenlund

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

22.02.2024

Sameiet Museums plass 3

styret

Sameiet Museums plass 3 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		627 528	603 432	627 599	658 979
Tillegg elektroniske fellesavtaler		112 968	105 624	113 000	118 800
Andre tillegg	1	30 072	30 072	30 072	30 072
Sum driftsinntekter		770 568	739 128	770 671	807 851
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-8 813	-7 050	-7 050	-8 813
Styrehonorar	3	-62 500	-50 000	-50 000	-62 500
Forretningsførerhonorar		-60 721	-58 306	-60 410	-62 937
Honorar administrative tjenester		-9 143	0	-3 450	-9 472
Eksterne honorar	4	-6 647	-7 088	-9 700	-6 563
Drifts- og serviceavtaler	5	-6 467	-104 891	-32 850	-5 828
Vaktmestertjenester		-8 316	-1 875	-4 900	-5 775
Renholdstjenester		-73 648	0	-73 800	-74 400
Løpende vedlikehold	6	-34 343	-104 598	-79 500	-50 000
Periodisk vedlikehold	7	-210 130	-115 355	-74 000	-114 000
Elektroniske fellesavtaler		-118 777	-108 629	-113 000	-118 800
Forsikring		-104 629	-157 234	-140 700	-152 060
Kommunale tjenester og renovasjon		-5 838	0	0	0
Energi, felles		-29 219	-16 250	-22 000	-25 350
Andre driftsutgifter	8	-14 738	-14 363	-15 000	-18 740
Sum driftskostnader		-753 928	-745 639	-686 360	-715 238
DRIFTSRESULTAT		16 640	-6 511	84 311	92 613
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		22 544	17 110	15 500	18 500
Netto finansposter		22 544	17 110	15 500	18 500
Resultat før skattekostnad		39 184	10 599	99 811	111 113
Ordinært resultat etter skatt		39 184	10 599	99 811	111 113
ÅRSRESULTAT	9, 12	39 184	10 599	99 811	111 113
Disponering av totalresultat:		39 184	10 599	99 811	111 113
Overført til annen egenkapital		39 184	10 599	0	0

Sameiet Museums plass 3 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	10	163 661	115 110
Mellomregning Klare Finans	10	3 737	3 566
Opptjente renter	10	8 572	3 435
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	112 321	243 345
Sum omløpsmidler		288 291	365 455
SUM EIENDELER		288 291	365 455

Sameiet Museums plass 3 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	244 764	205 580
Sum egenkapital		244 764	205 580
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		36 026	153 154
Skyldig off. myndigheter		1	0
Forskudd kunder		3 737	3 566
Påløpte kostnader		3 764	3 155
Sum kortsiktig gjeld		43 527	159 875
Sum gjeld		43 527	159 875
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		288 291	365 455

Sted: _____, dato: _____

Lars Holstad
Leder

Ida Kvisvik Rosenlund
Styremedlem

Gudrun Nordland
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSSINTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Heisanlegg	30 072	30 072
Sum andre tillegg	30 072	30 072

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	8 813	7 050
Sum personalkostnader	8 813	7 050

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	62 500	50 000

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 022	6 250
Fakturerte tjenester	0	171
Juridisk rådgivning	625	667
Sum eksterne honorarer	6 647	7 088

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	3 326
Avtale om vintervedlikehold	0	12 908
Avtale om renholdstjenester	0	69 239
Avtale om vakt- og sikringstjenester	917	0
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	5 550	19 419
Sum drifts- og serviceavtaler	6 467	104 891

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	3 923	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	3 133	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	1 620	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	11 091	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	13 967	0
Reparasjon og vedlikehold annet	610	0
Sum vedlikehold	34 343	104 598

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

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	0	115 355
Påkostning/investering	210 130	0
Sum periodisk vedlikehold	210 130	115 355

Påkostning/investering gjelder ny utvendig rampe.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 398	1 499
Kontorrekvisita, trykksaker	2 254	840
Kontingent	1 990	0
Gaver	293	0
Generalforsamling/årsmøte	5 840	4 125
Kurskostnader	990	0
Bankgebyrer	638	713
Andre gebyrer	861	3 096
Tilskudd bomiljø	475	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	0	1 175
Dagligvarer	0	680
Medlemskontingent	0	1 890
Andre kostnader	0	1
Sum andre driftsutgifter	14 738	14 363

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	205 580	194 981
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	39 184	10 599
Årets endring i disponible midler	39 184	10 599
Disponible midler i periodens slutt	244 764	205 580
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	244 764	205 580

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	2	2
Bankinnskudd	112 319	243 343
Sum bankinnskudd	112 321	243 345

Note 12 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	205 580	194 981
Annen egenkapital 01.01	205 580	194 981
Årets resultat	39 184	10 599
Annen egenkapital 31.12	244 764	205 580
SUM EGENKAPITAL 31.12	244 764	205 580

Resultat og balanse med noter for Sameiet Museums plass 3.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Museums plass 3

Styreleder	Lars Holstad (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Gudrun Nordland (sign.)	15.02.2024
Styremedlem	Ida Kvisvik Rosenlund (sign.)	14.02.2024

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Museums plass 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Museums plass 3.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsmelding.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-20 20:41:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: N7PES-87O1B-P8232-D6V37-K6A8B-KXCJ1

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2023 for Sameiet Museums plass 3

ET ROLIG ÅR

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Museums plass 3 for 2023.

Det viktigste av ytre omstendigheter som har skjedd er ny rampe til inngangen fra gårdsrommet.

Det er lagt varmekabler i rampen.

I gangen inne er det tilgjengelige skinner som man kan legge over trappetrinnene slik at både frakt av varer og utstyr er enkelt. I tillegg til å sikre adgang med rullator eller rullestol.

Tekniske installasjoner som heis og ventilasjon fungerer normalt, men det må skiftes ut bl.a. en "følgekabel" på heisstolen i år.

I samarbeid med Erling Skakkes gate 54 er det plantet en hekk på grensen mellom eiendommene.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Lars Holstad
Styremedlem, Gudrun Nordland
Styremedlem, Ida Kvisvik Rosenlund
Varamedlem, Maria Midjo Rønning

Styrets arbeid i siste periode

Styret møtes jevnlig. I tillegg brukes elektronisk kommunikasjon i kontakten mellom styremedlemmene.

E-post konto er tilgjengelig for hele styret gjennom Styreportalen. Der kan også fakturaer og resten av regnskapet følges med på i sanntid.

Samarbeidet med nabosameiene er godt. Det er også avholdt dugnad i gården.

Styret har hatt god hjelp fra Svein Rosenlund i det omfattende arbeidet med kartlegging av avvik på pipene. Det har også vært 3 befaringer i samarbeid med leverandører. På den siste befaringen var også en representant fra Feiervesenet med.

Styret har diskutert, og innhentet opplysninger om, mulighetene for ENØK tiltak. Vi har kommet til at det er få muligheter i gården vår. En mulighet er tilknytning til fjernvarme eller jordvarme, men kostnadene er høye, og mulighetene til å gjennomføre det rent teknisk med rørsystem i alle rom, er vanskelig å få til.

Vi må akseptere at det i en så gammel bygård, 1910, er det ikke så mange muligheter for modernisering. Gården er også i værneklasser C.

Styret i Sameiet Museums plass 3

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.02.2024



Sameiet Museums plass 3
Hans Hagerupsgate 3-5
7012 Trondheim
tel. : 47258644
Gnr. / Bnr.
museumplass3@gmail.com
att.: Lars Holstad / styreleder

Alphapipe AS
Søre Kråna 5
6030 Langevåg
tlf. 90283127
epost: info@alphapipe.no
web : www.alphapipe.no

Langevåg 24.01. 2024

PRISTILBUD PÅ REHABILITERING AV 5 STK SKORSTEINER

Vi viser til "hyggelig befarings" og har herved gleden av å komme med følgende forslag til å få skorsteinen i forskriftsmessig stand, samt pristilbud på dette.

Skorsteinshøyde ca. 20-21 m, lysmål ca. 25 x 25 cm

Type : Tegel

U.etg Sotluke monteres

1.-5. etg.: etter kunde sine ønske monteres vi ovn eller kobling med tette lokk for senere ovns montering . **Hver uttak beregner vi med kr 2000.-+mva i tillegg**

Det settes ned nye røkkanal av syrefast og rustfritt stive stålrør med lysmål Ø 150 mm kanalen stabiliseres med avstandsholdere i luftet løsning. Ventilert eksblikk blir montert på pipe topp .

Ovennevnte arbeid (materiell inkl.) kan utføres for en fastpris av kr 49 000,-+mva.per pipe

Totalpris inkl. 25 % mva er = kr 61 250.- (herav mva kr 12 500) per pipe

Ved skifting av sotluke pga dårlig tilstand kommer kr 2000.-+mva i tillegg !

Vi anbefales på sterkeste å monteres en pipetopp (typ ALPHAPIPE) for kr 4000.-+mva per stk i tillegg

Vi håper tilbudet kan være av interesse og høre gjerne fra dem.

Vi sende alle søknad og meldinger til kommune,brann og feievesen !

Arbeidet blir utført i løpe av en arbeidsdag per pipe !

Eventuelle nye rør / bend og tettelokk fra ovn til pipe kommer i tillegg samt søknadsgebyr lokal godkjenning !

Se også nye video piperehabilitering på vårt hjemmeside !!!!!!! www.alphapipe.no

Med vennlig hilsen

Danilo Raths / daglig leder

Alphapipe AS

Pristilbud takstige Skifer

Adresse: Sameiet Museums plass 3, 7012

Varer

Kr 1 078,- 1stk Innfestingspakke (*kobler takstigen til bærende konstruksjon*)

Kr 4 895,- 5m Takstige (*kr 979,- pr.meter*)

Kr 749,- Stigesikring

Kr 400,- 7-tec tetningsmiddel

Kr 200,- blikk kroker for tilbake festning av skifer

Totalt varer:

Kr 7 322,-

Montering fra oss

Kr 14 000,- Montering

Kr 200,- Kjøring

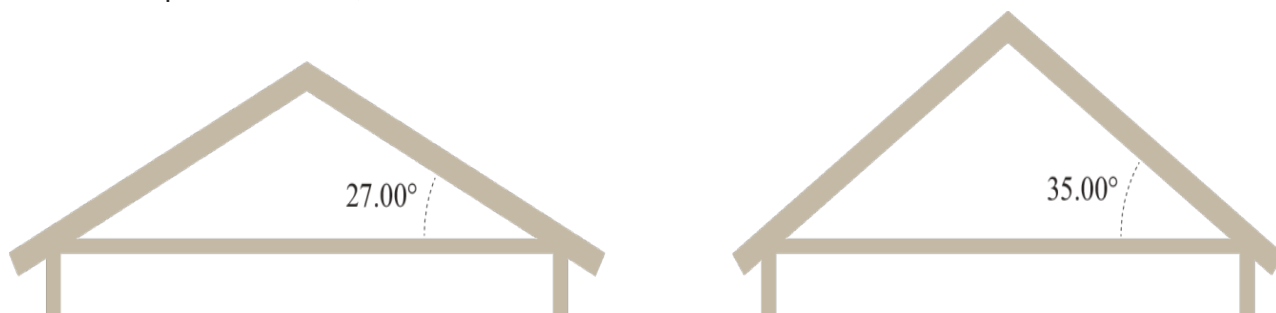
Totalt

Kr 21 522,- inkl. mva, varer, montering og kjøring.

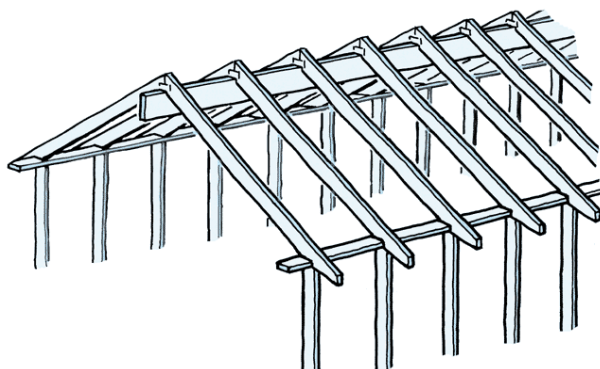
*Kunde belastes kun for utstyr som faktisk blir brukt ved montering.
Tilbudet er gyldig i 2 uker.*

Variabler

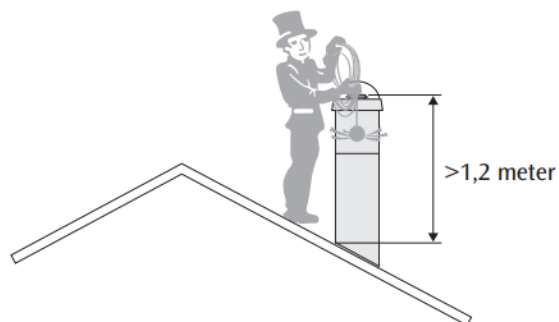
1. Er takvinkelen over 29grader eller stigen lengere enn 5m må vi inn med enda et festepunkt: Kr 1990,-



2. Hvis takspærrene er over cc 60cm mellomrom må vi inn med en lengre innfestingsskinne kr 1500,-



3. Piper som er 120cm og høyere må ha en plattform (inkl.montering og mva):
120 - 150 cm = Kr 6 490,-
150 - 175 cm = Kr 7 490,-



4. Last opp dokumentasjon på arbeid til boligmappa.no Kr 400,-



Boligmappa

Mvh
Marius Kvål
Feierstige.no

Returneres til:

MIDI-BYEN EIENDOM AS

Postboks 4415
7002 Trondheim

Hans Hagerupsgt 5

Begjæring¹⁾ om tinglysning av
oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

TINGLYST

1. Eiendommen(e)			Gnr.	Bnr.	Festenr.
Kommunenr.	Kommunenavn				
1601	Trondheim		403	168	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
95 02 39 31 8	MIDI-BYEN EIENDOM AS	

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																	
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	80	11	B	84	21			31			41					51
2	B	61	12	B	64	22			32			42					52
3	B	68	13	B	81	23			33			43					53
4	B	78	14	B	81	24			34			44					54
5	B	150	15	B	80	25			35			45					55
6	B	82	16	B	59	26			36			46					56
7	B	79	17	B	119	27			37			47					57
8	B	151	18	B	115	28			38			48					58
9	B	84	19			29			39			49					59
10	B	81	20			30			40			50					60
Sum tellere:						1.579	= nevner:										

1597 BE 28/10 Od.

4. Supplerende tekst ⁶⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Panterett for sameiet med kr. 20.000,- for hver seksjon, med prioritet etter lån i Husbanken

1 0 6 Z E / 30242138 Geomatikk
403/168/0/0 Vedtak

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeeksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller **og nybygg 2 boliger på loftet**
- seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
- seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) 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 (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
- ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
- bruksenheterens areal.
eller
- bruksenheterens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
- kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
- kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
- d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
- e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
- f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

Trondheim, 25/5-93



MIDT-BYEN
Eiendom AS

[Handwritten signature]

Noter:

- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
- 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.



Sak nr.:
DB 0943/91

ml
Sak nr.:
DB 0943/91

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAKER

Møtedato: 22.10.91 Referansnr.: T/01565/91 Saksbehandler: Halldor S. Amundsen

G.NR. 00403 Br.NR. 0050 Byggested: ERLING SKAKKES GT 52/
MUSEUMSPASS 3

SAKEN GJELDER:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR REHABILITERING SAMT NYBYGG.

BYGGHERRE: Midt-Byen Eiendom A/S
ANMELDER : Godhavn A/S

Fagsjefen for Byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak. Kfr. Bystyrets vedtak av 06.12.1984. Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Søknaden er mottatt 03.05.91.

Erling Skakkes gt 52 utgjør den sørøstre kvadrant, og Museumsplass 3 det nordvestre hjørnet av det dominante teglkvartalet ved Leutenhaven. Gårdene er bygget i tegl med trebjelkelag, og steintekt valmet tak. De tre øverste dekkene i Erling Skakkes gt 52 er støpt i betong etter brannen i 1943.

Gårdene ønskes nå totalrehabilitert i samsvar med 30- års standarden, noen av de største leilighetene tenkes delt, en leilighet i Erling Skakkes gt 52 ønskes bruksendret til kontor, og det blir etablert to nye loftsleiligheter i hver av de to eiendommene. I alt vil de to eiendommene etter rehabiliteringen romme 30 leiligheter og 3 kontorer mot tidligere 21 leiligheter og 2 kontorer.

Om den leiligheten som ønskes bruksendret til kontor i første etasje mot Erling Skakkes gt 52, skriver søkeren:

"Både med hensyn til trafikk og lys/utsikt er denne leiligheten mindre attraktiv som bolig, men har gode adkomstforhold som kontor/næringslokale."

I hver av gårdene blir det installert en heis, slik at i alt 25 leiligheter over første etasje kan nåes med heis. De østre leilighetene i Museumsplass 3 vil ikke få adkomst til heis, det dreier seg om ialt 3 leiligheter over første etasjes nivå.

Ellers kan opplyses at etter at det borettslaget som ble etablert i 1987 gikk konkurs, var det i de to eiendommene bare 3 leieforhold igjen, disse ble gitt oppsigelse pr. 01.04.91.



Saken har vært forelagt Plankontoret, som i brev av 09.10.91, uttaler;:

Søknaden gjelder bruksendring av én leilighet i første etasje i Erling Skakkesgt. 52 til kontor, rehabilitering og deling av eksisterende boliger, samt etablering av to nye loftsleiligheter for hver av eiendommene.

Plankontoret v/Bolig- og byfornyelsesseksjonen har vært i kontakt med byggherre i planleggingsfasen, og de forelagte tegninger synes å være i samsvar med våre kommentarer. Når det gjelder opparbeidelse av utearealet, vil Plankontoret utarbeide en avtale vedrørende opparbeidelse, drift og vedlikehold av gårdsrommet.

Eiendommene ligger i byfornyelsesområde nr. 17 - "Elvegaten - Museums plass". Gjeldende reguleringsplan er nr. 118, stadfestet 28.08.81 - "Reguleringsplan for Midtbyen".

Erling Skakkesgt. 52 inneholder idag ni leiligheter og ett kontor. Etter rehabilitering vil eiendommen ha 16 leiligheter og en økning i boligareal fra 1429 m² til 1542 m²; og to kontorer som utgjør en økning i kontorareal fra 170 m² til 273 m². Gjennomsnittlig leilighetsstørrelse vil bli ca. 96 m².

Museums plass 3 inneholder idag 12 leiligheter og ett kontor. Etter rehabiliteringen vil eiendommen ha 14 leiligheter, og boligarealet økes fra 1229 m² til 1463 m². Kontorarealet forblir uendret.

I Trondheim kommunes nye vedtekt til Plan- og bygningsloven § 69a, pkt. 9, heter det: "Ved rehabilitering kreves parkeringsdekning for behov som utløses av sterkere utnyttelse eller av riving". Parkeringskravet blir etter dette seks parkeringsplasser for Erling Skakkesgt. 51 (derav én for kontordelen) og to parkeringsplasser for Museums plass 3.

Dette kravet vil ikke kunne løses ved etablering av parkeringsplasser på egen tomt, fordi gårdsrommet forutsettes opparbeidet til felles oppholdsareal. Eiendommene ligger imidlertid tett ved Leutenhaven parkeringshus og beboerne har her mulighet for en fast leieavtale om parkeringsplass.

Generelt stilles det krav om innbetaling av frikjøp, tilsvarende kr. 68000 pr. plass, når parkeringskravet ikke kan dekkes på egen tomt.

I dette tilfelle mener Plankontoret det vil være urimelig å følge regelverket fullt ut, og anbefaler at det gis dispensasjon for den del av parkeringskravet som utløses av et større antall leiligheter, og at det bare kreves frikjøpsinnbetaling for parkeringskrav p.g.a. økt kontorareal.



Begrunnelsen for dette er dels knyttet til selve prosjektet: Her er det klart ønskelig at gårdsrommet benyttes til lek og opphold og ikke til parkering. Videre dreier det seg ikke om nybygg, men om endret inndeling av boligareal (med tidligere svært store leiligheter) og om innredning av loftsareal.

Å dispensere fra parkeringskrav/frikjøp for boligbebyggelse i Midtbyen er også i tråd med de stimuleringsiltak som ble anbefalt i utredningen "Boliger i Midtbyen" (sak B 119/89), og en generell målsetting om et større antall boliger i Midtbyen.

Videre vises til Bystyrets merknad ved behandling av ny parkeringsvedtekt:

"Bystyret ber om en vurdering av hvordan parkeringsvedtektene kan brukes som et virkemiddel i arbeidet for minket privatbilbruk og økt kollektivtrafikk i Trondheim. Spesielt bør en se på kravene til forretnings- og kontorbebyggelsen perifert i kommunen (sone 1) samt til bolig og bebyggelse i sentrum og sentrumsnære områder".

Plankontoret vil på bakgrunn av dette anbefale at det stilles krav til frikjøp av parkering kun for det økte kontorlokalet, dvs. én plass.

Da Plankontorets krav til leilighetsstørrelser er imøtekommet, finner vi på det nåværende tidspunkt ikke grunn til å utarbeide utbedringsprogram.

Saken har også vært forelagt Byantikvaren, som har avgitt uttalelse i brev til Byggesakskontoret av 11.07.91 og 27.08.91. Brevene følger som saksvedlegg.

Brannvesenet anbefaler planene på gitte vilkår i brev til Byggesakskontoret datert 01.08.91. Brevet følger som saksvedlegg.

Byggesakskontoret vurderer saken slik:

Prosjektet synes på en god måte å bidra til å øke boligtalet i Mistbyen ved å utnytte bedre den ressursen som ligger i bygningssmasser som disse.

Byggesakskontoret finner imidlertid ikke søkerens argumentasjon for å konvertere den ene leiligheten på gatenivå til kontor holdbar., Hverken trafikksituasjonen eller leilighetens kvaliteter m.h.t. orientering skulle vanskeliggjøre opprettholdelsen av denne.

Når det gjelder parkeringsspørsmålet, slutter Byggesakskontoret seg til Plankontorets vurdering, sitert ovenfor, og finner ikke grunn til å kreve parkeringsplasser for økt antall leiligheter innenfor samme leilighetsvolum.



VEDTAK:

Bruksendring av 1 leilighet til kontor godkjennes ikke. Det vises til vurderingen i saksfremstillingen.

Forøvrig godkjennes de foreliggende planene på vilkåra nedenfor:

Det vises til kommunens generelle forutsetninger om tilknytning til offentlige ledninger og anmeldelse av rørleggerarbeider.

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT, SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

- A1 - Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.
- A2 - Reviderte tegninger i tråd med det som er anført i punktene C5 og C8 nedenfor skal være innlevert og godkjent.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

- B1 - Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.
- B2 - Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsettelse.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må tilpasses gjeldende byggeforskrifter og utføres i samsvar med "Branntekniske regler for ombygging og rehabilitering av eldre murbygg og trebygg i Trondheim kommune."

Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende:

- C1 - Samtlige oppholdsrom må få rømningsveger i samsvar med byggeforskriftenes krav. Kfr. kap. 31:3.
- C2 - Bygningsdeler som skiller bolig/bruksenheter må tilfredsstillende Trondheim kommunes branntekniske regelverk for rehabilitering og ombygging, og må tilfredsstillende byggeforskriftenes krav til lydisolasjon.
- C3 - Røykvarslere av godkjent type må monteres i samsvar med forskriftenes krav. Kfr. kap. 31:4.
- C4 - Boligen(-e) må forsynes med brannslukkingsutstyr som kan brukes i alle rom. Kfr. kap. 31:4.
- C5 - Adkomstforhold og innvendige kommunikasjonsveger samt toaletter o.l. må være tilrettelagt for orienterings- og bevegelsehemmede i samsvar med byggeforskriftenes krav i kap. 23:2 og 41:4, :5, :7 og :8, samt 43:2.
- C6 - Samtlige våte rom må ventileres forskriftsmessig. Kfr. kap. 47.
- C7 Forutsetninger og vilkår i Brannsjefkontorets uttalelse må tas til følge.
Brannsjefkontorets uttalelse følger som saksvedlegg.
- C8 Det vises til Byantikvarens uttalelse i saksvedlegg.



Hans bemerkninger her bes tatt til følge, og tegningene revideres i henhold til dette.

- C9 Statiske beregninger og konstruksjonstegninger for eventuelle endringer av hovedbærekonstruksjoner skal innsendes i to eksemplarer.
- C10 Beholdere for renovasjon skal plasseres i samsvar med forskrifter for innsamling av forbruksavfall. Hentestedet skal ligge maksimum 10 m fra kjørbare veg. Eventuelt søppelrom skal ligge i gateplanet.
- C11 Heis skal anmeldes særskilt til Byggesakskontoret.
- C12 Balkong, terrasse o.l skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over. Kfr. kap. 43:31.

ANDRE VILKÅR:

- D1 Før bygningen tas i bruk, skal Byggesakskontoret varsles og brukstillatelse være gitt.



TRONDHEIM KOMMUNE
Trondheim Brann- og feiervesen,
Kongensgt.2, 7011 TRONDHEIM
Sentralbord 07 54 76 00

Byggesakskontoret

TRONDHEIM KOMMUNE	
Byggesakskontoret	
Dato: 25.02.93	
Saksnummer: 93/5349	
Journalnr.: T 1563/91	

Deres ref.:

Vår ref.:
EN/lS 239/93

Trondheim,
24.2.93

MUSEUMSPASS 3 - DISP.SØKNAD - EKSP. SIV.ING. GODHAVN A/S AV
15.2.93

Søknaden gjelder tillatelse til å benytte brannhemmende maling i stedet for gipsplatekledning under trappetrinnene. I tillegg søkes det om at trapperom B på tegning kan utføres som "åpent trapperom" (dvs. uten sluse). (tidl. ref. T 1565/91)

Brannvesenet anbefaler ikke dispensasjon for å utføre trapperom B som "åpent trapperom" jfr. rehab.reglene kap.2.6.1.

Brannvesenet anbefaler dispensasjon til å benytte brannhemmende maling under trappetrinnene.

Med hilsen
FOREBYGGENDE DIVISJON


Einar Nyberg
overingeniør

Kopi: Siv.ing. Godhavn A/S



TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BRANN- OG FEIERVESENET



Byggesakskontoret

Deres ref.:
T1565/91

Var ref.:
475/91/E/km

Trondheim,
1. 8 1991

ERLING SKAKKES GT. 52 - MUSEUMSPASS 3 - INNREDNING LOFT -
REHABILITERING - EKSP. BYGGESAKSKONTORET 18.7.91.

Søknaden gjelder rehabilitering av 1. - 5. etg. og innredning av loft i deler av en eldre, større leiegård i 5 etg. + kjeller og loft. (Hjørne mot sør-øst og nord-vest).

I Museums plass 3 innredes kontor pluss 2 leiligheter i 1. etg., 4 leiligheter i 2. og 4. etg., 3 leiligheter i 3. og 5. etg. og en leilighet på loft.

I Erling Skakkens gt. 52 innredes kontor i 1. etg., 4 leiligheter i 2., 3. og 5. etg., 3 leiligheter i 4. etg. og 2 leiligheter på loft.

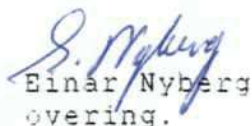
Leilighetene i 1. - 5. etg. får adgang til et trapperom. Loftsleilighetene får adgang til to trapperom.

Det opplyses at arbeidene utføres i h.h.t. rehabiliteringsreglene juni- 86.

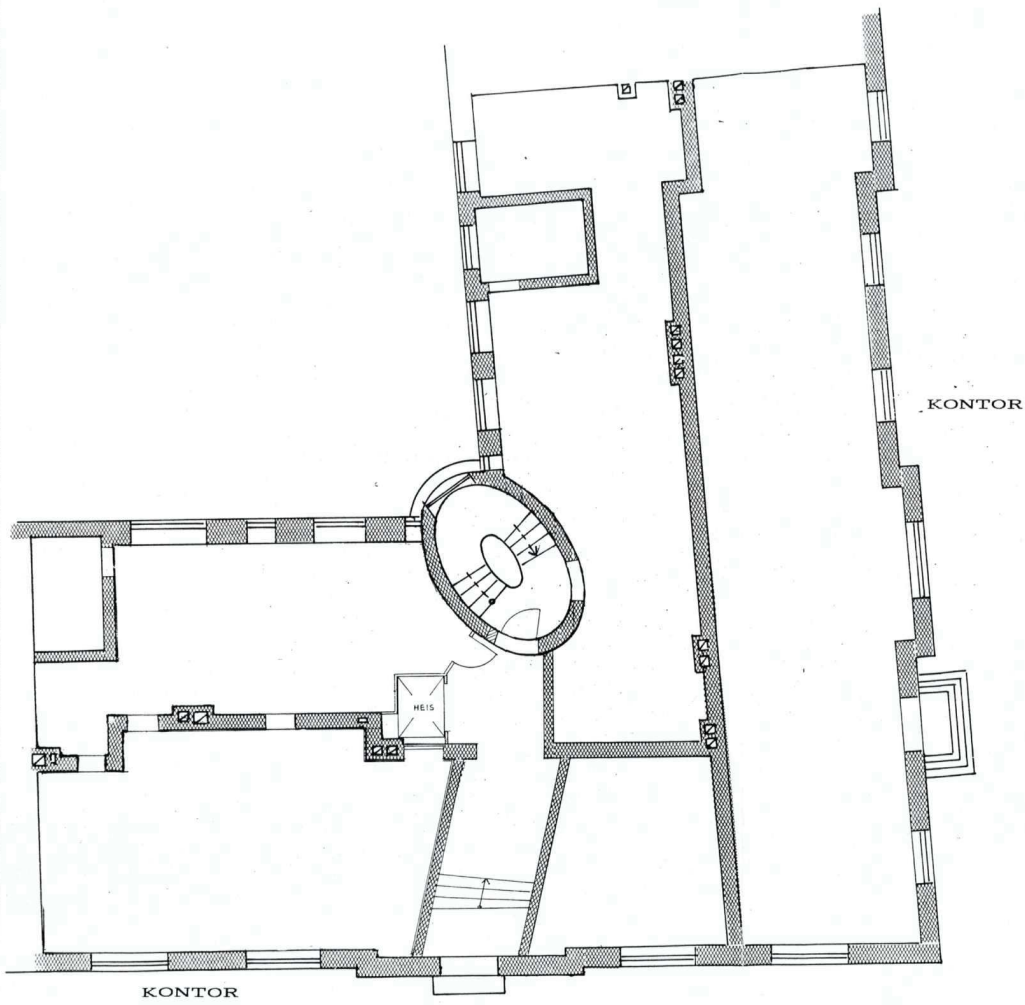
Brannvesenet anbefaler planene på følgende betingelser:

1. Trapperom må utføres som lukkede trapperom. Dette medfører at heissjakt må utføres som egen branncelle.

Med hilsen
TRONDHEIM BRANNSJEFKONTOR


Einar Nyberg
overing.

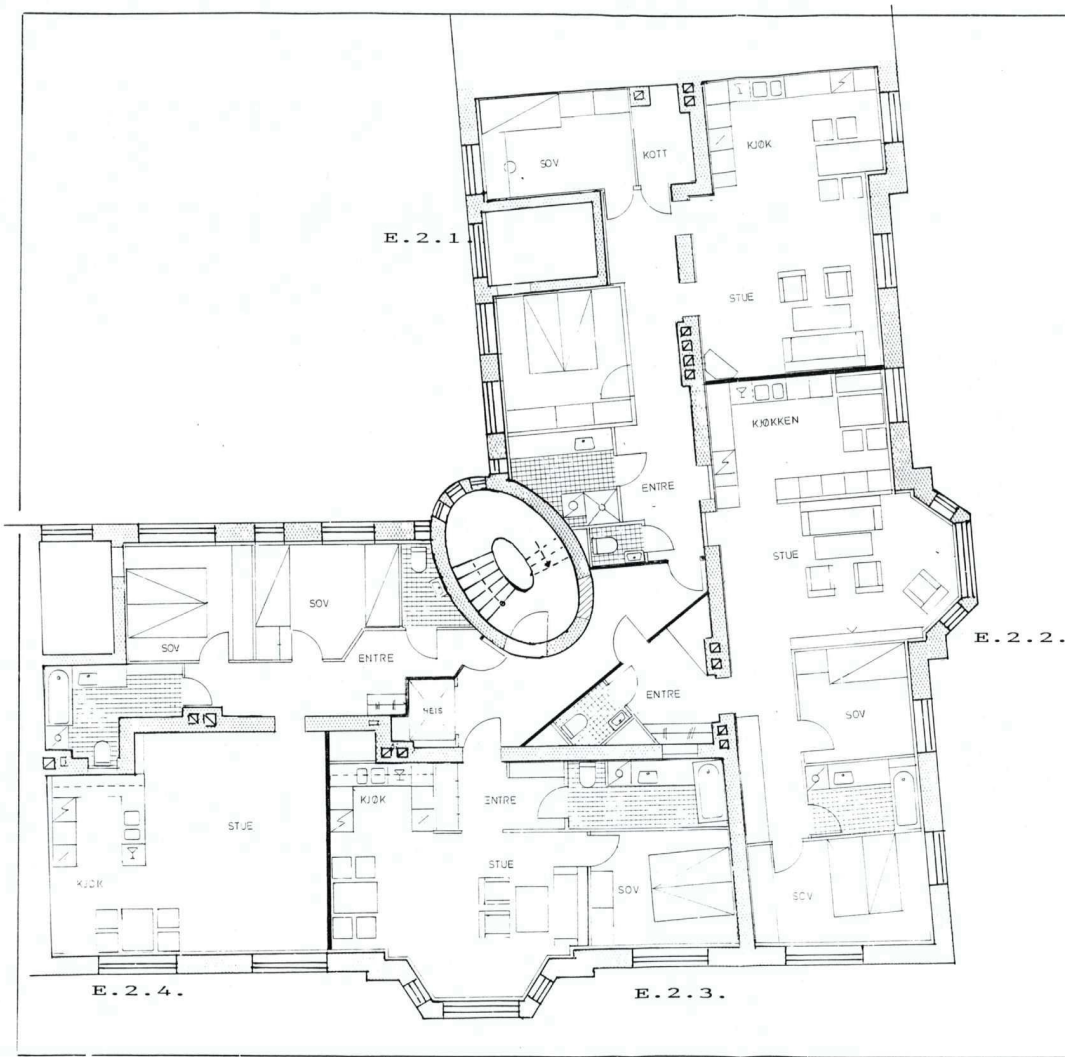
A4:\EN.062



TRONDHEIM KOMMUNE
 Planarkiv
 25

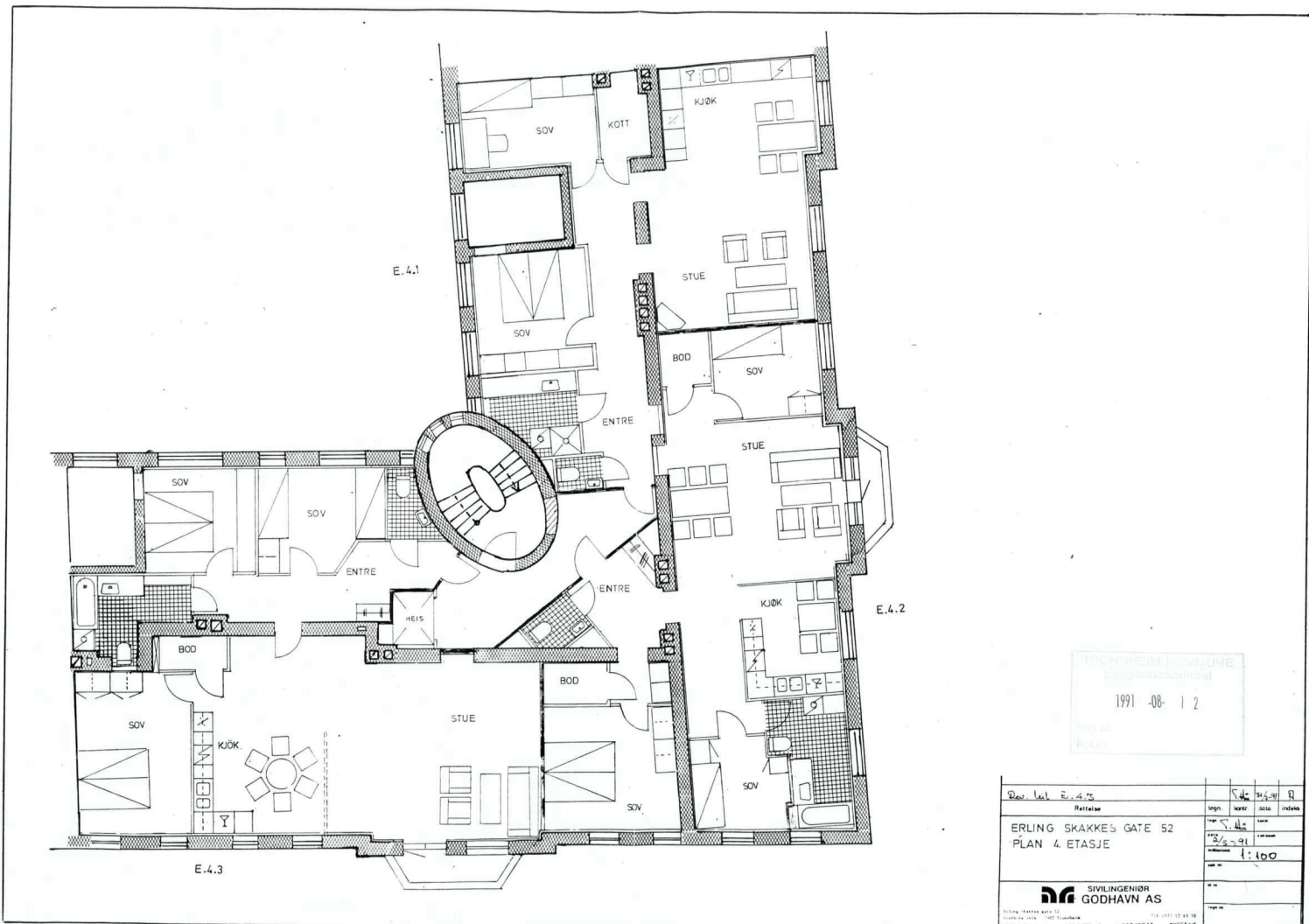
Rettelser	begn.	skrift.	dato	indtegn.
ERLING SKAKKES GATE 52 PLAN 1. ETASJE				

**SIVILINGENIØR
 GODHAVN AS**
 Sivilingeniørkontor AS
 Postboks 114
 2007 Kvernberget
 Tlf: 91 45 32 43 38
 arkitektur - innredning - byggteknikk - prosjektering - entrepris



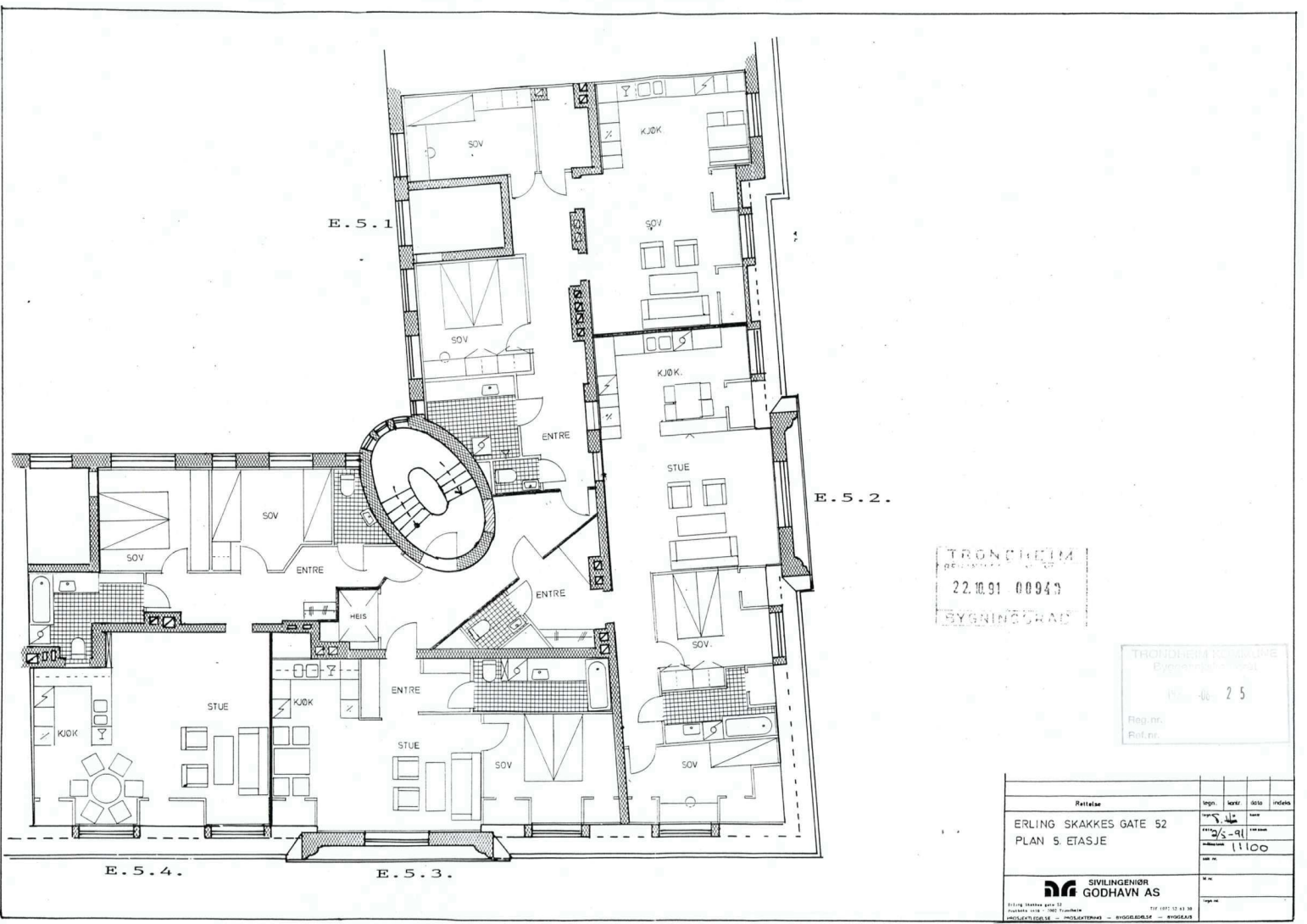
TRONDHEIM KOMMUNE
 Byggesaksnummer
 25

Relatert	tegn.	skrift	dato	indlegg
ERLING SKAKKES GATE 52				
PLAN 2. ETASJE				
			1:100	
 SIVILINGENIØR GODHAVN AS				



TITTELBLAD
 1991-08-12
 1:100

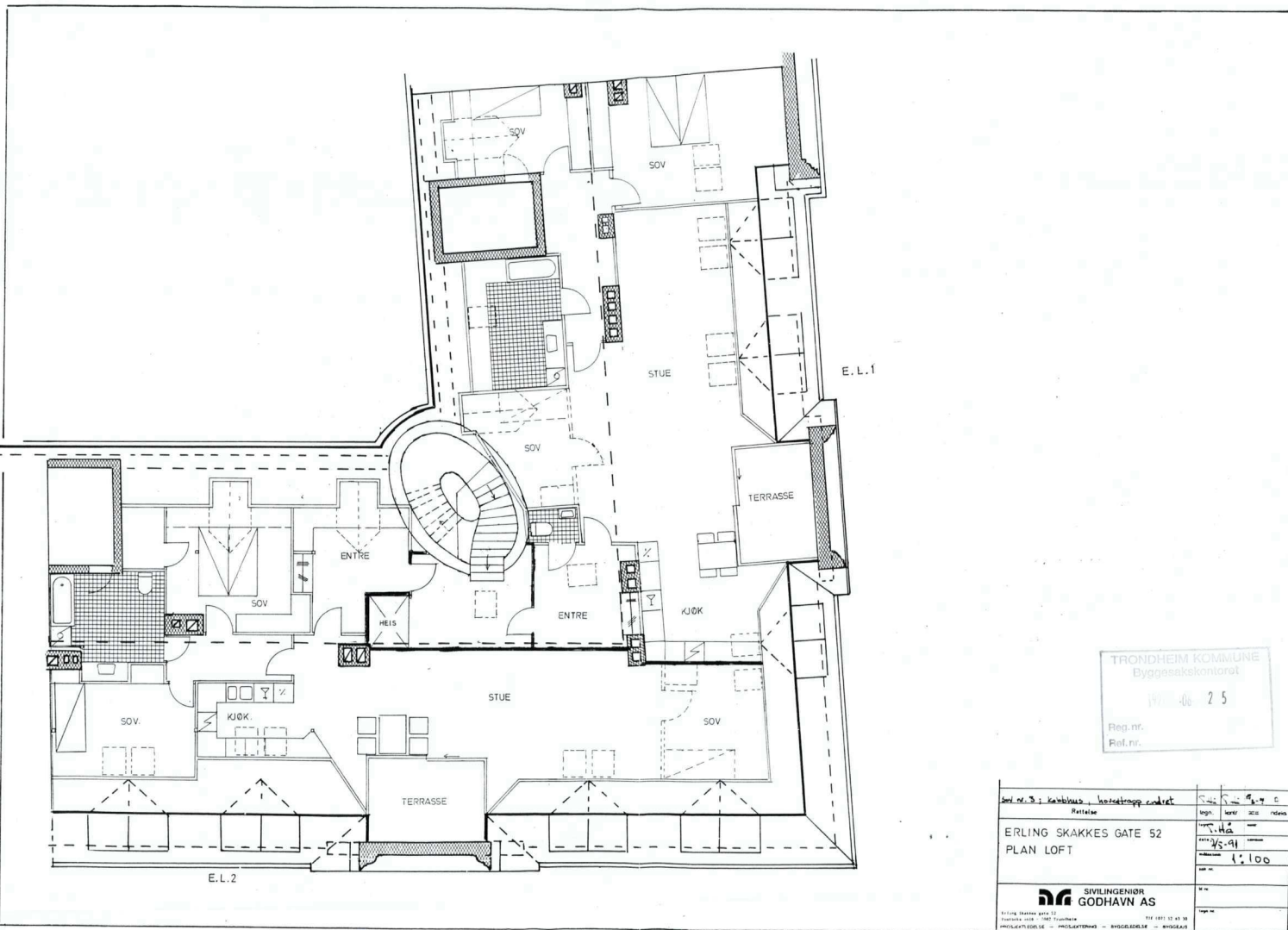
Opp. vel. E.4.3	Skj.	Skj.	Skj.	Skj.
Revisjon	beg.	kontr.	detal.	inndrag
ERLING SKAKKE'S GATE 52	1991-08-12	1:100		
PLAN 4. ETASJE				
 SIVILINGENIØR GODHÅVN AS				
<small> Sivilingeniør Godhavn AS Postboks 100, 0403 Trondheim Tlf: 73 50 00 00 E-post: godhavn@godhavn.no </small>				



TRONDHEIM
 22.10.91 00943
 BYGNINGSRÅD

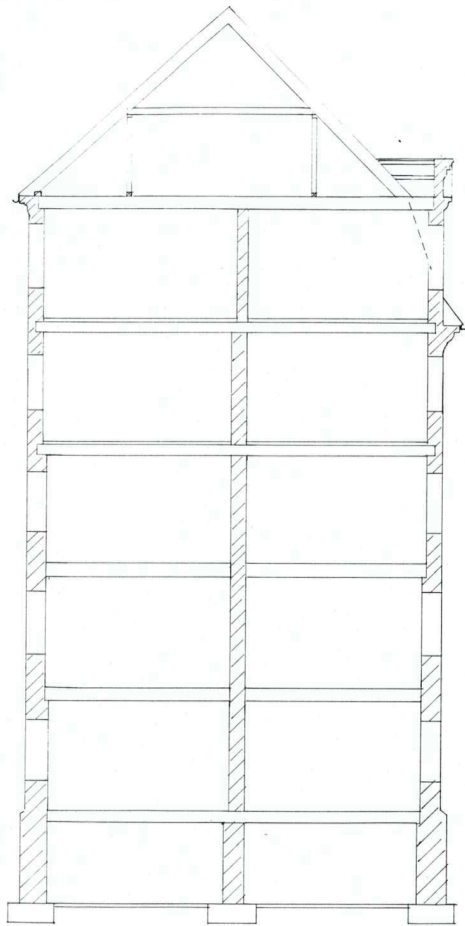
TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
 25
 Reg. nr.
 Ref. nr.

Relatse	tegn.	kvnr.	dato	indeks
ERLING SKAKKES GATE 52				
PLAN 5 ETASJE				
SIVILINGENIØR GODHAVN AS				
<small> Erling Skakkes gate 52 7015 Trondheim PROSJEKTLEDER — INNOVERINGSMANNSKAP — BYGGESJEF — BYGGESAK </small>				

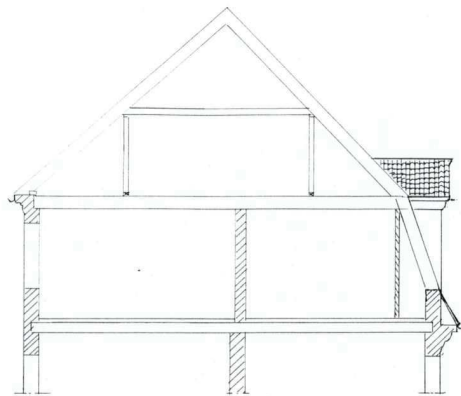


TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontor
25
Reg. nr.
Ref. nr.

Del nr. 3: Kambus, heisoppgang	1	2	3	4	5
Partiell	begn.	seri	act	revis	
ERLING SKAKKES GATE 52		1			
PLAN LOFT		15.91			
					1:100
SIVILINGENIØR GODHAVN AS					
<small>ERLING SKAKKES GATE 52 7015 TRONDHEIM PROJEKTERING - PROJEKTERING - BYGGLEDELSE - BYGGKONT</small>					



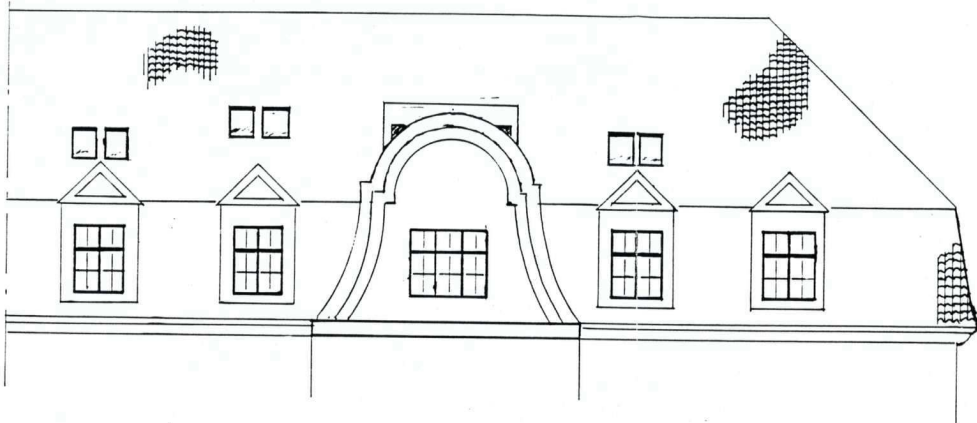
SNITT (GJENNOM
KOBBSHUS)



SNITT GJENNOM
MANSARDTAK


TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontrollat
11-06-25
Byggesak
P.01.01

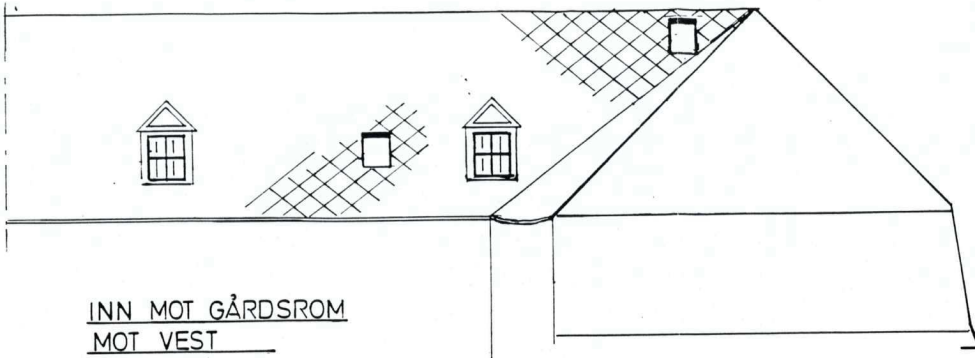
Rettelse	begn.	skrift.	dato	indens
ERLING SKAKKES GATE 52 SNITT				
<p>SIVILINGENIØR GODHAVN AS</p> <p><small>Erling Skakke gate 52 8010 Lierne, 7000 Trondheim ANSVARLIG LØSLEDER - ANSVARLIGTAKNER - BYGGESAKSLEDER - BYGGESAKS</small></p>				



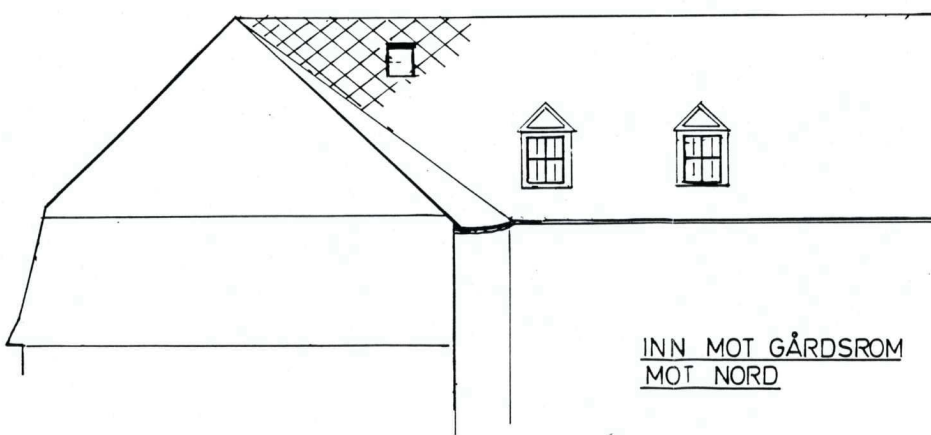
FASADE MOT ERLING SKAKKES GATE

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesektoren
25
Reg. nr.
Ref. nr.

Revisjon	Byggt.	Byggt.	Byggt.	Byggt.
ERLING SKAKKES GATE 52	1	2	3	4
SYDFASADE	20/10-91			
	1:100			
 SIVILINGENIØR GODHAVN AS				
<small>11100 BANGSVEI 12 5018 SANDNES TELEFON 051 - 987 100 FAX 051 - 987 101</small>				




INN MOT GÅRDSROM
MOT VEST



INN MOT GÅRDSROM
MOT NORD

TEKNIKTILGANGSPLAN
20/4-91
25
PÅLØST
PÅLØST

Retnings	teg.	not.	skis	anden
ERLING SKAKKES GATE 52	1.46			
VEST- OG NORDFASE	20/4-91			
			1:100	
 SVILINGENBR GODHAVN AS				
<small> 01.10.1998 10:00 02.10.1998 10:00 03.10.1998 10:00 04.10.1998 10:00 05.10.1998 10:00 06.10.1998 10:00 07.10.1998 10:00 08.10.1998 10:00 09.10.1998 10:00 10.10.1998 10:00 11.10.1998 10:00 12.10.1998 10:00 13.10.1998 10:00 14.10.1998 10:00 15.10.1998 10:00 16.10.1998 10:00 17.10.1998 10:00 18.10.1998 10:00 19.10.1998 10:00 20.10.1998 10:00 21.10.1998 10:00 22.10.1998 10:00 23.10.1998 10:00 24.10.1998 10:00 25.10.1998 10:00 26.10.1998 10:00 27.10.1998 10:00 28.10.1998 10:00 29.10.1998 10:00 30.10.1998 10:00 31.10.1998 10:00 01.11.1998 10:00 02.11.1998 10:00 03.11.1998 10:00 04.11.1998 10:00 05.11.1998 10:00 06.11.1998 10:00 07.11.1998 10:00 08.11.1998 10:00 09.11.1998 10:00 10.11.1998 10:00 11.11.1998 10:00 12.11.1998 10:00 13.11.1998 10:00 14.11.1998 10:00 15.11.1998 10:00 16.11.1998 10:00 17.11.1998 10:00 18.11.1998 10:00 19.11.1998 10:00 20.11.1998 10:00 21.11.1998 10:00 22.11.1998 10:00 23.11.1998 10:00 24.11.1998 10:00 25.11.1998 10:00 26.11.1998 10:00 27.11.1998 10:00 28.11.1998 10:00 29.11.1998 10:00 30.11.1998 10:00 01.12.1998 10:00 02.12.1998 10:00 03.12.1998 10:00 04.12.1998 10:00 05.12.1998 10:00 06.12.1998 10:00 07.12.1998 10:00 08.12.1998 10:00 09.12.1998 10:00 10.12.1998 10:00 11.12.1998 10:00 12.12.1998 10:00 13.12.1998 10:00 14.12.1998 10:00 15.12.1998 10:00 16.12.1998 10:00 17.12.1998 10:00 18.12.1998 10:00 19.12.1998 10:00 20.12.1998 10:00 21.12.1998 10:00 22.12.1998 10:00 23.12.1998 10:00 24.12.1998 10:00 25.12.1998 10:00 26.12.1998 10:00 27.12.1998 10:00 28.12.1998 10:00 29.12.1998 10:00 30.12.1998 10:00 31.12.1998 10:00 </small>				

Hans Hagerups gate 5

Nabolaget Midtbyen vestre - vurdert av 145 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

🚶 Hospitalskirka Linje 9	3 min 🚶 0.2 km
🚶 Hospitalskirka Totalt 12 ulike linjer	3 min 🚶 0.2 km
🚶 Skansen stasjon Linje R60, R70	9 min 🚶 0.7 km
🚶 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	17 min 🚶 1.3 km
✈ Trondheim Værnes	33 min ✈

Skoler

Birralee International School Trondhe... 278 elever, 23 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Nidelven skole (1-10 kl.) 37 elever, 5 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.) 233 elever, 18 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 560 elever, 38 klasser	27 min 🚶 1.9 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 569 elever, 33 klasser	7 min 🚶 2.9 km
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	5 min 🚶 0.4 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	7 min 🚶 0.5 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

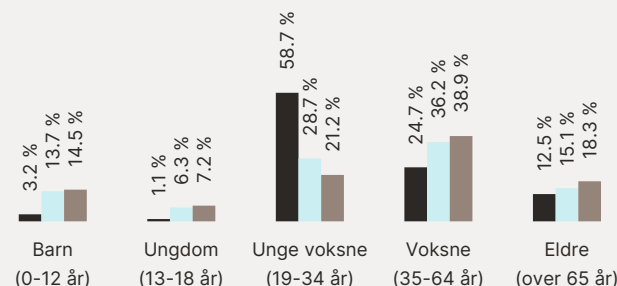


Kvalitet på skolene
Bra 69/100



Naboskapet
Høflige 48/100

Aldersfordeling



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



Barnehager


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


Dagligvare


Bunnpris Leüthen Søndagsåpent	2 min 🚶 0.1 km
Coop Extra Leuthenhaven Post i butikk, PostNord	2 min 🚶 0.2 km

Primære transportmidler



-  1. Gående
-  2. Buss



 Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100



 Vedlikehold veier
Godt velholdt 76/100

 Shoppingutvalg
Bra 73/100

Sport

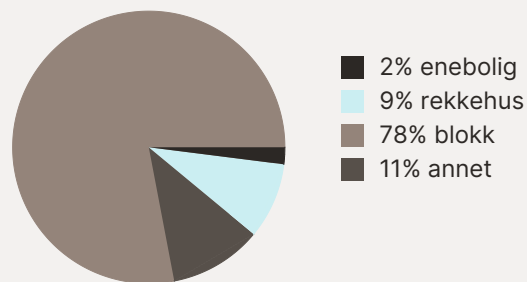
 Leutenhaven streetbasketbane 2 min 
Ballspill 0.2 km

 Kalvskinnet skole -gymsal 5 min 
Aktivitetshall 0.4 km

 Impuls Treningssenter Leutenhaven 2 min 

 Treningsklinikken Napha 6 min 

Boligmasse







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

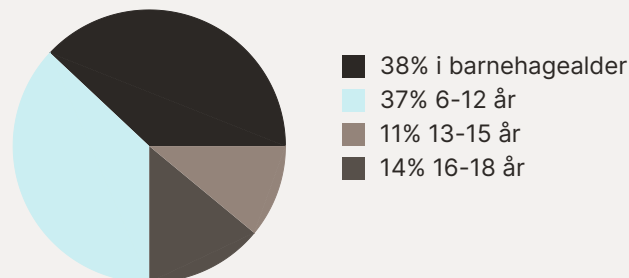
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Trondheim Torg 5 min 
-  Vitusapotek Trondheim Torg 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 58%

- Midtbyen vestre
- Trondheim
- Norge

Sivilstand

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

