Elvegata 15B

NYLANDER & PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Elvegata 15B

6

Nøkkelinformasjon

32

Eiendommen

43

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Elvegata 15B

Fantastisk funkis by-villa med flott beliggenhet og høy standard!
Nydelige solforhold og praktfull utsikt - lakserett!

Nå har du sjansen til å sikre deg en helt unik eiendom i et av byens mest etterspurte boligområder. Boligen ligger nydelig plassert ved Nidelven og har en rekke unike kvaliteter som bør sees.

Huset har i senere tid vært gjenstand for betydelige oppgraderinger og påbygg. Den innholdsrike planløsningen består av bl.a. en hovedetasje med entré/hall, bad, soverom og en nydelig stue- kjøkkendel med åpen løsning. Her har du store vindusflater og en helt fantastisk utsikt mot Nidelven og Øya for øvrig. I tillegg har første etasje en egen "grovinngang" bak kjøkken som er svært praktisk mht. matvarer og div.

Underetasjen består av bl.a. en nydelig "master-avdeling" med soverom og stor walk-in closet. Videre følger to gode soverom, samt eget trimrom - eller soverom nr. 4 om du vil. To flotte bad og eget vaskerom.
Underetasjen har utgang til en stor markterrasse på hele 90 kvm.
I tillegg har boligen egen utleiedel med 2 hybler. Denne er helt usjenert fra resten av huset og fungerer utmerket.

Elvegata 15B

Prisantydning	21 900 000
Omkostninger	548 590
Totalpris	22 448 590

Bruksareal	267 m²
BRA-i	267 m²
TBA	128 m²
Soverom	7
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	1 366 m²
Byggeår	1959





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



Vidar Stene

Eiendomsmegler

928 08 811

vidar.stene@nylanderpartners.no

NYLANDER & PARTNERS

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Boligen byr på en åpen planløsning som bidrar til god flyt gjennom flere soner.



Stuen er på 51,5 kvm. Integrerte høytalere i tak.



Store vindusflater slipper inn rikelig naturlig lys. Alle vinduer i boligen er fra 2019. Plassbygd skjenk med TV-løsning.



Peisen fra Brunner bidrar til varme og en hyggelig atmosfære om vinteren.



Praktisk plassbygd bokhylle med gasspeis. Alle plassbygde møbler er bygd av møbelsnekker.



På den andre siden av bokhyllen ligger spisestuen.



Spisestuen er på 18,5 kvm.





Fra disse sonene har man direkte adkomst til terrassen på ca. 38 kvm. Den er sørvendt, som vil si man kan nyte dagssolen frem til ca 20 / 20.30 på midtsommers.



Her er det god plass til flere sittegrupper og ønsket møblement.



Kjøkkenet befinner seg i forlengelsen av spisestuen.



Romslig kjøkken på 16 kvm fra 2019. Kjøkkenet er fra HTH.



Kjøkkenøy er vendt mot spisestuen, noe som gir en åpen og romslig følelse.



Platetopp fra Miele med integrert ventilasjon.





Godt utstyrt kjøkken med både dampovn, stekeovn, integrert kaffemaskin, varmeskuff, sous vide-skuff, kjøleskap, fryseskap, induksjonstopp, vinskap og Quooker. Alle hvitevarer er fra Miele.





Benkeplate er fra Dekton.





Ved siden av kjøkkenet finner man en veldig praktisk grovinngang til daglig bruk.



Oppbevaringshyllene medfølger, og er fra Elfa. Elfa systemet kan lett endres og utvides. Det er også et ekstra kjøleskap som medfølger som står i grovinngangen. På bildet vises et varmeskap. Hems over inngangsparti.



Eget bad i 1. etasje. Fungerer som gjestetoalett/bad for gjesterommet.



Utstyrt med servant, speil, vegghengt toalett, og et dusjhjørne. Varmekabler i gulv.



Vegghengt toalett gjør det enklere å rengjøre.



Gjesterom på 8 kvm.



Begge inngangsdørene sett utenfra. Elbil-lader er installert rett ved inngangsdøren.



Inngangspartiet er på 10,5 kvm.



Plassbygd kommode, garderobeskap og speil i entré.



Det er brukt lune, varme farger, som gir et behagelig førsteinntrykk.



Ned i underetasjen. Dør i enden av gangen leder til treningsrom/ soverom 4.



I andre enden av denne etasjen ser man kjellerstuen. Varmepumpe plassert over vinduet.



Tv-stuen er 11,5 kvm.



Hovedsoverommet er på rause 27 kvm. Her er det oppført blackout screens - perfekt om sommeren når det ikke blir mørkt.



Tenk deg å våkne til denne flotte utsikten! Man har også direkte adkomst til markterrassen.



I tillegg får man en egen walk-in-closet med veldig god lagringsplass.



Spotter i tak og langs gulv kan dimmes.



Fra stuen i underetasjen har man adkomst til to soverom. Begge soverommene er på 7,5kvm, og er også utstyrt med black -out-screens.



Alle soverommene i sokkeletasjen vender ut mot hage. Dermed er det veldig stille og rolig på soverommene.



Hovedbaderommet er flislagt på både vegger og gulv, etablert downlights i himling, og det er lagt varmekabler i gulv.



Utstyrt med et stort dusjhjørne med regndusjhode, nisje i veggen, servant og servantskap, vegghengt toalett og speilflater med oppbevaring bak.



I tillegg er det fastmonterte håndkledholdere med varme i.



Det er 2 baderom i underetasjen. Dette badet har adkomst fra tv-stue/barnerommene. Under badekaret er det tilrettelagt for dusjsone.



Underetasjen byr også på et eget vaskerom med tilknyttet bod. Vaskemaskin og tørketrommel fra Miele.



I underetasjen er det også et eget treningsrom med utsikt mot hagen. Rommet kan enkelt omgjøres til et ekstra soverom ved behov.



Markterrassen er på ca. 90 kvm. God plass til all slags bruk - for alle aldre. Legg merke til markise på takterrassen.



Det er lagt opp både kaldt og varmt vann i utendørskranene.



To søndagsåpne butikker ligger i nærheten. Joker Ilevollen og Bunnpris Leüthen, kun 500 meter unna.



«Kort avstand til sentrum samtidig som det ligger litt avskjermet til. Mange grøntområder og mye kultur. Lett fremkommelighet til marka og andre turområder.» -Sitat fra en lokalkjent.

Eiendommen

Om boligen

Arealer
Totalt bruksareal: 267,0 m²
- BRA-i (internt bruksareal): 267,0 m²
- TBA (terrasse-/balkongareal): 128,0 m²

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

Beskrivelse
Nå har du sjansen til å sikre deg en helt unik eiendom i et av byens mest etterspurte boligområder. Boligen ligger nydelig plassert ved Nidelven og har en rekke unike kvaliteter som bør sees.

Huset har i senere tid vært gjenstand for betydelige oppgraderinger og påbygg. Både tekniske løsninger og materialvalg av høy kvalitet. Den innholdsrike planløsningen består av bl.a. en hovedetasje med entré/hall, bad, soverom og en nydelig stue-kjøkkendel med åpen løsning. Her har du store vindusflater og en helt fantastisk utsikt mot Nidelven og Øya for øvrig. I tillegg har første etasje en egen "grovinngang" bak kjøkken som er svært praktisk mht. matvarer og div.

Underetasjen består av bl.a. en nydelig "master-avdeling" med soverom og stor walk-in closet. Videre følger to gode soverom, samt eget trimrom - eller soverom nr. 4 om du vil. To flotte bad og eget vaskerom. Underetasjen har utgang til en stor markterrasse på hele 90 kvm.
I tillegg har boligen egen utleiedel i underetasjen med to hybler. Denne er helt usjenert fra resten av huset og fungerer utmerket.

Her kan du i rolige og barnevennlige omgivelser nyte stillheten kun 10 min. spasertur fra Trondheim sentrum og byens pulserende folkeliv.

Velkommen til en hyggelig visning!

Innhold
Boligen inneholder:
• 1. etasje: Vindfang, grovinngang, soverom, baderom, stue/spisestue/kjøkken og teknisk rom
• Underetasje: Gang, 3 baderom, vaskerom, stue, trimrom, 5 soverom, kjøkken og bod.

Oppussing
Boligen ble totalrenovert og bygd ut i 2019. I tillegg ble alt av utearealer oppgradert og videreutviklet i 2020.

Alt av plattinger og terrassedekker er rengjort og oljet på nytt sommeren 2025. Belegningsstein foran inngangsparti er vedlikeholdt sommer 2025. Det er lagt varmekabel i avrenningsrenne og rør under gårdsplass sommer 2025.

Diverse maling innvendig sommer 2025.

Adkomst
Eiendommen har adkomst via privat vei fram til eiendomsgrense. Kjøper overtar eventuelle rettigheter og forpliktelser knyttet til bruk og vedlikehold av veien.

Eiendommene som deler tilkomst har benyttet Vinkenes Sag og Traktor til brøyting i mange år. Kostnad for sesongen høst 24/ vinter 25 kom på til sammen 23.320,-, som fordeles på 4 eiendommer. Dette gir kost på 5830,- per eiendom for vintersesongen.

Parkering
Det er oppstillingsplass på egen tomt. Det er installert elbil-lader rett ved inngangsdøren.

Selger opplyser at garasjen som er bygd på denne eiendommens tomt, tilhører eiendommen Elvegt. 15C gnr 403 bnr 130. Elvegata 15 C har full bruksrett og vedlikeholdsrett til garasjen, sikret ved tinglysing på dens eiendom.

Diverse
Grunnet selgers kommentar i egenerklæring:
Det er tidligere påvist forekomst av skjeggkre i boligen. Selger opplyser at det ikke er gjort nye observasjoner i etterkant av behandlingen omtalt i vedlagt egenerklæringsskjema.

Megler har kontrollert opprinnelige godkjente bygningstegninger opp mot dagens bruk. Det bemerkes følgende avvik:

Underetasje:
• Det er ikke etablert vindu på kjøkken og bad i bi-leilighet.
• Soverom hoveddel i underetasje på 7,5 kvm har begge vinduer og ikke balkongdører.
• Terrasse ved elven er delvis bygd ut over egen eiendom. Denne er ikke byggemeldt kommunen. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og evt. kostnader forbundet med dette.

1. etasje:
• Bod som nå betegnes som teknisk rom er gjort mindre til fordel for større entré.
• Vindu
• Stort vindu på kjøkken i til fordel for små vindu på hhv. kjøkken og bad.

De overnevnte tiltakene er ikke søknadspliktige.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
• Ja, kun av faglært
• Hovedbadet i underetasjen ble revet og bygget opp på nytt i 2019. Det ble etablert nytt bad i tilbygg i underetasjen som del av byggeprosessen i 2019.
• Arbeid utført av DH Byggservice AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
• Det ble lagt ny membran, sluk mm

Er arbeidet byggemeldt?
• Arbeidet var del av større byggesøknad i 2019. Takstforum utførte ferdigbefaring på eiendommen før anmodning om ferdigattest ble innsendt og godkjent.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
• Ja, kun av faglært
• Det er lagt nye private stikkledninger fra hus og over gårdsplass, som deretter er koblet på eksisterende rørføring frem til offentlig nett.
• Arbeid utført av Aqua Rørservice AS

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
• Det har tilbake i tid blitt avdekket litt fukt i krypkjeller. I forbindelse med totalrenovering i 2019 ble det lagt ny drenering langs alle tilgjengelige vegger. Det ble i tillegg i 2017 installert EPS fuktsikringssystem rundt alle murer som preventivt tiltak. Deler av systemet ble fjernet som del av byggearbeidet i 2019 der det ble lagt ny drenering rundt deler av huset, mens EPS-systemet fortsatt er installert i øvrig grunnmur.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
• Det er ikke detektert problemer. I forbindelse med at det ble satt inn Brunnerpeis i stua, ble det installert elektrisk avtrekk på toppen av pipa for å sikre solid avtrekk iom at det er en stor peis som ble satt inn.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
• Det ble observert skjeggkre vinter 2024. Pelias ble rekvidert for behandling, og det har ikke vært gjort nye observasjoner etter dette.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
• Ja, kun av faglært
• Alt av el-arbeid på eiendommen etter 2019 er utført av El-eksperten AS. Ventilasjonsanlegget er installert av S.Moe AS.
• Arbeid utført av El-eksperten AS og S.Moe AS

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
• Ja

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
• El-tilsynet utførte kontroll av huset i slutten av 2022. Det er ingen åpne punkter i etterkant av tilsynet.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
• Det er installert elbillader. Laderen er installert av El -eksperten AS

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
• Ja, kun av faglært
• Som del av totalrenovering ble det lagt ny takpapp i 2019 (utført av Ørland Tak AS som underleveranse til DH Byggservice AS). Ny takpapp ble lagt oppå eksisterende (fullt fungerende) takpapp, dvs at det nå er dobbelt lag med takpapp på opprinnelig del av huset. Alle murfasader ble pusset på nytt i 2020 av Murmester S Moe AS.
• Arbeid utført av Ørland Tak AS, Murmester S Moe AS

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
• Eiendommen har godkjent utleiedel med egen inngang

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
• Utleiedelen er godkjent. Den godkjente utleiedelen har 2 hybler.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
• Som del av byggeprosjekt i 2019, hvor det ble oppført tilbygg i Elvegata 15b som kom nærmere nabogrensen til 15a enn 4 meter, inngikk 15a og 15b en gjensidig avtale om å samtykke til eventuelle senere søknader som vil medføre mulig bygningsmasse nærmere nabogrense enn 4 meter. Slike søknader vil uansett måtte godkjennes av kommunen. Kopi av signert avtale finnes tilgjengelig. Det er etablert en platting nede ved elven i 2020. Det er ikke utført endringer i terrenget. Basert på rådføring med entreprenør som bisto under byggeprosjektet på eiendommen i 2019, ble det ikke ansett som søknadspliktig. Plattingen er derfor ikke omsøkt hos kommunen. Deler av plattingen går over tomtegrensen ned mot elva.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport
Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1
TG 1: 26
TG 2: 21
TG 3: 0
TG IU: 3

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Drenering
• Boligens utvendig fuktsikring er oppgradert i 2019, men det er ukjent utførelse/oppbygning og omfang. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved kontroll av innvendige overflater mot terreng i underetasje er det kun påvist noe forhøyede fuktverdier i fritt eksponert grunnmur. Det er ikke påvist skader/avvik i overflater og ikke unormale fuktverdier eller synlige tegn til skader i utforede konstruksjoner.

Grunnmur og fundament
• Utvendige overflater er i all hovedsak skjult under terrengnivå og store deler av innvendige overflater er utforet og kledd med plater. Kontrollen av grunnmuren med tanke på eventuelle skader ble derfor svært begrenset. Det er ikke påvist andre symptomer som tilsier at det skal være skader av konstruksjonsmessig betydning.

Krypkjeller
• Opprinnelig del av boligen er oppført over krypkjeller. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike konstruksjoner alltid er å betrakte som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens.
• Det er påvist manglende fuktsperre mot grunnen og arealet vurderes å være for dårlig ventilert. Det er påvist forhøyede fuktverdier, men dette vurderes å være av mindre betydning da vegger og overliggende etasjeskille er av støpt betong.

Støttemur
• Ved støttemur til nedgang til utleiedel er det påvist manglende rekkverk. Utover dette er det ikke påviste vesentlige skader eller avvik.

Rom under terreng
• Store deler av overflater mot terreng i underetasje er utforet og kledd med plater. Slike konstruksjoner vurderes alltid å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Ved en visuell kontroll av tilgjengelige overflater er det ikke påvist synlige tegn til skader eller avvik. Ved fuktsøk på fritt eksponert grunnmur er det påvist noe forhøyede fuktverdier. Ved fuktsøk i svill i utforet vegg mot terreng på stue er det ikke påvist unormale fuktverdier.

Balkong, terrasse, platting
• Takterrasse er fra 2019 og er oppført i treverk og tekket med asfaltpapp. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlig skader eller avvik., men det bemerkes at rekkverk er noe lavere enn forskriftskrav.
• På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike konstruksjoner over underliggende boligtomt alltid er å betrakte som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. På grunn av overliggende terrassedekke er det ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av selve tekkingen mot underliggende boligtomt.

Yttervegger
• Boligens utvendig fasader fremstår med liggende trekledning og murpuss. De er sist oppgradert i 2019. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.
• Deler av kledningen vurderes å ha begrenset lufting. På befaringsdagen ble det også påvist manglende musetetting, men det er i etterkant oversendt dokumentasjon på at dette er utbedret.

Loft (konstruksjonsoppbygging)
• Store deler av loft og takkonstruksjon fremstår i lukket utførelse og kontrollen ble derfor begrenset. På kaldloft er det ikke påvist synlige tegn til skader eller avvik, men det lot seg ikke fastslå om konstruksjonen er tilfredsstillende luftet og om det er etablert tilfredsstillende dampsperre mellom varme og kalde konstruksjoner.

Takkonstruksjon
• Boligens takkonstruksjon er oppført i treverk og fremstår i pulttaks form. Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det er ukjent hvordan luftingen av konstruksjonen er ivaretatt utover ventiler ved raft på deler av konstruksjonen.

Ildsted/Skorstein
• Boligens pipe er oppført i teglstein og vurderes å være fra opprinnelig byggeår. Det er ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved pipe/ildsted, men det gjøres likevel oppmerksom på at slike eldre teglsteinpiper erfaringsmessig vil ha behov for en rehabilitering hvor det monteres innvendig rør av enten stål eller keramikk.
• Det er også etablert en gasspeis i boligen. Denne er ikke videre vurdert.

Trapp
• Innvendig trapp er oppført i tre og er fra 2019. Utover normal bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik, men det bemerkes manglende håndløper på vegg.

Våtrom: Baderom 1.etg
• Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater.
• Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk. Gulvskinne danner en avgrensing mellom sluk og øvrig vanninstallasjoner, men dørterskel er høyere og det vurderes derfor at eventuelt lekkasjevann likevel vil føre til sluk før tilstøtende rom/konstruksjoner. Det forutsettes at tettesjikt/membran er ført opp til underkant dørterskel.
• Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på ukjent utførelse/oppbygning. Uavhengig av dette vurderes tettesjikt å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.
• Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert synlig avrenning fra innebygd sisterne.
• Det er ikke foretatt hulltaking på tilstøtende rom til våtsoner.

Våtrom: Baderom underetasje
• Utover normal aldringsmessig slitasje er det kun påvist en mindre sprekkdannelse på flis ved dørterskel. Denne er ikke i nærheten av noen våtsone og vurderes derfor å være av kun kosmetisk betydning.
• Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk.
• Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert synlig drenering fra innebygd sisterne.

Våtrom: Baderom underetasje (utleiedel)
• Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe soppdannelser i dusjsonen.
• Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv og bunnskinne til dusjhjørnet danner en avgrensing mellom sluk og øvrige vanninstallasjoner. Ved en eventuell lekkasje vil det derfor være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.
• Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på ukjent utførelse/oppbygning og at det vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Våtrom: Baderom underetasje
• Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot yttervegg og annet våtrom.

Våtrom: Vaskerom underetasje
• Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot tilstøtende boenhet/brannskille.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte
Enebolig oppført på grunnmur av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i en kombinasjon av treverk og betong. Utvendige fasader fremstår med trekledning og i pusset utførelse. Vinduer og balkongdører fremstår med 3-lags glass. Taket har pulttaks form og er utvendig tekket med asfaltpapp.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt
Denne tomten er festet.
Den er 1366,90 kvm.

Festetiden er 99 år. Festekontrakt og oppregulering av festeavgift ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bortfester har signalisert interesse for innløsing av tomt. Konf. megler vedr. dette.

Festet tomt
Bortfester: Sara Moum,
Festeavgift pr. år: 15 565
Festeavgift endret dato:01.01.2015
Festekontraktsdato: 07.10.1954
Festekontrakt start dato: 07.10.1954
Festekontrakt utløpsdato: 15.07.2053

Festeavgiften vil ikke bli oppregulert før 2053.

Det kreves samtykke til overdragelse.
Det er en forutsetning for avtalen at denne gis. Dersom samtykke ikke blir gitt oppheves avtalen og partene går hvert til sitt uten forpliktelser ovenfor hverandre. Overtagelse kan ikke finne sted før kjøper er godkjent av bortfester.

Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften - i utgangspunktet - blir å avregne direkte mellom partene pr. overtakelse.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 30.05.1959, men ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

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

Det foreligger ferdigattest datert 21.05.2015.
Ferdigattest gjelder for veranda og fasadeendring.

Det foreligger også ferdigattest datert 13.11.2019.
Ferdigattest gjelder for tilbygg.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Utleiedelen er godkjent som separat boenhet og kan leies ut. Vi gjør oppmerksom på gjeldende skatteregler for utleie.

I dag leies hver hybel ut til kr. 6450,- per mnd. Leieforholdet overtas om ønskelig.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Energikarakter: G - Oransje

Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 21 900 000,-

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

547 500,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

---

22 467 290,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter for 2025 er stipulert til kr. 42 840,-. Det er 12 terminer i året. Årsgebyr er beregnet ut ifra terminbeløp i termin 7.

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og fra en termin til en annen.

Eiendomsskatt
Eiendomsskatt for 2025 er stipulert til kr. 15 722,-. Dette inngår i kommunale avgifter.

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og fra en termin til en annen.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 780 456,00.
Sekundær formuesverdi kr. 7 121 824,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

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

Offentlige forhold

Forkjøpsrett og styregodkjennelse
Huseieren har forkjøpsrett ved evt. tomtekjøp.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisenr. 11816779.

Eiendommen er forsikret t.o.m. overtakelse. Kjøper må ordne forsikring etter overtakelse.

Regulering
Eiendommen er regulert til bl.a. boligbebyggelse, ihht. reguleringsplan med plannavn Kalvskinnet (24.4.2008), og planID r0118ap. Deler av eiendommen er regulert til bevaringsområde iht. r0118 Reguleringsplan for Midtbyen.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) er avsatt til øvrige byområder (Byggesone 3).

Reguleringskart m/bestemmelser, kommunens arealdelplan og situasjonskart ligger vedlagt i salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid som kan påvirke området. Dette gjelder reguleringsplan med plannavn Planprogram for fornying av Kongensgt og Ilevollen, og planID r20190001. Hensikten med planen er å heve standard slik at ny utforming og tilrettelegging for bruk bidrar til å nå nullvekstmålet i Bymiljøavtalen.

Gatene skal bygges om til en effektiv kollektivåre med høye miljøstandarder og gode forhold for myke trafikanter som ferdes langs eller krysser gata. Målet er å legge til rette for et urbant gate- og bomiljø. .

Dette gjelder også reguleringsplan med plannavn Kongens gate 93 og planID r20220045. Hensikt med planen er å omregulere tomten fra offentlig tjenesteyting til boligformål, slik at det kan etableres maksimalt 17 leiligheter i "Det borgerlige sykehus". Eiendommen ligger innenfor hyblifiseringssonen, det vil si at det kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler.

Konferer megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 5733, tgl. 16.11.1954 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 900
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTELSE AV LEIEKONTRAKT

Dnr. 14175, tgl. 04.06.1986 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 112052, tgl. 06.02.2015 - Særeie ifølge skjøte
Særeie ifølge skjøte

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

Diverse

Løsøre og tilbehør
Medfølger:
• Plassbygd møbler følger med: garderobeskap inngang, tv-benk stue, bokhylle stue, skjenk spisestue.
• Elfa-systemet følger med.

Medfølger ikke:
• "Løse" møbler (sofa, stoler, spisebord, senger etc.)
• Lampe over spisebord.
• Kunst på veggene.
• Robotgressklipper.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens

tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen. Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført. Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette. Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

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

Det gjøres oppmerksom på at Nylander &Partners, Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

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

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

Om oppdraget

Eier
Eier er Øystein Robertsen Skiri .

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Elvegata 15B.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 403, bnr. 129 og gnr. 403, bnr. 128 i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1250198.

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

Provisjon 0,800 % av salgssummen inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 6 990,00
Digitale oppdragtjenester: 2 290,00
Markedspakke Standard: 17 900,00
Tilretteleggelsesgebyr: 15 000,00
Utleggsgebyr pr. stk: 850,00
Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00

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

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.)

Ansvarlig megler er Vidar Stene / +47 92 80 88 11 / vidar.stene@nylanderpartners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Gryta 2 B, 7010 TRONDHEIM. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 07.05.2026

Tekniske dokumenter

Elvegata 15B

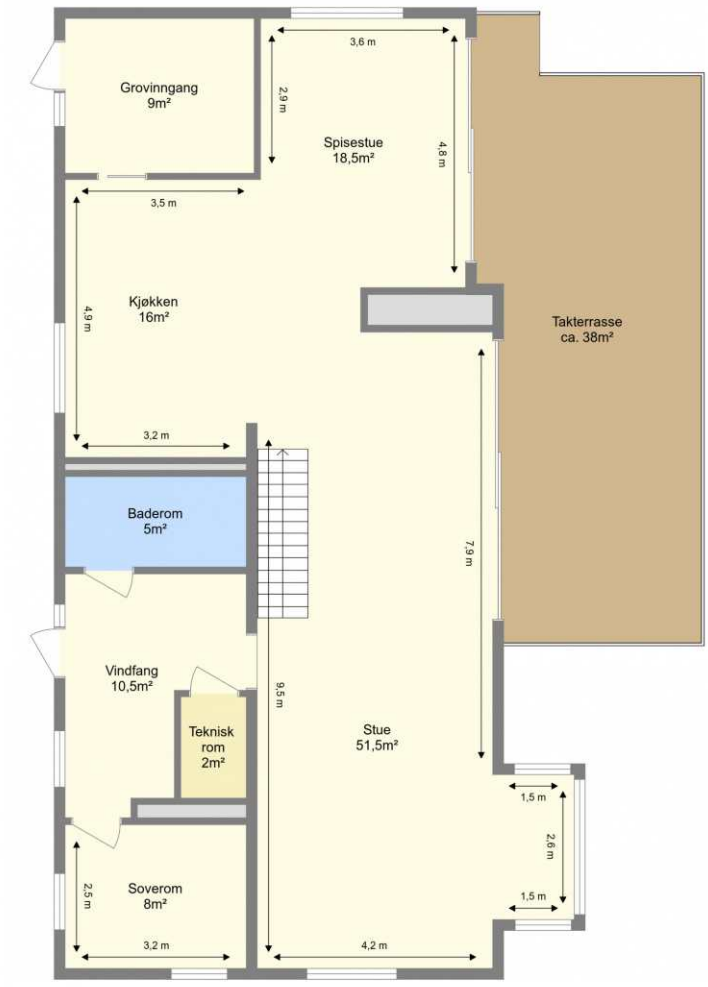
Sokkel



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Elvegata 15B

1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Elvegata 15 B
7012 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1959
BRA: 267 m^2
BRA-i: 267 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	26	21	0	3

Supertakst

GNR: 403 BNR: 129

Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS

alexander@tft.no
48257022

Elvegata 15 B
7012 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34195

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Boligens utvendig fuktsikring er oppgradert i 2019, men det er ukjent utførelse/oppbygning og omfang. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved kontroll av innvendige overflater mot terreng i sokkeletasje er det kun påvist noe forhøyede fuktverdier i fritt eksponert grunnmur. Det er ikke påvist skader/avvik i overflater og ikke unormale fuktverdier eller synlige tegn til skader i utforede konstruksjoner.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Utvendige overflater er i all hovedsak skjult under terrengnivå og store deler av innvendige overflater er utforet og kledd med plater. Kontrollen av grunnmuren med tanke på eventuelle skader ble derfor svært begrenset. Det er ikke påvist andre symptomer som tilsier at det skal være skader av konstruksjonsmessig betydning.

Krypkjeller

Oppsummering

Opprinnelig del av boligen er oppført over krypkjeller. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike konstruksjoner alltid er å betrakte som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens.

Det er påvist manglende fuktsperre mot grunnen og arealet vurderes å være for dårlig ventilert. Det er påvist forhøyede fuktverdier, men dette vurderes å være av mindre betydning da vegger og overliggende etasjeskille er av støpt betong.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret.

Støttemur

Oppsummering

Ved støttemur til nedgang til utleiedel er det påvist manglende rekkverk. Utover dette er det ikke påviste vesentlige skader eller avvik.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Rom under terreng

Oppsummering

Store deler av overflater mot terreng i sokkel er utforet og kledd med plater. Slike konstruksjoner vurderes alltid å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Ved en visuell kontroll av tilgjengelige overflater er det ikke påvist synlige tegn til skader eller avvik. Ved fuktsøk på fritt eksponert grunnmur er det påvist noe forhøyede fuktverdier. Ved fuktsøk i svill i utforet vegg mot terreng på stue er det ikke påvist unormale fuktverdier.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Takterrasse er fra 2019 og er oppført i treverk og tekket med asfaltpapp. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlig skader eller avvik., men det bemerkes at rekkverk er noe lavere enn forskriftskrav.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike konstruksjoner over underliggende boligtomt alltid er å betrakte som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. På grunn av overliggende terrassedekke er det ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av selve tekkingen mot underliggende boligtomt.

Yttervegger

Oppsummering

Boligens utvendig fasader fremstår med liggende trekledning og murpuss. De er sist oppgradert i 2019. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Deler av kledningen vurderes å ha begrenset lufting. På befaringsdagen ble det også påvist manglende musetetting, men det er i etterkant oversendt dokumentasjon på at dette er utbedret.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Store deler av loft og takkonstruksjon fremstår i lukket utførelse og kontrollen ble derfor begrenset. På kaldloft er det ikke påvist synlige tegn til skader eller avvik, men det lot seg ikke fastslå om konstruksjonen er tilfredsstillende luftet og om det er etablert tilfredsstillende dampsperre mellom varme og kalde konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales ytterligere kontroll for å fastslå om konstruksjonen er tilfredsstillende luftet og om det er etablert tilfredsstillende dampsperre mellom varme og kalde konstruksjoner.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Boligens takkonstruksjon er oppført i treverk og fremstår i pulttaks form. Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det er ukjent hvordan luftingen av konstruksjonen er ivaretatt utover ventiler ved raft på deler av konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales ytterligere kontroll for å fastslå om og eventuelt hvordan luftingen av konstruksjonen er ivaretatt.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Boligens pipe er oppført i teglstein og vurderes å være fra opprinnelig byggeår. Det er ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved pipe/ildsted, men det gjøres likevel oppmerksom på at slike eldre teglsteinpiper erfaringsmessig vil ha behov for en rehabilitering hvor det monteres innvendig rør av enten stål eller keramikk.

Det er også etablert en gasspeis i boligen i 2019. Denne er ikke videre vurdert.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og type pipe er det påregnelig med en oppgradering i tiden som kommer. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er oppført i tre og er fra 2019. Utover normal bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik, men det bemerkes manglende håndløper på vegg.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Våtrom: Baderom 1.etg

Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk. Gulvskinne danner en avgrensing mellom sluk og øvrig vanninstallasjoner, men dørterskel er høyere og det vurderes derfor at eventuelt lekkasjevann likevel vil føre til sluk før tilstøtende rom/konstruksjoner. Det forutsettes at tettesjikt/membran er ført opp til underkant dørterskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på ukjent utførelse/oppbygning. Uavhengig av dette vurderes tettesjikt å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert synlig avrenning fra innebygd sisterne.

Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking på tilstøtende rom til våtsoner.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales hulltaking.

Våtrom: Baderom sokkel

Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje er det kun påvist en mindre sprekkdannelse på flis ved dørterskel. Denne er ikke i nærheten av noen våtsone og vurderes derfor å være av kun kosmetisk betydning.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert synlig drenering fra innebygd sisterne.

Våtrom: Baderom sokkel

Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert synlig drenering fra innebygd sisterne.

Våtrom: Baderom sokkel (utleiedel)

Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe soppdannelser i dusjsonen.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv og bunnskinne til dusjhjørnet danner en avgrensing mellom sluk og øvrige vanninstallasjoner. Ved en eventuell lekkasje vil det derfor være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales tiltak for å sørge for at eventuelt lekkasjevann føres til sluk før tilstøtende rom/konstruksjoner.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på ukjent utførelse/oppbygning og at det vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje anbefales det å undersøke muligheten for å etablere dusjkabinett for å begrense belastningen med fritt vann på overflater.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Baderom sokkel

Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot yttervegg og annet våtrom.

Våtrom: Baderom sokkel

Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot yttervegg og annet våtrom.

Våtrom: Vaskerom sokkel

Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot tilstøtende boenhet/brannskille.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
6.8.2025	**11.9.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Øystein Robertsen Skiri**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Egne premisser:

Alle årstall gitt i rapporten er opplysninger gitt av selger.

Informasjon om boligen

Adresse: **Elvegata 15 B, 7012 Trondheim**

Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**403**	Bruksnr:	**129**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1959**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig oppført på grunnmur av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i en kombinasjon av treverk og betong. Utvendige fasader fremstår med trekledning og i pusset utførelse. Vinduer og balkongdører fremstår med 3-lags glass. Taket har pulttaks form og er utvendig tekket med asfaltpapp.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2019	Tilbygg	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	129	129	0	0	38
Sokkel	138	138	0	0	90
Totalt m²	**267**	**267**	**0**	**0**	**128**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	129	126	3	Vinfang, grovinngang, soverom, baderom og stue/spisestue/kjøkken.	Teknisk rom.
Sokkel	138	131	7	Gang, 2 baderom, vaskerom, stue, trimrom og 3 soverom. Kjøkken, baderom og 2 soverom.	Bod.
Totalt m²	**267**	**257**	**10**		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligens utvendig fuktsikring er oppgradert i 2019.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Boligens utvendig fuktsikring er oppgradert i 2019, men det er ukjent utførelse/oppbygning og omfang. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved kontroll av innvendige overflater mot terreng i sokkeletasje er det kun påvist noe forhøyede fuktverdier i fritt eksponert grunnmur. Det er ikke påvist skader/avvik i overflater og ikke unormale fuktverdier eller synlige tegn til skader i utforede konstruksjoner.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur, Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Utvendige overflater er i all hovedsak skjult under terrengnivå og store deler av innvendige overflater er utforet og kledd med plater. Kontrollen av grunnmuren med tanke på eventuelle skader ble derfor svært begrenset. Det er ikke påvist andre symptomer som tilsier at det skal være skader av konstruksjonsmessig betydning.

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse	
Det er krypkjeller under opprinnelig del av boligen. Tilbygg del er oppført på støpt plate på mark.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Det er påvist forhøyde fuktverdier i krypkjeller.	

Oppsummering av krypkjeller **TG-2**

Opprinnelig del av boligen er oppført over krypkjeller. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike konstruksjoner alltid er å betrakte som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens.

Det er påvist manglende fuktsperre mot grunnen og arealet vurderes å være for dårlig ventilert. Det er påvist forhøyede fuktverdier, men dette vurderes å være av mindre betydning da vegger og overliggende etasjeskille er av støpt betong.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste avvik anbefales utbedret.

6.4 Støttemur

Beskrivelse	
Det er etablert støttemur i betongstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur **TG-2**

Ved støttemur til nedgang til utleiedel er det påvist manglende rekkverk. Utover dette er det ikke påviste vesentlige skader eller avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Store deler av overflater mot terreng i sokkel er utforet og kledd med plater. Slike konstruksjoner vurderes alltid å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Ved en visuell kontroll av tilgjengelige overflater er det ikke påvist synlige tegn til skader eller avvik. Ved fuktsøk på fritt eksponert grunnmur er det påvist noe forhøyede fuktverdier. Ved fuktsøk i svill i utforet vegg mot terreng på stue er det ikke påvist unormale fuktverdier.

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Markterrasse er fra 2019.	
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?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Terrasse er fra 2019 og er oppført i treverk lagt direkte på grunn. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlig skader eller avvik.

6.7 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takterrasse er fra 2019.	
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Takterrasse er fra 2019 og er oppført i treverk og tekket med asfaltpapp. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlig skader eller avvik., men det bemerkes at rekkverk er noe lavere enn forskriftskrav.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike konstruksjoner over underliggende boligtomt alltid er å betrakte som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. På grunn av overliggende terrassedekke er det ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av selve tekkingen mot underliggende boligtomt.

6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Boligens vinduer og balkongdører fremstår med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligens vinduer og balkongdører er datostemplet 2019.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Boligens vinduer og balkongdører fremstår med 3-lags glass og er datostemplet 2019. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

6.9 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Utvendige fasader er oppgradert i 2019 og 2020.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Boligens utvendig fasader fremstår med liggende trekledning og murpuss. De er sist oppgradert i 2019. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Deler av kledningen vurderes å ha begrenset lufting. På befaringsdagen ble det også påvist manglende musetetting, men det er i etterkant oversendt dokumentasjon på at dette er utbedret.

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
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-2**

Store deler av loft og takkonstruksjon fremstår i lukket utførelse og kontrollen ble derfor begrenset. På kaldloft er det ikke påvist synlige tegn til skader eller avvik, men det lot seg ikke fastslå om konstruksjonen er tilfredsstillende luftet og om det er etablert tilfredsstillende dampsperre mellom varme og kalde konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ytterligere kontroll for å fastslå om konstruksjonen er tilfredsstillende luftet og om det er etablert tilfredsstillende dampsperre mellom varme og kalde konstruksjoner.

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Renner og nedløp er skiftet i forbindelse med oppgradering av utvendig taktekking i 2019.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-1**

Renner og nedløp er oppført i metall og er fra 2019. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Pulttak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-2**

Boligens takkonstruksjon er oppført i treverk og fremstår i pulttaks form. Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det er ukjent hvordan luftingen av konstruksjonen er ivaretatt utover ventiler ved raft på deler av konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ytterligere kontroll for å fastslå om og eventuelt hvordan luftingen av konstruksjonen er ivaretatt.

6.13 Taktekking

Type tekking	Papp
Inspisert fra	På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er etablert ny utvendig taktekking i 2019. Denne ble etablert over eksisterende taktekking.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**
Boligens utvendige takflater er tekket med asfaltpapp fra 2019. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Boligens etasjeskiller er en kombinasjon av støpte dekker og trebjelkelag. Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Gasspeis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2

Boligens pipe er oppført i teglstein og vurderes å være fra opprinnelig byggeår. Det er ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved pipe/ildsted, men det gjøres likevel oppmerksom på at slike eldre teglsteinpiper erfaringsmessig vil ha behov for en rehabilitering hvor det monteres innvendig rør av enten stål eller keramikk.

Det er også etablert en gasspeis i boligen i 2019. Denne er ikke videre vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og type pipe er det påregnelig med en oppgradering i tiden som kommer. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

6.16 Kjøkken: 1.etg

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkken er fra 2019. Utover normal bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt.

6.17 Kjøkken: 1.etg sokkel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkenet er av ukjent alder. Utover normal bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
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?	Ikke kontrollert
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

6.19 Trapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er oppført i tre og fremstår i lukket utførelse.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	**TG-2**
Innvendig trapp er oppført i tre og er fra 2019. Utover normal bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik, men det bemerkes manglende håndløper på vegg.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt. Store deler av anlegget er av nyere dato, men det kan ikke utelukkes at mindre deler er av noe eldre dato.	

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.

Store deler av anlegget er av nyere dato, men det kan ikke utelukkes at mindre deler er av noe eldre dato.

6.22 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Det er fremlagt tilsynsrapport utarbeidet av Tensio i 2022 og en bekreftelse fra Tensio på at påviste feil og manger er utbedret. Anlegget er derfor ikke videre vurdert.

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe(luft-luft) er installert i 2024.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke foretatt service etter installasjonsår.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-0**

Varmepumpe vurderes å fungere som tiltenkt.

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall	
2018	
Størrelse	
282 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
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-1**
Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt og er tilfredsstillende lekkasjesikret ved at den er tilkoblet lekkasjestopper.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er installert anlegg for balansert ventilasjon på deler av boligen. Dette er installert i 2019.	
Når var siste service på anlegget?	
Utover regelmessig skifte av filter er det ikke foretatt ytterligere servicer på anlegget.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Store deler av boligen er tilkoblet anlegg for balansert ventilasjon. Øvrige deler ventileres via lufteventiler på vinduer. Dette vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.26 Våtrom: Baderom 1.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet fremstår med flislagte overflater.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet er fra ca. 2008.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk. Gulvskinne danner en avgrensing mellom sluk og øvrig vanninstallasjoner, men dørterskel er høyere og det vurderes derfor at eventuelt lekkasjevann likevel vil føre til sluk før tilstøtende rom/konstruksjoner. Det forutsettes at tettesjikt/membran er ført opp til underkant dørterskel.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Rustfritt stål
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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på ukjent utførelse/oppbygning. Uavhengig av dette vurderes tettesjikt å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert synlig avrenning fra innebygd sisterne.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering.	

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-2
Det er ikke foretatt hulltaking på tilstøtende rom til våtsoner.	

Anbefalte tiltak fukt
Det anbefales hulltaking.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.27 Våtrom: Baderom sokkel

Overflate

Beskrivelse av overflate
Baderommet fremstår med flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet er fra 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det kun påvist en mindre sprekkdannelse på flis ved dørterskel. Denne er ikke i nærheten av noen våtsone og vurderes derfor å være av kun kosmetisk betydning.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk.

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?	Ikke kontrollerbart
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-1**

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres likevel oppmerksom på ukjent utførelse/oppbygning.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert synlig drenering fra innebygd sisterne.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering.	

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
Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot yttervegg og annet våtrom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.28 Våtrom: Baderom sokkel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet er fra 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
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-1**

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres likevel oppmerksom på ukjent utførelse/oppbygning.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert synlig drenering fra innebygd sisterne.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering.

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**
Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot yttervegg og annet våtrom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.29 Våtrom: Vaskerom sokkel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vaskerommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerommet er fra 2013.	
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-1**
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved vaskerommets overflater.	

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?	Ikke kontrollerbart
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-1**
Det er ikke påvist symptomer på svikt i vaskerommets tettesjikt, men det gjøres likevel oppmerksom på ukjent utførelse/oppbygning.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Vaskerommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering.	

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**
Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot tilstøtende boenhet/brannskille.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.30 Våtrom: Baderom sokkel (utleiedel)

Overflate

Beskrivelse av overflate
Baderommet fremstår med flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er ukjent alder på baderom.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe soppdannelser i dusjsonen.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv og bunnskinne til dusjhjørnet danner en avgrensing mellom sluk og øvrige vanninstallasjoner. Ved en eventuell lekkasje vil det derfor være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales tiltak for å sørge for at eventuelt lekkasjevann føres til sluk før tilstøtende rom/konstruksjoner.

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?	Ikke kontrollerbart
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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på ukjent utførelse/oppbygning og at det vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje anbefales det å undersøke muligheten for å etablere dusjkabinett for å begrense belastningen med fritt vann på overflater.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-1**

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.31 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Toalettrom

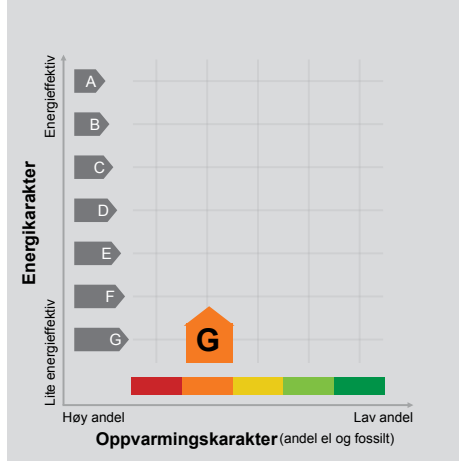
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Elvegata 15B
Postnummer	7012
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	403
Bruksnummer	129
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182161837
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-152076
Dato	07.08.2025



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.enova.no/energimerking.

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 innetemperaturen
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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Montering tetningslister
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	267
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum

Oppdragsnr.
1250198

Selger 1 navn
Øystein Skiri (Elgeseter gate 31)

Gateadresse
Elvegata 15B

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7012

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 11816779

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1250198

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hovedbadet i underetasjen ble revet og bygget opp på nytt i 2019. Det ble etablert nytt bad i tilbygg i underetasjen som del av byggeprosessen i 2019.
Arbeid utført av	DH Byggservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble lagt ny membran, sluk mm

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Arbeidet var del av større byggesøknad i 2019. Takstforum utførte ferdigbefaring på eiendommen før anmodning om ferdigattest ble innsendt og godkjent.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er lagt nye private stikkledninger fra hus og over gårdsplass, som deretter er koblet på eksisterende rørføring frem til offentlig nett.
Arbeid utført av	Aqua Rørservice AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har tilbake i tid blitt avdekket litt fukt i krypkjeller. I forbindelse med totalrenovering i 2019 ble det lagt ny drenering langs alle tilgjengelige vegger. Det ble i tillegg i 2017 installert EPS fuktsikringssystem rundt alle murer som preventivt tiltak. Deler av systemet ble fjernet som del av byggearbeidet i 2019 der det ble lagt ny drenering rundt deler av huset, mens EPS-systemet fortsatt er installert i øvrig grunnmur.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er ikke detektert problemer. I forbindelse med at det ble satt inn Brunnerpeis i stua, ble det installert elektrisk avtrekk på toppen av pipa for å sikre solid avtrekk iom at det er en stor peis som ble satt inn.

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble observert skjeggkre vinter 2024. Pelias ble rekvidert for behandling, og det har ikke vært gjort nye observasjoner etter dette.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt av el-arbeid på eiendommen etter 2019 er utført av El-eksperten AS. Ventilasjonsanlegget er installert av S.Moe AS.
Arbeid utført av	El-eksperten AS og S.Moe AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 1250198

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-tilsynet utførte kontroll av huset i slutten av 2022. Det er ingen åpne punkter i etterkant av tilsynet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er installert elbillader. Laderen er installert av El-eksperten AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Som del av totalrenovering ble det lagt ny takpapp i 2019 (utført av Ørland Tak AS som underleveranse til DH Byggservice AS). Ny takpapp ble lagt oppå eksisterende (fullt fungerende) takpapp, dvs at det nå er dobbelt lag med takpapp på opprinnelig del av huset. Alle murfasader ble pusset på nytt i 2020 av Murmester S Moe AS.

Arbeid utført av: Ørland Tak AS, Murmester S Moe AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eiendommen har godkjent utleiedel med egen inngang

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utleiedelen er godkjent. Den godkjente utleiedelen har 2 hybler.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Som del av byggeprosjekt i 2019, hvor det ble oppført tilbygg i Elvegata 15b som kom nærmere nabogrensen til 15a enn 4 meter, inngikk 15a og 15b en gjensidig avtale om å samtykke til eventuelle senere søknader som vil medføre mulig bygningsmasse nærmere nabogrense enn 4 meter. Slike søknader vil uansett måtte godkjennes av kommunen. Kopi av signert avtale finnes tilgjengelig. Det er etablert en platting nede ved elven i 2020. Det er ikke utført endringer i terrenget. Basert på rådføring med entreprenør som bisto under byggeprosjektet på eiendommen i 2019, ble det ikke ansett som søknadspliktig. Plattingen er derfor ikke omsøkt hos kommunen. Deler av plattingen går over tomtegrensen ned mot elva.

Document reference: 1250198

Tilleggskommentar

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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 eiendomsmegleren 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.

Document reference: 1250198

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øystein Skiri	d840610a3292bd588eff5 23dd61bc77dae0b25bb	30.09.2025 17:14:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1250198

- 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

Elvegata 15B

Nabolaget Kalvskinnet vestre - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Hospitalskirka Linje 9	4 min 0.3 km
Hospitalskirka Totalt 12 ulike linjer	4 min 0.4 km
Skansen stasjon Linje R60, R70	6 min 0.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	19 min 1.6 km
Trondheim Værnes	32 min

Skoler

Birralee International School Trondhei... 289 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.) 240 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Ila skole (1-7 kl.) 403 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km
Nidelven skole (1-10 kl.) 37 elever, 5 klasser	8 min 0.7 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	6 min 2.6 km
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	5 min 0.4 km
Skansen Videregående Steinerskole	8 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

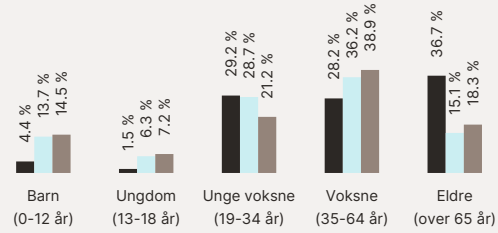
Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kalvskinnet vestre	916	726
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

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

Dagligvare

Joker Ilevollen Søndagsåpent	6 min 0.5 km
Bunnpris Leüthen Søndagsåpent	6 min 0.5 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Gående
2. Buss
3. Sykkel

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100

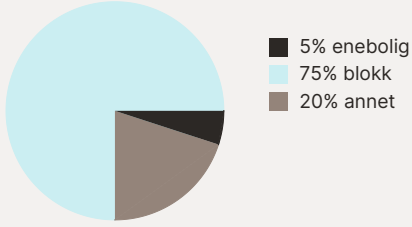
Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Sport

Kalvskinnet skole -gymsal Aktivitetshall	6 min 0.5 km
Ila skole Aktivitetshall	6 min 0.5 km
Impuls Treningssenter Leutenhav...	6 min
Nidarø Treningssenter	8 min

Boligmasse



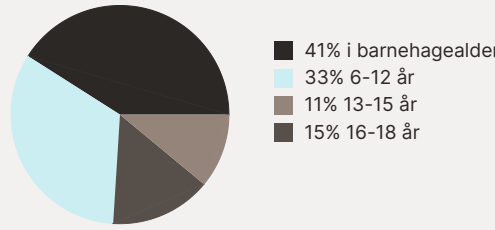
«Kort avstand til sentrum samtidig som det ligger litt avskjermet til. Mange grøntområder og mye kultur. Lett fremkommelighet til marka og andre turområder.»

Sitat fra en lokalkjent

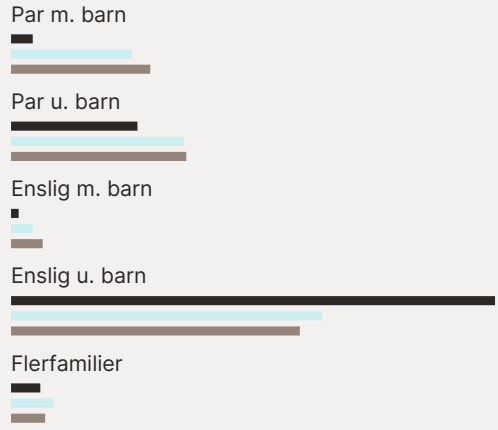
Varer/Tjenester

Trondheim Torg	10 min
Vitusapotek Trondheim Torg	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



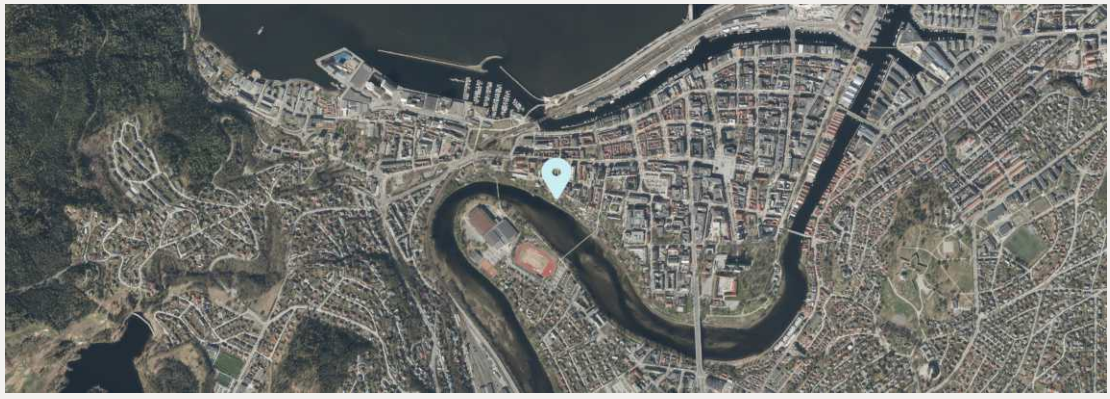
Familiesammensetning

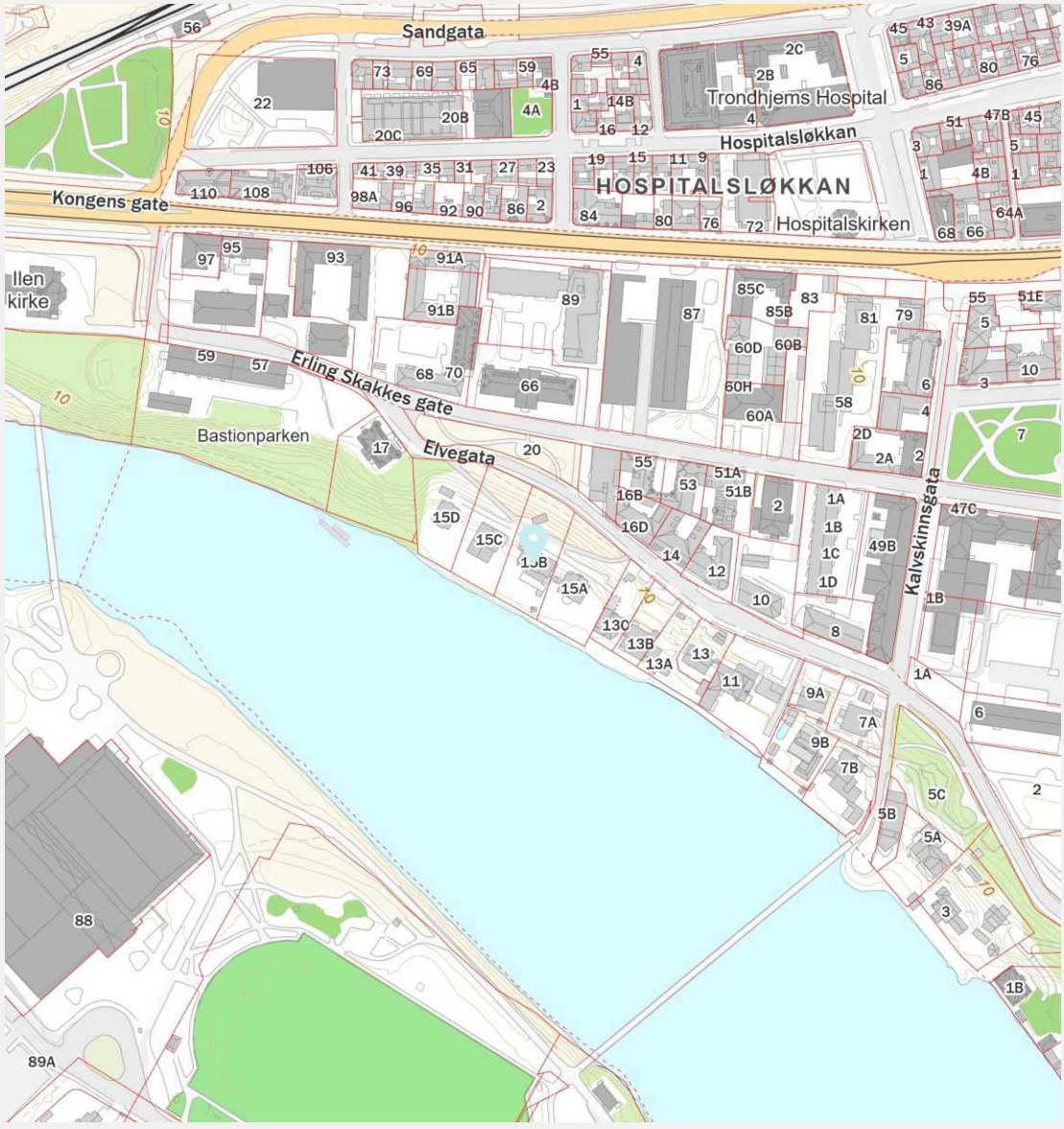


Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	19%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

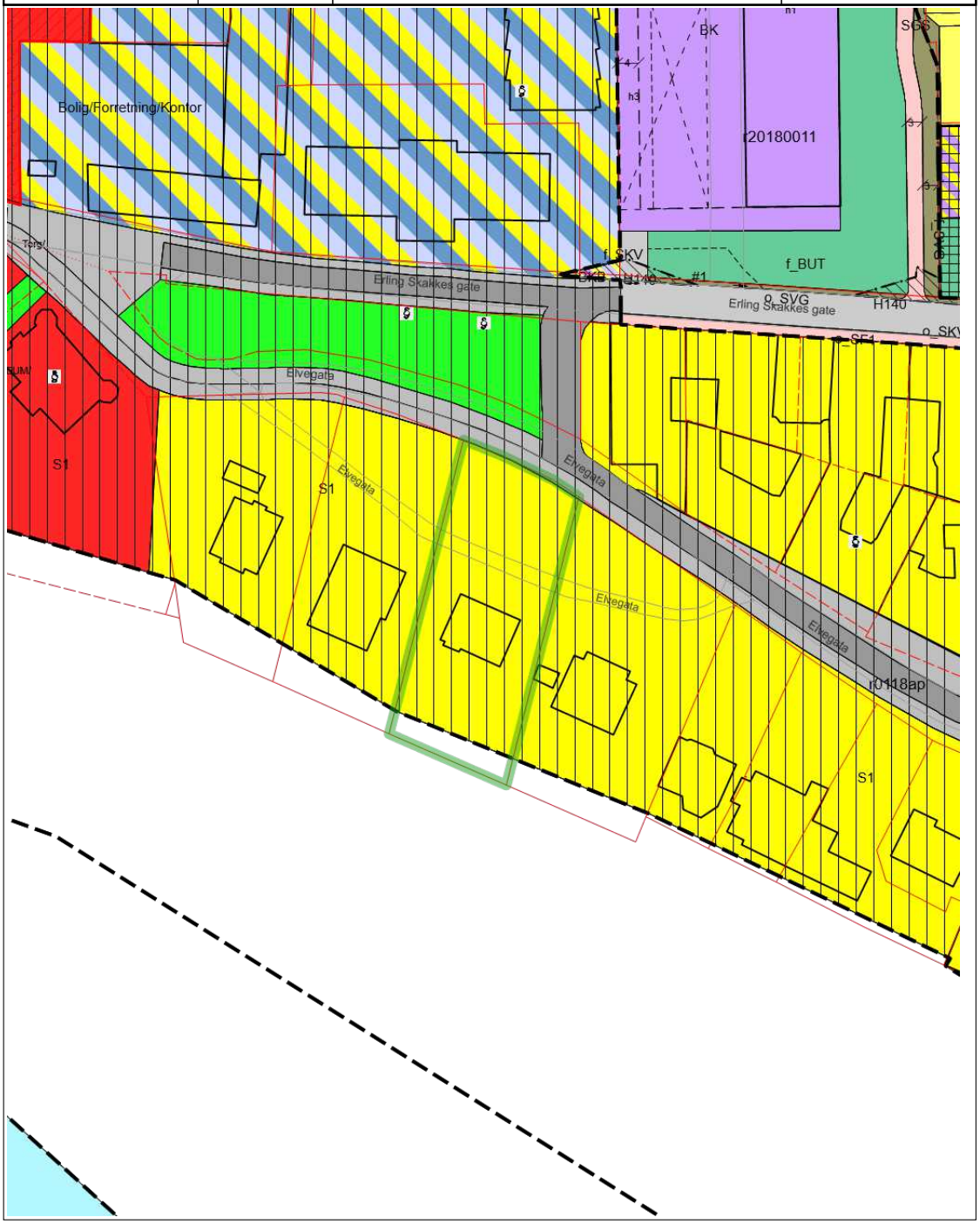
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 403	Bnr: 129	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Elvegata 15B 7012 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Avkjørsel - kun innkjøring
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bolig
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Sykkelvei
- Gangveg
- Offentlig friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Bolig/Forretning/Kontor
- RpBestemmelseOmråde
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Kontor
- Uteoppholdsareal
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal

R 118, Midtbyplanen
St.f. 28.08.81

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR MIDTBYEN I TRONDHEIM KOMMUNE

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er:

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

2. Å holde utnyttelsesgraden for Midtbyen på nåværende nivå.

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

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

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

I GENERELLE REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1

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

§ 2
Bebyggelsen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3

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

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

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

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

   Herberger o.l. er unntatt fra denne bestemmelse.

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

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

4. Bruksendringer av eksisterende boliger tillates ikke.

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

5. I de påtenkte parkeringshusene i Sandgata kan sokkel-etasje og deler av 1. etasje, med bygningsrådets samtykke, nyttes til henholdvis lager og for-retninger.

§ 4
Trafikkområder

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

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

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

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

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

5. Bestående trebeplantninger i gatene bør bevares.

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

§ 5
Friområder

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

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

§ 6

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

§ 7

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

II REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDER (BEVARINGSOMRÅDER)

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

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

A. Sanden-området

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

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

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

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

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

§ 11

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

§ 12

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

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

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

Bygninger skal oppføres med godkjent brannskille mot nabobygninger.

Takflaten skal tekkes med tegl, skifer eller liknende.

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

§ 13

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

§ 14

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

§ 15

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

B. Området sør for Vår Frue Kirke

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

§ 16

Spesialområdet er på planen avgrenset med svart, tykk strek.

§ 17

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

§ 18

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

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

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

§§ 19, 20, 21, 22 og 23

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

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

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

§ 24

Spesialområdet er på planen avgrenset med svart, tykk strek.

§ 25

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

§ 26

1. Eksisterende bebyggelse skal bevares.

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

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

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

§ 27
Nybygg

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

§ 28

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

§ 29

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

D. Byggerekken i Fjordgata. Ravnkloa

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

§ 30

Spesialområdet er på planen avgrenset med svart, tykk strek.

§ 31

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

§ 32
Eksisterende virksomhet

1. Eksisterende bebyggelse skal bevares.

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

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

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

§ 33

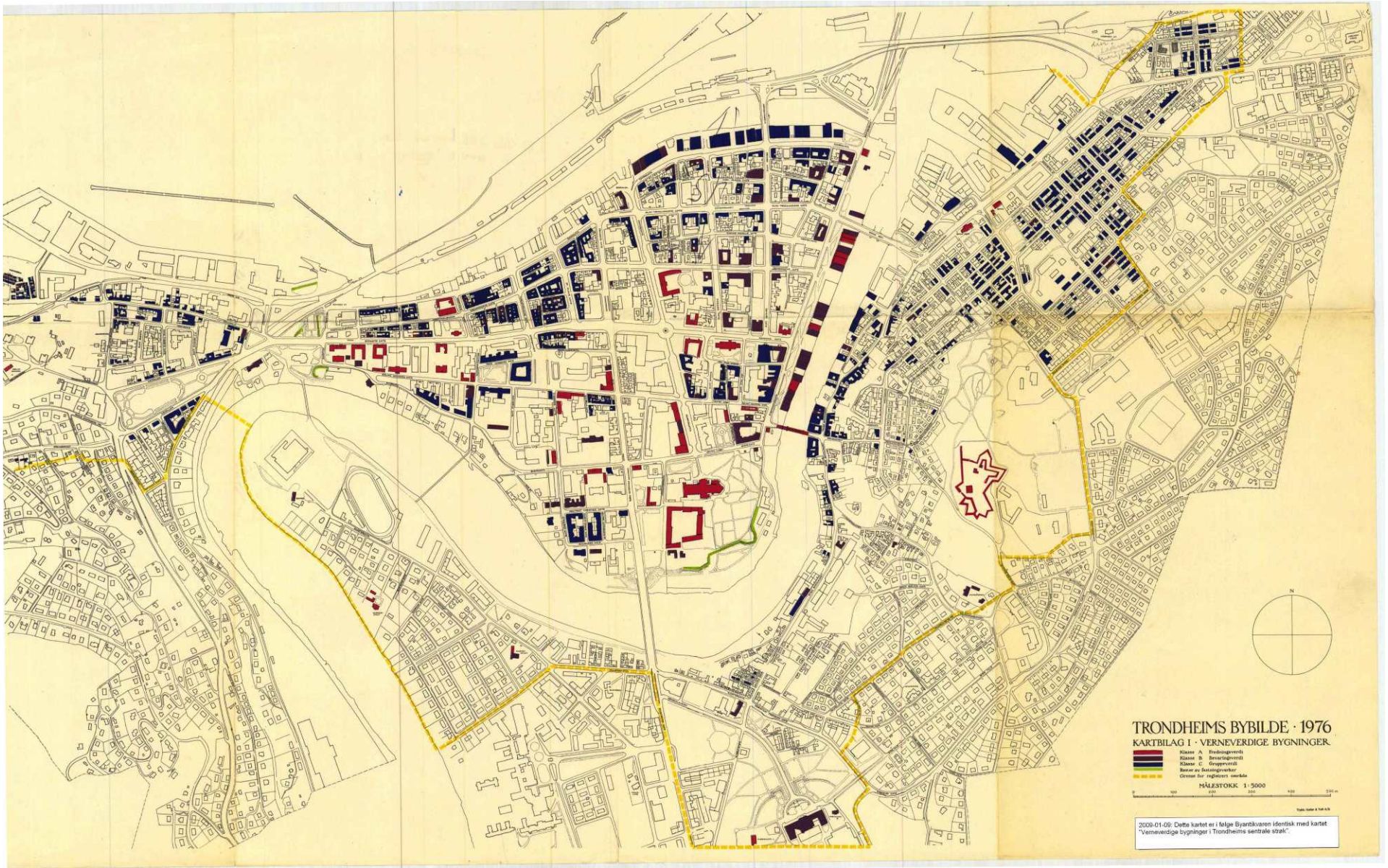
Dersom en bygning brenner eller av annen grunn i sin helhet må erstattes av nybygg, skal nybyggets plassering, utstrekning i høyde og bredde samt utvendig materialbruk mot kanal, gate og eventuell almenning være lik den bygning som erstattes.

§ 34

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

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Stadfestet den 26. august 1981
Etter fullmakt Hilliane Hals


TRONDHEIMS BYBILDE · 1976
KARTBILAG I · VERNEVERDIGE BYGNINGER
Klasse A Fredningsverdi
Klasse B Bevaringsverdi
Klasse C Gruppeverdi
Rester av festningsverker
Grense for registrert område
MÅLESTOKK 1:5000
2009-01-09: Dette kartet er i følge Byantikvaren identisk med kartet "Verneverdige bygninger i Trondheims sentrale strøk".

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

R 118ap

Arkivsak: 03/2811

REGULERINGSPLAN FOR KALVSKINNET
REGULERINGSBESTEMMELSER

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

§ 1 REGULERINGSPLANENS AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

2.1 Hovedformål

Hovedformålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er:

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

2.2 Arealbruk

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

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

§ 3 KRAV TIL PLAN OG DOKUMENTASJON

§ 3.1 Krav om bebyggelsesplan

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

§ 3.2 Krav om konsekvensvurdering og dokumentasjon

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

§ 3.3 Krav om arkeologiske undersøkelser

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

§ 3.4 Krav til miljøteknisk undersøkelse av grunnen

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

§ 4 TILGJENGELIGHET FOR ALLE

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

§ 5 SPESIALOMRÅDE BEVARING

§ 5.1 Generelt

§ 5.1-1 Hele planområdet reguleres til spesialområde bevaring.

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

§ 5.2 Bevaring av kulturminner i grunnen

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

Unntatt fra denne søknadsplikten er:

§ 5.2-1 Graving innenfor eksisterende grøftetraseers bredde og dybde for vedlikehold av alle eksisterende typer ledninger/rør og kabler.

§ 5.2-2 Graving for vedlikehold av eksisterende trafikkområder som veg, gangstier med mer i en dybde tilsvarende moderne påført bærelag.

§ 5.2-3 Graving og vanlige vedlikehold av grønt – og friområder, bakgårder med mer, til en dybde av 0,3 m. under dagens overflate.

§ 5.2-4 Graving for drenering eller lignende rundt bygg med full kjeller inntil 1 m. fra ytterkant

av grunnmur.

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

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

§ 5.3 Bevaring av områdets åpne struktur

§ 5.3-1 *Generelt*

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

§ 5.3-2 *Nidelvkorridoren – S1*

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

§ 5.4 Bevaring av eksisterende bebyggelse og tilpasning av ny bebyggelse

§ 5.4-1 *Bevaring av bygninger*

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

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

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

§ 5.4-3 *Krav til tilpasning av ny bebyggelse*

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

§ 6 BYGGEOMRÅDER

§ 6.1 Fellesbestemmelser

§ 6.1-1 *Krav om utomhusplan*

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

§ 6.1-2 *Krav til leilighetsstørrelse*

Eksisterende boenheter tillates ikke oppdelt.

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

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

§ 6.3 Områder for bolig/forretning/kontor
Det tillates ikke etablert nye boliger i 1. og 2. etasje ut mot Prinsens gate, Kongens gate, Smedbakken og Erling Skakkes gate øst for Smedbakken.

§ 6.4 Områder for kombinert offentlig bebyggelse/allmennyttig formål (Leuthenhaven)

§ 6.4-1 *Arealbruk*
Områdene skal brukes til administrative funksjoner og forsamlingslokaler som angitt på plankartet.

§ 6.4-2 *Ny bebyggelse*
Ny bebyggelse kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 14 meter og med en etasjeinndeling på maksimalt 4 etasjer.
1. og 2. etasje skal fortrinnvis benyttes til publikumsrettet virksomhet.

§ 6.4-3 *Rekkefølgekrav*
Tilliggende områder for gangveg/fortau og hele området merket Bymessig park på plankartet, skal være ferdig opparbeidet i samsvar med opparbeidelsesplan godkjent av kommunen før det gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor områdene.

§ 7 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 7.1 Torg/ bymessig park

§ 7.1-1 *Utforming*
Områdene skal opparbeides med gatebelegg, beplantning, belysning, sitteplasser og kunstnerisk utsmykking av høy kvalitet.

§ 7.1-2 *Kjøretrafikk*
Det tillates ikke bilkjøring utover nødvendig tilbringertjeneste og opprettholdelse av etablert atkomst.

§ 7.1-3 *Rekkefølgekrav*
Avkjørselen fra Kongens gate til Voldgata skal holdes stengt hvis hensynet til trafikkavviklingen i Kongens gate tilsier det. Ved eventuell åpning av avkjørselen skal det stenges for gjennomkjøring i Erling Skakkes gate og Elvegata, merket "Torg/ bymessig park" på plankartet.
Så lenge Voldgata er stengt mot Kongens gate tillates atkomst over torg/ bymessig park. Endring av kjøremønster krever trafikkregulering.

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

§ 8 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

§ 8.1 Offentlig friområde

§ 8.1-1 *Arealbruk og utforming*
Områdene skal brukes til rekreasjonsområder, parker, lekeplasser og elvepromenade. Områdene skal opparbeides med et bymessig preg i samsvar med plan godkjent av kommunen.
Det tillates ikke oppført bygninger i områdene.

§ 8.1-2 *Kjøretrafikk over friområde*
Det tillates at etablerte atkomster over friområdene opprettholdes. For øvrig tillates ikke kjøretrafikk eller parkering.

§ 8.2 Friområde i sjø og vassdrag
Det er ikke tillatt med utfylling eller anlegg/konstruksjoner i området.

§ 9 FELLES AVKJØRSEL
Felles avkjørsel skal være felles for eiendommene gnr./ bnr.; 403/112, 403/113 og 403/114.

Bystyrets vedtak av 24.04.08 er som følger:
VEDTAK:

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

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

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

Bystyret vedtar at en fremtidig park på Leutenhaven skal dekke minimum arealet som i dag er parkeringsplass. Eksisterende bygg foreslås revet for å få en større bymessig park med åpning mot Repslagerveita med den lave trehusbebyggelsen. Repslagerveita har lite trafikk og gode solforhold . I tillegg vil en slik løsning åpne tilgjengeligheten mot Arbeiderforeningen.
Det planlagte bygget mot Smedbakken vil dempe støy fra biltrafikken og gjøre parken mer attraktiv.
Bystyret er videre åpne for at parken kan bygges opp fra bakkeplan. Det forutsettes utlyst egen arkitektkonkurranse for området. Nytt bygg mot Smedbakken må være arealeffektivt.
Bygningsmassen bør også utformes slik at parken og bygningsmassen får et helhetlig og spennende uttrykk. Miljøløsninger skal vektlegges ved arkitektkonkurransen.
Denne løsningen vil også gi Trøndelag Teater det inngangsparti og de omgivelser det fortjener.
Bystyret forutsetter at bebyggelsesplan sendes tilbake til endelig politisk behandling.

FLERTALLSMERKNAD – Ap, SV, MDG, Sp, PP:
Vi kan ikke se at planforslaget tar nok høyde for Leuthenhavens fremtidige potensial. Det er

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

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

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

Rita Ottervik

Kari Aarnes

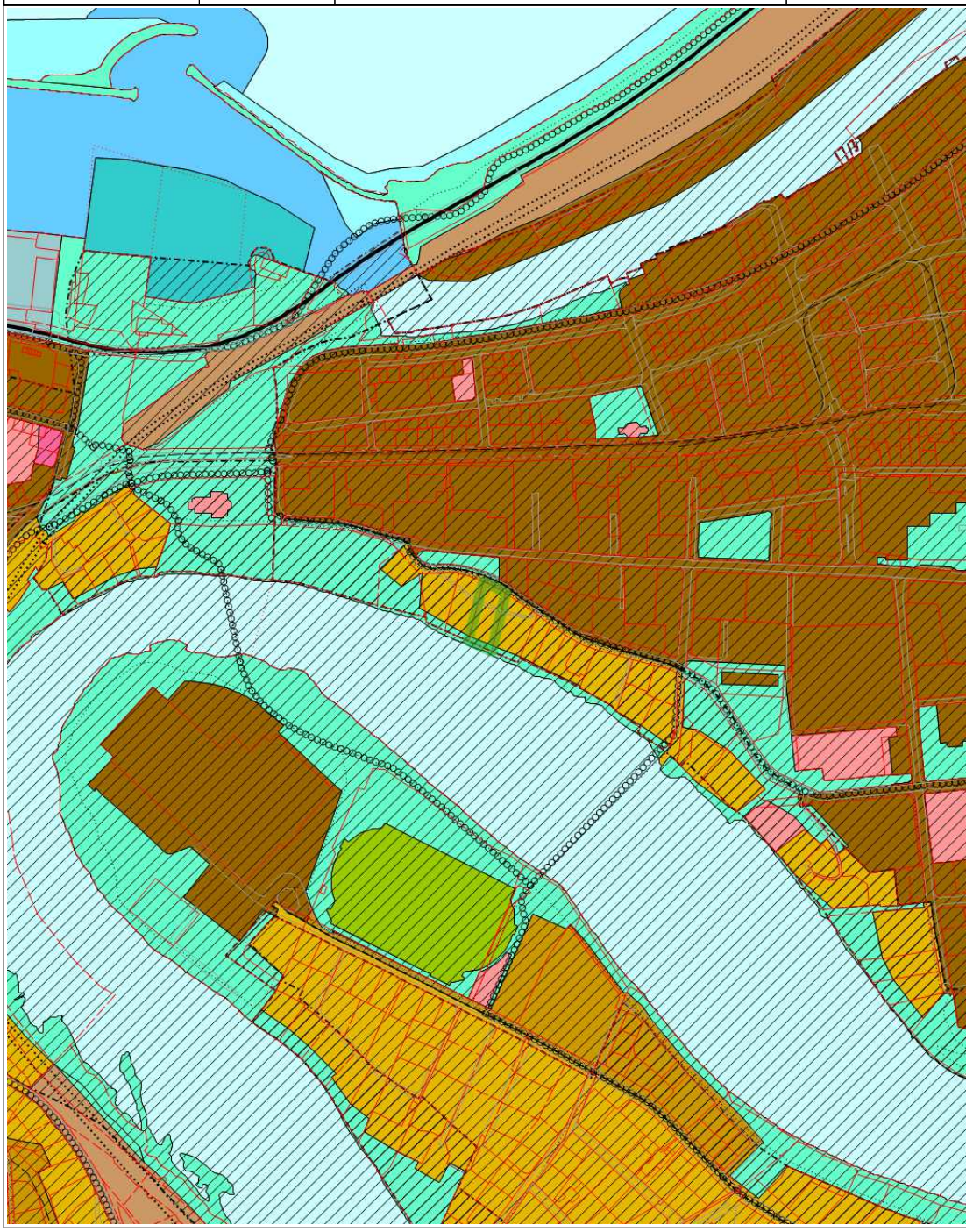
82001/08

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 403	Bnr: 129	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Elvegata 15B 7012 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

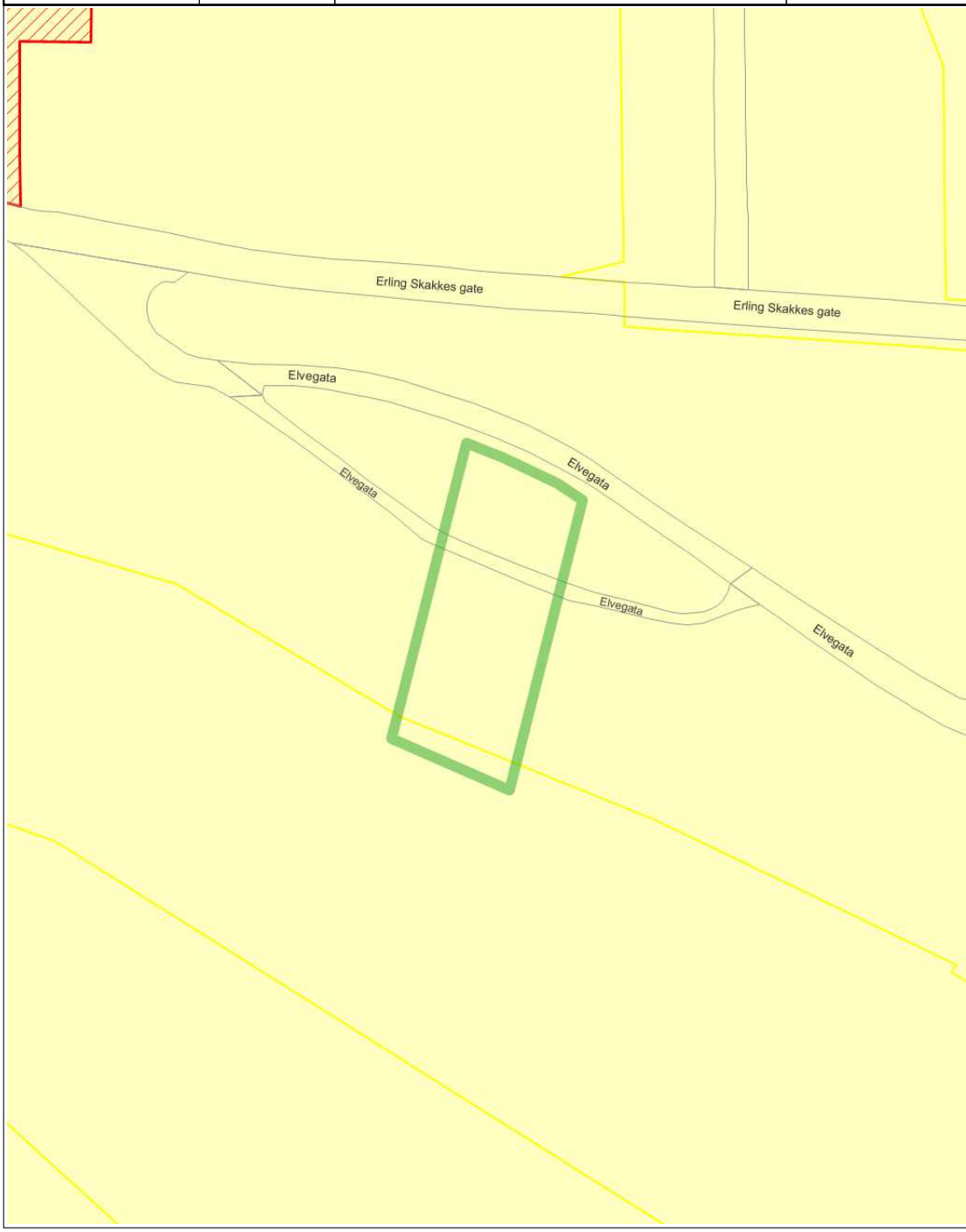
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Sporveg
- Kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Bane
- Havn
- Blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Ferdsel
- Småbåthavn
- Friluftsområde i sjø

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 403	Bnr: 129	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Elvegata 15B 7012 TRONDHEIM			
Annen info:				

Trondheim

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

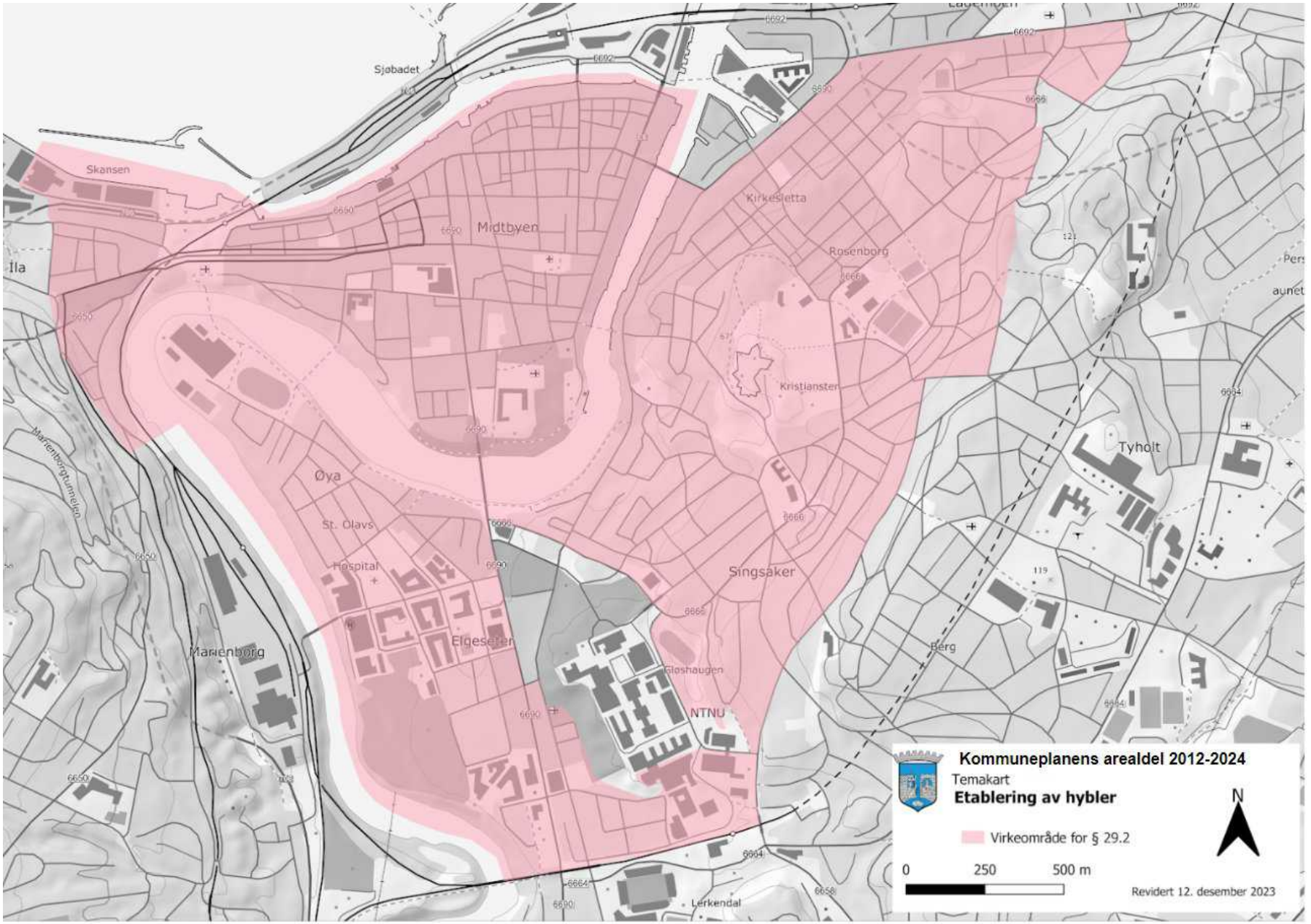

Veg


RpOmråde igangsatt

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Privatveg gatenavn .


Kommuneplanens arealdel 2012-2024
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområde for § 29.2
N
0
250
500 m
Revidert 12. desember 2023
Sjøbadet
Skansen
Midtbyen
Kirkesletta
Rosenborg
Kristianstein
Øya
St. Olavs
Hospital
Singsaker
Elgeseter
Gløshaugen
NTNU
Marienborg
Marienborgtunnelen
Tyholt
Berg
Lerkendal
Ila

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 1630/15

Øystein Robertsen Skiri
Elvegata 15B

N-7012 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Øystein Sture Aspelund	13/19886 oppgis ved alle henvendelser		21.05.2015

Elvegata 15 B, ferdigattest for veranda og fasadeendring

Byggested: **Elvegata 15 B** Gnr./Bnr.: **403/129**
Bygningsnummer: **182161837**
Tiltakshaver: **Øystein Robertsen Skiri**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 18.05.2015.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR MIN 1528/13 på igangsettingstillatelse.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	13/19886	21.05.2015

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Øystein Sture Aspelund
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

146678/15

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	13/19886	21.05.2015

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret. Hvis byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
De må presisere:
- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

ERIK SØK ERIK FJELLHEIM

Nyheimsvegen 25
7058 JAKOBSLI

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Elisabetta Caharija	BYGG-17/84950 oppgis ved alle henvendelser		13.11.2019

Elvegata 15 B, ferdigattest for tilbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	403/129/0/0
Bygningsnummer:	182161837, 300721388
Ansvarlig søker:	ERIK SØK ERIK FJELLHEIM
Tiltakshaver:	Øystein Robertsen Skiri

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Elisabetta Caharija
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Øystein Robertsen Skiri

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 07.11.2019.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-17/84950-7 og BYGG-17/84950-13.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

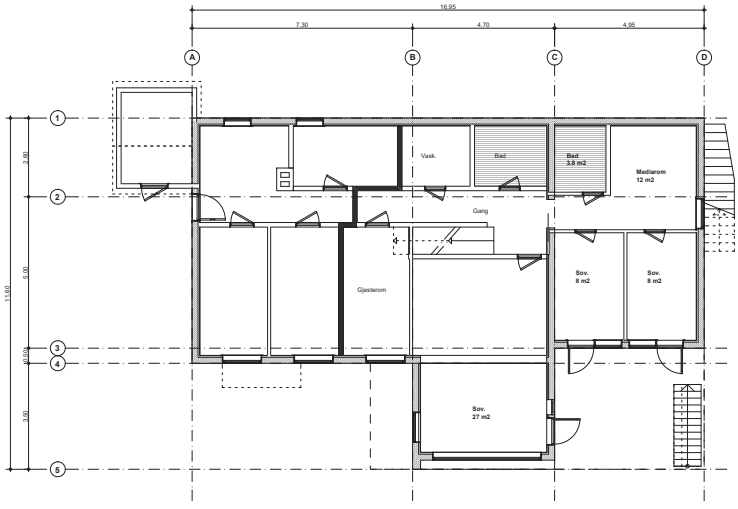
Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



ELVEGATA 15B
GNR. 403 BNR. 129 I TR.HEIM KOMMUNE

TILBYGG

PLAN SOKKELETASJE

MÅL 1: 100 0 1 2 M

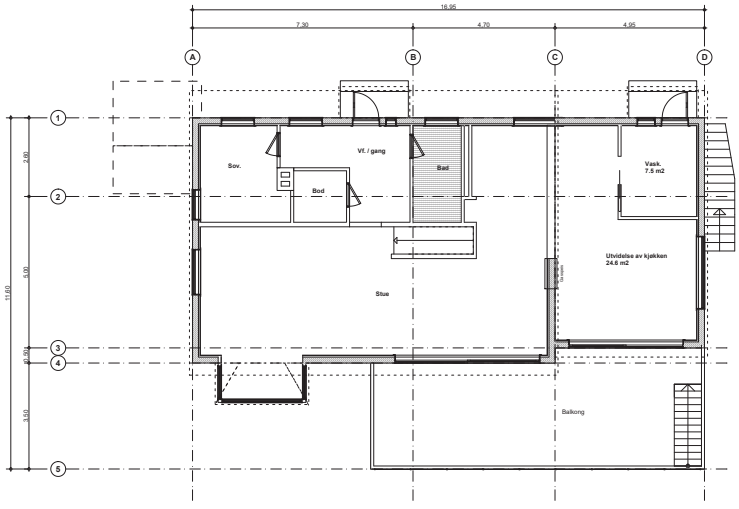
61-17 BYGGESØKNAD
06.02.2019

6117-100.A

SAGA HUS A.S

Jonsvannsvegen 64
7051 TRONDHEIM

tlf. 91848169
fax. 73969390
post@sagahus.no



ELVEGATA 15B
GNR. 403 BNR. 129 I TR.HEIM KOMMUNE

TILBYGG

PLAN 1. ETASJE

MÅL 1: 100 0 1 2 M

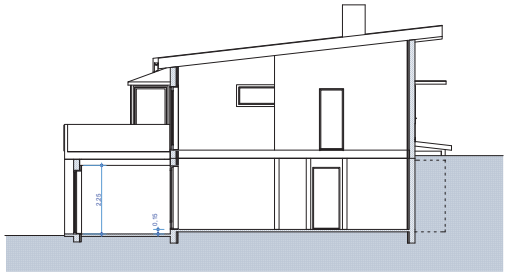
61-17 BYGGESØKNAD
06.02.2019

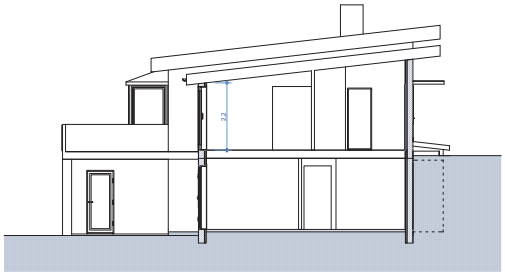
6117-101.A

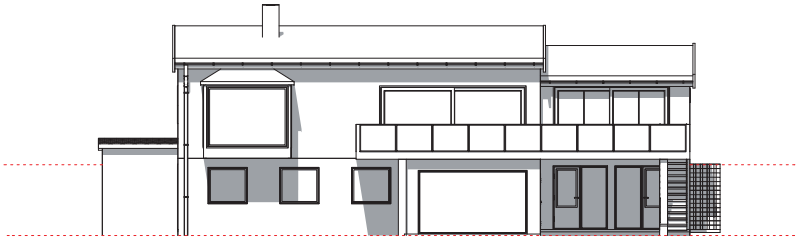
SAGA HUS A.S

Jonsvannsvegen 64
7051 TRONDHEIM

tlf. 91848169
fax. 73969390
post@sagahus.no







ELVEGATA 15B
GNR. 403 BNR. 129 I TR.HEIM KOMMUNE

TILBYGG

SNITT- OG FASADE

MÅL 1: 100 0 1 2 M

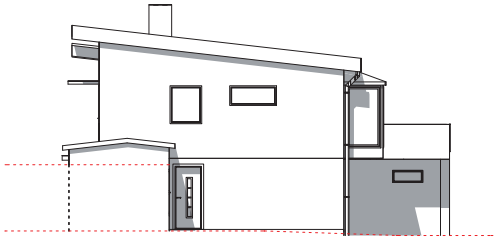
61-17 BYGGESØKNAD
06.02.2019

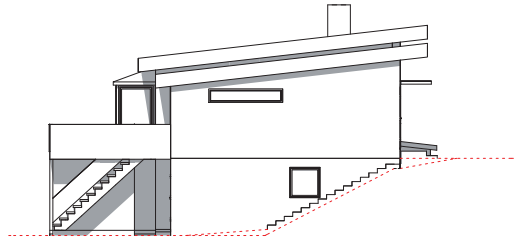
6117-103.A

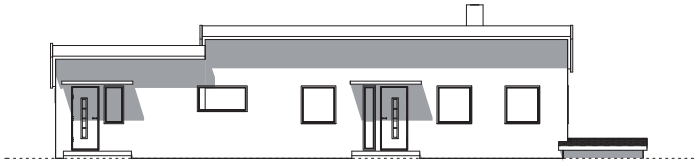
SAGA HUS A.S

Jonsvannsvegen 64
7051 TRONDHEIM

tlf. 91848169
fax. 73969390
post@sagahus.no







ELVEGATA 15B
GNR. 403 BNR. 129 I TR.HEIM KOMMUNE

TILBYGG

FASADER

MÅL 1: 100 0 1 2 M

61-17 BYGGESØKNAD
06.02.2019

6117-104.A

SAGA HUS A.S

Jonsvannsvegen 64
7051 TRONDHEIM

tlf. 91848169
fax. 73969390
post@sagahus.no

Dnr. 5733/54 Skpl. kr 230,-

B y k s e l k o n t r a k t .

Undertegnede gartner I.J. Houm, f. 1/6-187[illegible] bykseler herved til ingeniør Thorbjørn Haug, f. 26/11-1905, en parsell av sin eiendom Elvegaten 15, Trondheim.
Parsellen som er gitt benevnelsen Elvegaten 15b er en fjerdepart av det nåværende matrikkelnummer 15 til Elvegaten, og grenser til Elvegaten 15a og Elvegaten 15c.

Bortbykslingen skjer på følgende vilkår:

1. Bykseltiden er 99- nittini - år fra 15/7-1954.
   Bykseleren erlegger en årlig avgift kr. 900.- kronernihundre- som betales forskuddsvis og halvårlig med kr. 450.- hver 15/1 og 15/7.
2. Til sikkerhet for bykselavgiften har grunneieren 1. prioritets pant i de hus og anlegg som føres opp på eiendommen.
3. Grunneieren forplikter seg til å fjerne den lagerbygning som i dag står på tomten. Bykseleren overtar tomten fra 15. juli 1954.
4. Bykseleren skal ha rett til fritt å disponere de øvrige på tomten gjenstående hus, grunnmurer m.v. og skal også om han måtte ønske det straks eller senere kunne rive disse. Mulig godtgjørelse bykseleren da vil få ved salg av murstein og andre material er tilfaller ham som vederlag for utgifter ved rivningen.
5. Bykseleren overtar å utrede alle skatter, avgifter og andre byrder som påhviler eller måtte bli pålagt parsellen. Han må dessuten bestride mulige utgifter til opparbeidelse av gate (vei), anlegg av vann- og kloakkledninger etc., og har uten erstatning fra grunneieren å finne seg i enhver bestemmelse som av offentlig myndighet måtte bli fattet vedrørende eiendommen.
   For Elvegaten 15 er utarbeidet en reguleringsplan av arkitekt Trygve Strand, og bykseleren er opmerksom på at han sammen med de tre andre bykslere av resten av Elvegaten 15 må nytte en del av tomten mot Elvegaten som fellesareal med disse til hageanlegg garasje, vei m.v.
   Krigsskadetrygd som måtte bli pålagt bygninger på eiendommen i fremtiden, er grunneieren uvedkommende.
   Parsellen kan bare bebygges med en enebolig eller 2-manns bolig i samsvar med de av arkitekt Trygve Strand utarbeidede planer som er vedtatt av Trondheim bygningsråd.
6. I tilfelle noen del av parsellen blir ekspropriert, skal erstatningen tilfalle grunneieren. Ved ekspropriasjon skal bykselavgiften reduseres forholdsmessig etter forholdstallet mellom tomtens opprinnelige størrelse og størrelsen av det ekspropriierte areal. Avståelse av gategrunn som det etter bygningsloven ikke skal ytes erstatning for, er grunneieren uvedkommende. I forbindelse med utvidelse av Elvegaten er partene enige om at bykseleren påtar seg utgiftene til gateopparbeidelse, mot at han får rett til å oppebære grunnerstatningen. Bykselavgiften skal dog i dette tilfellet være uforanderlig.
7. Ønsker bykseleren å pantsette bykselkontrakten og/eller de bygninger som måtte bli oppført på parsellen, plikter grunneieren å undertegne erklæring om at han ikke vil kreve tomten ryddiggjort så lenge der hviler pantegjeld på leieretten og/eller bygninger på tomten.

8. På eiendommen må ikke anlegges fabrikk eller noen bedrift som ved støy, larm, sot eller lukt kan virke sjenerende for naboene.
De på eiendommen oppførte hus skal til enhver tid holdes i god stand.

9 Unnlatelse av å erlegge den halvårlige avgift innen 1 - en måned etter forfallstid, eller misligholdelse av noen annen av denne kontrakts bestemmelser medfører rett for grunneieren til å erklære bykselen forbrutt, og kreve nærværende kontrakt avlest. Grunneieren har rett til å beregne 4% renter p.a. av misligholdte bykselterminer.
Hvorvidt misligholdelse foreligger bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjönn overensstemmende med nedenfor nevnte regler. Bykselen skal ikke ved dom, eksekusjon eller liknende kunne overföres til andre, idet kontrakten er opphevet og bykselen opphört i tilfelle av at det foretas sådanne rettsforföyninger mot bykseleren, når disse også angår bykselretten. Bykselen kan forövrig ikke oppheves eller oppsies innen bykseltidens utlöp uten etter felles overenskomst.

10. Bykseleren har i tilfelle salg av grunnen forkjöpsrett. Etter 10 års forlöp fra 1/10-1954 kan spörsmålet om salg av grunnen til bykseleren tas opp til dröftelse.

11. De bykseleren ved denne kontrakt hjemlede rettigheter og forpliktelser tilkommer og påhviler hans bo eller arvinger, og kan overdras til andre på betingelse av at de overtar forpliktelsene etter denne kontrakt og godkjennes av grunneieren. Bykseleren har ikke rett til å byksle bort enkelte deler av parsellen uten eierens samtykke.

12. Når bykselen av hvilken som helst grunn opphörer, påhviler der ikke grunneieren noen innlösningsplikt for hus, gjerder etc. eller noen erstatning for utfört forbedringer. Derimot kan parsellen forlanges ryddiggjort av bykseleren innen 4 - fire - mndr., etter bykselens opphör, forsåvidt der ikke treffes annen overenskomst, for eksempel parsellens bortbykseling til ny leier av husene.

13. Etter at 20- tjue- år av bykseltiden er forlöpet, kan partene hvis forholdet ikke ordnes ved overenskomst - forlange avholdt skjönn til bestemmelse hvorvidt og i tilfelle hvilket beløp den årlige festeavgift bör forandres. Bykslerens egne foranstaltninger til forbedringer av eiendommen skal ikke regnes med i grunnlaget for endringen, men kun forhold av annen art som f.eks. verdiökning på grunn av bedre kommunikasjoner eller andre samfundsforanstaltninger etc. Skjönnet avgis med bindende virkning av 2 uvillige menn, hvorav partene oppnevner en hver. Hvis mennene ikke blir enige, oppnevnes oppmann av Justitiarius i Trondheim. Omkostningene ved skjönnet utredes av vedkommende rekvirent. På samme måte kan der kreves forholdt når 40 og 60 år av festiden er forlöpet.

14. Bykseleren/å ikke bygge på tomten slik at utsikten fra villaen i Elvegaten 13 c hindres. Eieren av Elvegaten 13 har rett til fiske fra båt utenfor samtlige matrikkelnummer av den tidligere eiendom Elvegaten 15. Grunneieren har rett til fri avbenyttelse av adkomstvei gjennem parsellene frem til sin eiendom Elvegaten 13 c mot å delta forholdsmessig i omkostningene ved anlegg av veien.

- 3 -

14. Det åpne areal mellom Elvegaten og bebyggelsen i Elvegaten 13 skal holdes i vekker, parkmessig stand av hensyn til omgivelsene.
I forbindelse med de planlagte garasjer har grunneieren rett til å få være med i garasjebygget og deltar forholdsvis i omkostningene hermed, idet grunneieren da skal ha garasjen nærmest Elvegaten 13 c. Vedlikeholdet av forbygningene langs elven er grunneieren uvedkommende.

15. Alle omkostninger til stempelavgift, tinglysning, pristekst, meglerprovisjon, oppmåling m.v. i forbindelse med nærværende kontrakt bæres i sin helhet av byksleren.

Denne kontrakt er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, et for hver av partene og et for Ö. Nylander A/S.

Trondheim, den 7. oktober 1954.

Som byksler: Som grunneier :

Thorbjörn Haug/sign. I.J. Moum/sign.

Vi bekrefter herved at

I.J. Moum og Thorbjörn Haug

har underskrevet dokumentet i vårt nærvær, og at begge er over 21 år.

Ö. Nylander/sign/

Dagboknr. 911/1958:

Som grunneier viker jeg herved prioritet til sikkerhet for bygselavgiften for pantelån inntil kr. 100.000.-, jfr. bygselkontraktens punkt 2. Betingelsen er at 2 års bygselavgift deponeres som sidesikkerhet.
Som grunneier erklærer jeg at jeg ikke vil kreve tomten ryddiggjort så lenge der hviler pantegjeld på leieretten o/eller bygninger på tomten.

p.t. Trondheim, den 26.februar 1958.
Randi Moum Olsson.

Undertegnede bekrefter at Randi Moum Olsson har underskrevet forannevnte påtegning i mitt nærvær og at hun er over 21 år.
Trondheim, den 26.februar 1958.
Anton Åreslau.
o.r.sakfører.

Jeg samtykker i den endring i bygselkontraktens punkt 2 som fremgår av ovenstående påtegning av Randi Moum Olsson av februar 1958.
Trondheim, den 26.februar 1958.
Th. Haug.

B/R.

Advokatfirmaet Nidaros DA

MNA

Øystein Robertsen Skiri
Elvegata 15 B
7012 Trondheim

ADVOKATER:
Ivar Chr. Andersskog
Bjørn Morten Brauti
Hasse Benberg MBA
Mads Midelfart

Sigve Seime Stokka
Torgeir Haslestad

I SAMARBEID MED:

Tyskland:
ANWALTSKANZLEI BUNZEL
Vaihinger Markt 4
70563 Stuttgart (Vaihingen)

Spania:
ADDICO ABOGADOS
Plza. San Antoni nº 28, 1º
07002 Palma de Mallorca

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	17113-01 SS	26.06.2015

Oppregulering av festeavgift gnr 403 bnr 129 i Trondheim kommune

Jeg tilskriver Dem i anledning at De er oppført som hjemmelshaver til feste for gnr 403 bnr 129 i Trondheim kommune.

Grunneier, Sara Moum, har overlatt oppregulering av sine bortfestede eiendommer til advokatfirmaet Nidaros DA ved undertegnede. Jeg viser for øvrig til hennes brev fra 12. juni 2015 og Sverre Moums brev fra 3. juli 2014.

I anledning ovennevnte foretas det med dette en oppregulering av festeavgiften for Deres eiendom i henhold til kontrakt av 7. oktober 1954.

Festekontrakten uttrykker at festeavgiften kan reguleres etter 20, 40 og 60 år. Den skal således reguleres etter 60 år i 2014.
Som det fremkommer av kontraktens bestemmelser, skal festeavgiften reguleres i samsvar med tomtens verdi.

Tomtefesteloven § 15 andre ledd nr. 2 gir ved første gangs regulering etter 1. januar 2002 bortfesteren adgang til å kreve avgiften regulert i samsvar med det som "tvillaust" er avtalt. Avtalen er imidlertid inngått før 26. mai 1983, og man må da forholde seg til et avgiftstak per dekar tomt. Maksimumsbeløpet var i 2002 kr. 9000,-, men dette beløpet KPI-justeres automatisk ved hvert årsskifte etter 1. januar 2002.

Etter kontrakten skal det skje en regulering i samsvar med tomtens verdi. Det er liten tvil om at tomteverdien for eiendommen medfører at bestemmelsens avgiftstak kommer til anvendelse. Det er følgelig ikke nødvendig å ta konkret stilling til tomteverdien utover dette.

Ny festeavgift for Deres eiendom blir da: (1368 m2) = 1,368 x 9 000,- = 12 312,- per 1. januar 2002. Etter KPI justering per januar 2015 blir ny festeavgift **kr. 15 565,08**

Avgiften betales til kontonummer oppgitt i eget brev fra Sara Moum, med samme forfall som tidligere. Det skal altså betales ny avgift for hele 2015, og De må følgelig etterbetale differansen mellom ny halvårlig avgift og det De betalte 15. januar i år, samt forskuddsvis ny avgift for neste halvår, 15. juli.

Jeg ber avslutningsvis om at alle henvendelser i anledning ovennevnte rettes til undertegnede på min kontoradresse.

Med hilsen
ADVOKATFIRMAET NIDAROS DA

Sigve Seime Stokka
Advokat

Skjøte[1)]

Rekvirentens navn
Advokatfirmaet Nidaros DA
Adresse
Kjøpmannsgata 19
Postnr. 7013 Poststed Trondheim
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. 984 429 509 Ref.nr. SSS

Plan
Doknr: 112052 Tinglyst: 06.02.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1601	Trondheim	403	128			1/1
1601	Trondheim	403	129			1/1
1601	Trondheim	403	131			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [4] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [4] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis. Størrelse ideell andel:
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [4] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Bruk av grunn: [4] B Bolig eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [4] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

kr 0,-

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [4] Nei

Omsetningstype: [ ] 1 Fritt salg [4] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 7 Opphør av samboerskap [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

Det er ikke Stadfestelsesavgift

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr ~~250 000,-~~ 625 000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
511244 [redacted]	John-Sverre Moum	1/3
621146 [redacted]	Kjell-Ivar Moum	1/3
440851 [redacted]	Torbjörn Moum	1/3

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
~~730404 0262~~ 440473 [redacted]	Sara Moum	[ ] Ja [4] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Effekt av Stadfestelsesavgift

Gaven skal være mottakers ene-eie og særeie i ekteskap og samboerskap. ~~På samme måte skal avkastning av eiendommen og det som måtte tre i stedet for eiendommen, samt avkastning av dette, være mottakers ene-eie og særeie. Det som trer i stedet for eiendommen skal være unntatt fra reglene om rådighetsinnskrenkning og overdragelsesrett.~~

Dato	Utstederens underskrift
2014-11-26	Kjell Ivar Moum Sara Moum

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) AVKASTNING AV EIENDOMMEN OG DET SOM MÅTTE TRE I STEDET FOR EIENDOMMEN, SAMT AVKASTNING AV DETTE, SKAL VÆRE MOTTAKERS ENE-EIE OG SÆREIE. DET SOM TRER I STEDET FOR EIENDOMMEN SKAL VÆRE UNNTATT FRA REGLENE OM RÅDIGHETSINNSKRENKNING OG OVERDRAGELSESRETT.

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
	John Sverre Moum
	Kjell-Ivar Moum
	Torbjörn Moum

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	Advokatfirmaet Nidaros DA MNA
Adresse	Kjøpmannsgt. 19 7013 Trondheim
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Sigve Selme Stokka advokat	
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
2014-11-26	

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens Kartverk. Ansvaret for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
2014-11-26	

DAGBOKFØRT
04.JUN86 14175
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

E R K L Æ R I N G

I forbindelse med at det skal legges en avskjærende kloakkledning langs Nidelven fra Nidareid til Grenaderen erklærer jeg som eier av eiendommene

gnr. 403, bnr. 128, Elvegata 15 A,
gnr. 403, bnr. 129, Elvegata 15 B.
gnr. 403, bnr. 131, Elvegata 15 D,

at Trondheim kommune gis rett til å legge, vedlikeholde og om nødvendig skifte med ledning av større dimensjon den kloakkledning som er planlagt over mine eiendommer.

Som bilag til erklæringen gjelder ledningskart, merket Trondheim kommune, teknisk avdeling, administrasjonskontoret, 20.01.86, der den avskjærende kloakkledningen er vist med rød farge.

Jeg og rettsetterfølgere plikter å ta hensyn til ledningen ved bebyggelse og disponering av grunnen, bl.a. slik at ledningen ikke utsettes for frost, trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Høgtvoksende trær vil ikke bli plantet over eller nær ledningen, og overfylling vil bli begrenset til maksimum 3 meter.

Erklæringen er gitt under forutsetning av at Trondheim kommune, etter at arbeidene med ledningen er ferdig, foretar nødvendig opprydding og istandsetting av anleggsområdet, og at kommunen erstatter skader som måtte oppstå som følge av anleggsarbeider, vedlikehold og fornyingsarbeider.

Blir det ikke oppnådd enighet om erstatningsbeløpets størrelse, skal dette fastsettes ved skjønn.

Erklæringen kan tinglyses.

Linköping, den 3.2.1986

Randi Moum Olsson sign.
Randi Moum Olsson

400 - 151

Da det i bygselkontrakten mellem meg og bygslerne av Elveg.15 ABD ikke er nogen klausul, som begrenser huseiernes rett til selv å beplante sine haver, kan jeg ikke påta meg ansvaret for fremtidig beplanting. For en sådan begrensning ta kontakt med huseierne.

Rett gjenpart bekreftes
Trondheim Kommune
for Teknisk avdeling 17/3 86
Sigmund Bakken

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 500 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 200/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6- 4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1250198
Adresse: Elvegata 15B, 7012 Trondheim
Betegnelse: Gnr. 403, Bnr. 129 og Gnr. 403, Bnr. 128, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

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

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

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

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

Salgsoppgaven er opprettet 07.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

partners.no