

III

Thomas Hirsch gate
3

EIE eiendomsmegling





王

*Vi hjelper deg
med å finne ditt
nye hjem*



Eskil Wahl

EIENDOMSMEGLER

EIE Heimdal

-

40605605

EW@EIE.NO



Innhold

Dette må du vite	8	
Plantegning	19	7
Informasjon & dokumenter	50	

Dette må du vite



Boligen ligger sentral på Lademoen, minimalt med innsyn.

9

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Thomas Hirsch gate 3, 7067 Trondheim, Etasje: 1

MATRIKKEL

Gnr. 9, Bnr. 411, Snr. 2, Trondheim kommune.

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 42 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 42 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 15 kvm

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

1954

TOMT

Eiet tomt, 1 239 m²

PRISANTYDNING

2 850 000,-

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

2 932 550,-

OMKOSTNINGER

Tryg Boligkjøperpakke - andel/aksje/eierseksjon (valgfri) kr 9 950,-
Tingl.gebyr skjøte kr 545,-
Tingl.gebyr pantedokument kr 545,-
Pantattest kjøper kr 260,-
Dokumentavgift kr 71 250,-

82 550,- (Omkostninger total)

2 932 550,- (Totalpris inkl. omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 11 568 pr. år

FELLESKOSTNAD

Kr. 360,- pr.mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Husforsikring og driftsutgifter.

EIER

Magnus Fiskvik

Om boligen

Standard

Våtrom:

Baderom fra byggeår med enkelte oppgraderinger utført på ukjent tidspunkt. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt baderommøbel. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling.

Kjøkken:

Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra ukjent årstall. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater og takplater. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

Øvrige rom:

Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater og takplater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon. Elektrisk oppvarming.

Tilstandsrapport og byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1954. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Elektrisk oppvarming. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Takstmanns Tilstandsrapport beskriver hvilke bygningsdeler som har tilstandsgrad 1, 2 og 3. Thomas Hirsch gate 3 har en Tilstandsrapport der 0% av bygningsdelen har TG3, 35% har TG2, 56% har TG1 og 9% har TGIU (ikke vurdert).

Følgende bygningsdeler er tildelt TG2:

Våtrom > Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

På bakgrunn av alderen til rørlegg, tekniske installasjoner, tettesjikt og lignende er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid, men ikke lar seg observere direkte. Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjonen. Elastiske fuger har stedvis manglende vedheft. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Sluk under dusjkabinett er ikke tilgjengelig for undersøkelser, med den risiko dette innebærer. Sluk under dusjkabinett er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg. Det registreres dårlig vanntrykk fra armatur i dusj. Det registreres lekkasje fra avløp til servant. Ventilasjonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig.

Innredningen (med servant) har enkelte skader. Armatur i dusj er delvis defekt. Det registreres avvik på flere takspotter.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets anbefalte brukstid er passert. Basert på alle ovennevnte forhold bør det gjennomføres jevnlig ettersyn av våtrommet, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes. Eksakt tilstand på bygningsdeler som ikke lar seg inspisere er ikke kartlagt. Våtrommets eventuelle restlevetid er ikke kjent, og det må påregnes tiltak i fremtiden.

Til informasjon: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Relativ fuktighet ble målt til 25,6 prosent, ved 17,9 celsius.

Kjøkken > Vannrør

Se punkt "Vannrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

Øvrige rom > Overflater gulv

Gulvets overflatemateriale har enkelte synlige skader. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) > Skorsteiner inne i boligen

Skorstein har ikke fire frie sider. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekkdannelser med tanke på spredning av branngasser. Tiltak og ytterligere undersøkelser bør påregnes.

Innvendige trapper > Innvendige trapper

Trappen har ikke håndløper på begge sider. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Inntrinn er mindre enn 0,25 meter. Trappen vurderes som bratt, og oppfyller ikke dagens krav til en sikker trapp.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

> Varmtvannsbereder:

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.

> Vannrør:

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

> Avløpsrør:

Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Elektrisk anlegg > Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Huseier er ikke tilgjengelig for å besvare spørsmål som gjelder for det elektriske anlegget. Forholdet medfører at

avhendingslovens minstekrav til undersøkelser ikke har blitt gjennomført og kan medføre at mulige relevante opplysninger vedrørende bruk, funksjon og tilstand ikke er blitt gjort oppmerksom på.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dører og vinduer > Dører

Balkongdør i stue: Døren har utvendig slitasje og tegn til oppfukting. Tiltak bør påregnes.

Drenering > Alder

Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Se også Tilstandsrapporten vedlagt salgsoppgave. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne

Arealer

Totalt bruksareal: 42,0 kvm

- BRA-i: 42,0 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 15,0 kvm

Arealbeskrivelse

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje og kjeller. Adkomst til leiligheten via felles trappegang.

Leiligheten består av: 1. etasje: Entre, bad, kjøkken og stue. Kjeller: Sovealkove Utgang fra stue til balkong.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang utenfor leilighet. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Huseier er ikke tilgjengelig for å besvare spørsmål som gjelder for det elektriske anlegget. Følgende spørsmål er ikke stilt eier/selger:

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Ukjent
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent

Forekommer det at sikringer løses ut: Ukjent
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Ukjent
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ukjent

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ukjent

Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ukjent

Forenklet vurdering:

Er det synlige tegn til merker på kontakt (plugg) til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlige tegn på varmeskader (termiske skader): Nei.

Er det synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Oppvarming og energimerking

Vedovn og elektrisk oppvarming.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Energiattest med energimerke Rød G er vedlagt salgsoppgaven.

Tekniske installasjoner og VVS

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i kobber. Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereder på 120L (fra 2006) plassert under kjøkkenbenk. Mekanisk avtrekk på kjøkken. Motor for mekanisk avtrekk er plassert på kjøkken (kjøkkenventilator)

Løsøre og tilbehør

Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti. Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

Tomten

1239,00 kvm eiet

Felles tomt for sameiet opparbeidet med grus og plenareal. Felles trappeoppgang.

Parkering

Følger med parkering foran carport.

Diverse

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Vet ikke. Utført av forrige eier.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
Vet ikke. Ikke utført av nåværende eier.

Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
Ja. Kloakk ble gravd opp, det ble lagt strøpe inni rør.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja. Vet ikke, organisert av sameiet.

Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja. Bygget er fra 1954 så noe skjevheter forekommer så klart.

Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

Ja. Maur observert i 2 etg. Skadedyrsfirma har utført sprøyting.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av ufaglært / egeninnsats. Nye kjellervinduer som tilfredsstiller rømningsvei. Terasse er det gjort vanlig vedlikeholdsarbeid. Ny verandadør. Nytt vindu i første etasje.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Vet ikke. Utført etter pålegg kontroll.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
Ja. Kjeller er per i dag ikke seksjonert, men det er også diskutert i forbindelse med opprettelse av A/S noe som vil gjøre dette enklere. Manglende seksjonering gjelder for alle kjellerrom/enheter.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?
Ja. Elsikkerhetsrapport fra 2023. Utbedret i henhold til oppdaget defekt.

Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?
Ja. Bygges ny eiendom på motsatt av eiendommen på/ved den gamle besinstasjonen.

Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
Ja. Tvist mellom 2 naboer ift vannlekkasje. Tvist anses som både løst og uløst da sluttoppgjør enda ikke er avgjort, men selve skaden er utbedret. Dette vil evt gå inn på fellesbrøk og betales av selger (Skal slås sammen med arbeid med kloakk)

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?
Ja. Det er diskutert på styremøte at man skal heve felleskostnader, men noe drastisk kommer det uansett ikke til å bli da felleskostnader dekker utelukkende felles forsikring, per i dag 348kr for enheten. Det kan være det vil være noe forefallende og utgifter til plenklipping + diverse også som kanskje i fremtiden skal legges inn i fellesutgifter, men også her snakker vi beskjeden økninger ift eierbrøk er liten. Det er også diskutert å opprette AS da dette kan medføre billigere fellesforsikring. Hvorvidt det vil bety lavere felles kostnader vites ikke.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
Ja. Det er gjort tiltak mot faraomaur. Dekket av forsikring. Oppdaget i god tid. Ref fra styreformann av sameiet: "Bekjempelsen av faraomaur har gitt god effekt. Inne hos meg har jeg ikke sett en eneste en og det virker som at hovedplassen de opererte var bak kjøleskapet i motsatt ende av huset. De trives best i temperaturer rundt 28 grader. I følge skadedyrfirmaet har tiltak til nå vist stor effekt. "

TILLEGGSKOMMENTAR

Det har vært noen vannlekkasjer i kjeller utenfor enheten, men ikke noe som er vurdert til å ha vollet noe skade

(Oppdaget i tide alle ganger). Jeg kjenner ikke alle detaljer her i skrivende stund, men kan sikkert skaffes gjennom sameietes styreformann.

Se også Egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgave. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Beliggenhet

Skole og barnehage

Thomas Hirsch gate 3 har en svært barnevennlig beliggenhet med flere barnehager og skoler innen komfortabel gangavstand – perfekt for familier med barn og studenter.

Barnehager:

- Lade barnehager (Stabburet, Korsvika og Østmarkneset): ca. 10–12 minutter til fots. Større barnehagetilbud med både småbarns- og storbarnsavdelinger, beliggende i grønne omgivelser på Lade.
- Lademoen barnehage: ca. 3 minutter gange. Privat barnehage med plass til ca. 48 barn i alderen 0–5 år, sentralt plassert på Lademoen.
- Barneskoler og ungdomsskoler:
- Lade skole (1.-10. trinn): ca. 15 minutters gange. Stor og velutstyrt skole på Ladehalvøya med blant annet svømmebasseng og spesialrom.
- Lilleby skole (1.-7. trinn): ca. 10 minutters gange. Nyere barneskole i nabolaget med moderne fasiliteter.
- Strindheim skole (1.-7. trinn): ca. 16 minutters gange. Veletablert skole med gode uteområder og tilbud.
- Rosenborg skole (8.-10. trinn): ca. 23 minutters gange. Sentral ungdomsskole med et bredt faglig og sosialt tilbud. Universitet og høyskoler i nærheten

- NTNU - Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet har flere campuser i Trondheim, og de nærmeste ligger kun 2–5 km unna.
- Dronning Mauds Minne Høgskole ca. 2,5 km fra eiendommen
- BI - Handelshøyskolen i Trondheim ca. 3 km unna, med gode kollektivforbindelser rett til campus. Dette gjør området godt egnet for både studenter og ansatte i utdanningssektoren.

Området er godt tilrettelagt med både trygge gang- og sykkelstier, og det finnes gode kollektivforbindelser i umiddelbar nærhet som gir rask og enkel adkomst til campus. Dette gjør området svært aktuelt for både studenter, ansatte og familier som verdsetter nærhet til utdanning og enkel logistikk i hverdagen.

Adkomst

Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt ved fellesvisninger.

Megler oppfordrer interessenter til å kjøre forsiktig til eiendommen da det bor og ferdes mange barn her.

Områdebeskrivelse

Thomas Hirsch gate 3 ligger i et attraktivt og rolig boligområde på Lademoen, en del av Trondheim som kombinerer nærhet til byens sentrum med et trivelig, etablert nabolag. Området er kjent for sine gode fasiliteter og praktiske beliggenhet, som gjør det ideelt både for familier, studenter og profesjonelle.

Eiendommen har en sentral beliggenhet med gangavstand til både skole, barnehage, offentlig transport og flere nærbutikker. Trondheim sentrum er kun en kort kjøretur unna, og gir et variert tilbud av butikker, kafeer, restauranter og kulturelle aktiviteter. For friluftsentusiaster er det også flere parker og grøntområder i nærheten, som Ladeparken og Bymarka, som tilbyr fine turmuligheter.

Lademoen er godt tilknyttet med kollektivtransport, og det er flere bussruter i området som gir enkel tilgang til både sentrum og andre deler av byen. Sykkel- og gangstier gjør det også enkelt å ta seg rundt, og området er kjent for å være godt tilrettelagt for syklistene og fotgjengere.

Lademoen er et etablert og barnevennlig område med en god blanding av eldre og nyere boliger. Nabolaget har flere kafeer og småbutikker som skaper en koselig og sosial atmosfære. Det finnes også flere skoler og barnehager i nærheten, samt treningssentre og helsetjenester som gir bekvemmelighet i hverdagen.

Økonomi

Eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og eiendommer i kommunen, og disse betales gjennom de kommunale avgiftene.

Eiendomsskatt er beregnet til kr 2 234,- for 2025.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør 11 568 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

Kommunale avgifter vil faktureres terminvis fra kommunen, etter den til enhver tid gjeldende takst.

Fellesutgifter

Fellesutgiftene utgjør kr. 360,- pr. mnd. og inkluderer: Husforsikring og driftsutgifter.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer: SP 582887

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2023:

Som primærbolig kr. 541 434,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 2 166 737,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt årlig, og det henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

Sameiet

SAMEIET Thomas Hirsch Gate 3, Orgnr:

Sameiet består av 5 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 28/316.

Dyrehold er tillatt.

Sameiet har planer om reseksjonering, slik at dagens bruk av fellesareal tilkommer de seksjonene som benytter arealene. Det er også planer om å pusse opp felles gang. Styreleder for sameiet opplyser at det kan forekomme økninger i felleskostander, for å dekke utgiftene for vedlikehold, forsikring og gebyr i forhold til reseksjonering. Konferer megler for videre informasjon.

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

Styregodkjennelse og forkjøpsrett

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Seksjonen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Iht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Byggetegninger fra kommunen datert 05.04.1988 viser at underetasje ble byggemeldt som fellesareal, og er følgelig ikke godkjent for varig opphold. Arealene er likevel medtatt i tilstandsrapport som henholdsvis BRA og BRA-i. Evt. søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunen sin side. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Det foreligger byggetillatelse fra kommunen for oppføring av garasje på eiendommen datert 19.06.1963, samt tillatelse om oppføring av ny balkong, utskifting av vinduer og innsetting av terassedører datert 10.02.1987.

Regulering

Eiendommen er regulert til eldre bebyggelse iht. reguleringsplan r0031a, samt delvis regulert til kjøreveg iht. reguleringsplan r20180017 datert 04.02.2021.

For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse - nåværende i kommuneplanens arealdel 2012-2024.

Relaterte planer i området som berører eiendommen er r20140034 - Innherredsveien 108 og 108 b, samt r0031d - Lossiusvegen 5B, 9/238, Saxenborg barnehage.

Vi opplyser om at det eksisterer et planforslag som berører eiendommen med planID: r20210002. Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse i et sentralt byområde langs Innherredsveien. Planen sikrer også bevaring av det eksisterende gårdsanlegget

Katrinelyst. Tjeneste- og forretningsareal sikres i deler av bebyggelsen på bakkeplan mot Innherredsveien for å gi aktivitet til Innherredsveien og byrommet utenfor.

Kopi av situasjonskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og kloakk

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Boligen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.

Rettigheter og heftelser

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

Dnr. 12775, tgl. 26.05.1988 - Seksjonering
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 28 / 316

Beskrivelse:

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.

Utleie

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler og vedtekter på lik linje som eier. Utleie skal meldes styret. ELLER Leietaker skal styregodkjennes.

Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Kjøpsvilkår

Totalpris inkl. omkostninger

Prisantydning kr 2 850 000,-
Andel fellesgjeld kr , -

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

Dokumentavgift kr 71 250,00,-

Pantattest kjøper kr 260,00,-

Tingl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Tingl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tryk Boligkjøperpakke - andel/aksje/eierseksjon (valgfri) kr 9 950,00,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 2 932 550,-

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

Kjøpekontrakt og overtakelse

Partene er forpliktet til å signere kjøpekontrakt utarbeidet av eiendomsmeglerforetaket rett etter aksept av bud. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis.

Boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må senest tegnes i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egengerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Budgivning

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må

legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i hjem/finn-annonsen.

Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Betalingsbetingelser

Fullstendig kjøpesum inkludert omkostninger, samt eventuelt pantedokument tilknyttet lån, skal kunne disponeres over hos megler senest 2 virkedager før overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Lovanvendelse

Generelle bestemmelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er

forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

Personvern

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret for videre oppfølging. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften. Mulighetene for å få slettet personopplysninger er derfor begrenset. Les mer om EIE's behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på eie.no/personvern

Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift, som pålegger oss å gjennomføre kundekontroll av selger og kjøper, herunder fullmektiger. Slike kontrolltiltak vil i praksis gjøres ved å bekrefte våre kunders og reelle rettighetshaveres identitet, samt å innhente informasjon knyttet til handelens formål og tilsiktede art.

Dersom kjøper ikke bidrar til dette, og det medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig.

I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kontrolltiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom nødvendige kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsめgling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Meglers vederlag

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

Fastpris (Provisjon) 40 000 inkl. mva
Tilrettelegging: 19 000,00
Markedspakke: 17 900,00
Foto: 5 000,00
Visningshonorar, per visning: 2 990,00

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.

Om oppdraget

Oppdr.nr: 97251017
Ansvarlig megler: Eskil Wahl

EIE Heimdal
Nidaros-Eiendomsめgling AS
NO 930 815 551 MVA

EIE vekst

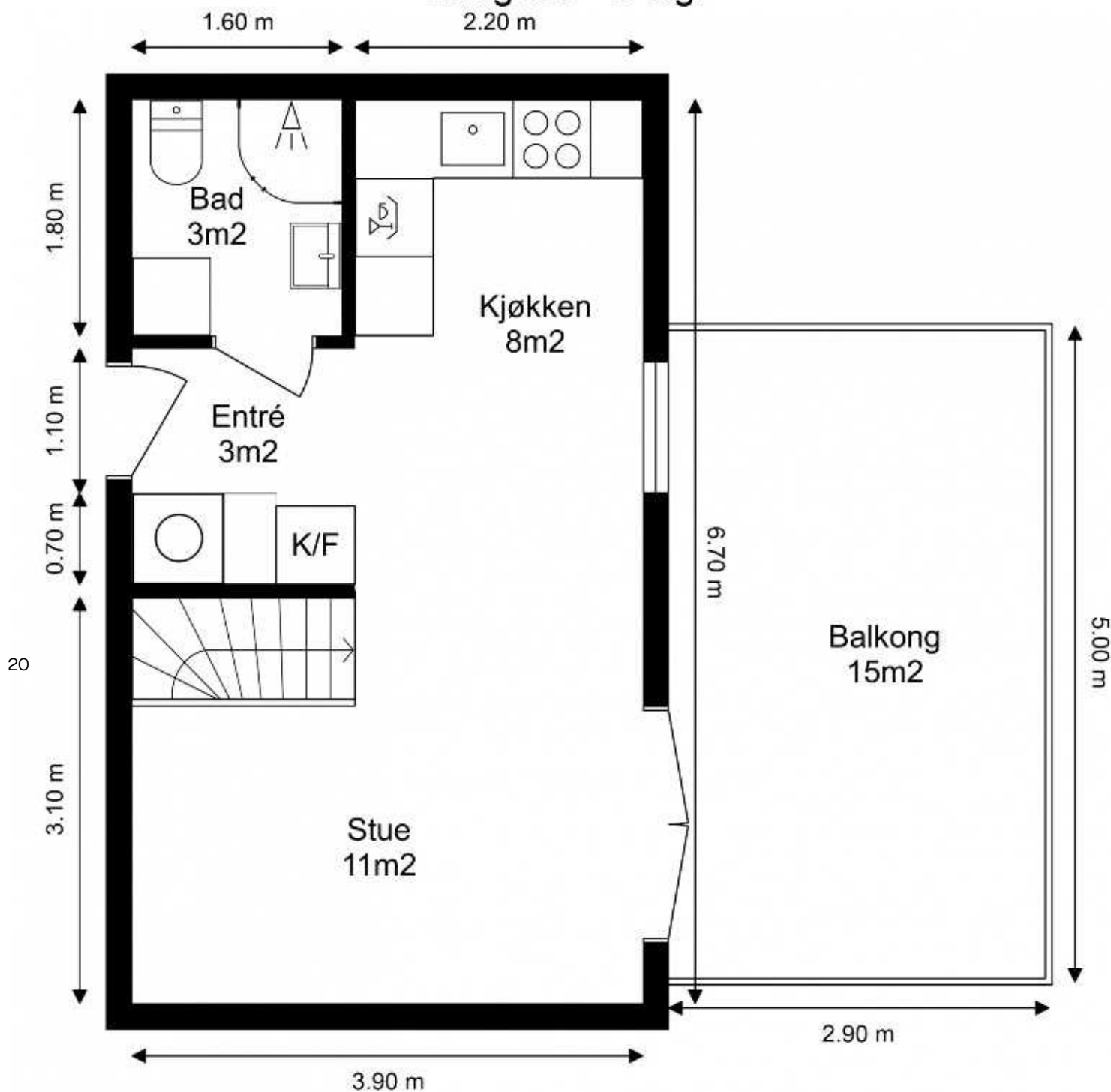
EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsめglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsめgling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbys i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>

Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.04.2025

Planteegning

Thomas Hirsch gate 3, 7067 TRONDHEIM

Leilighet - 1. etg.

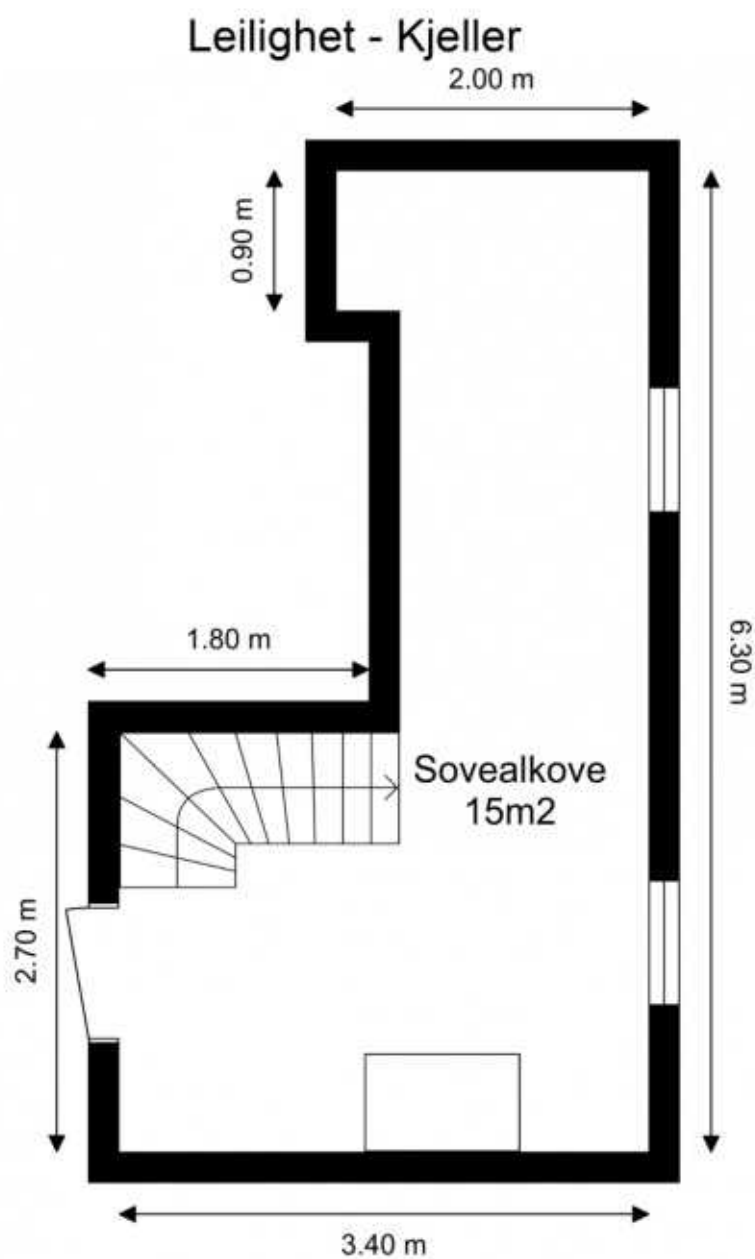


Ordernr. 15069915



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Thomas Hirsch gate 3, 7067 TRONDHEIM



Ordernr. 15069915



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.





















ROSINA WACHTMAN























42

















Informasjon & dokumenter

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Thomas Hirsch gate 3
7067 TRONDHEIM
Gnr./Bnr.: 9/411
Seksjonsnr. : 2
Trondheim - Tråante kommune

52

Areal

Leilighet
Bruksareal: 42 m²

Totalt bruksareal (BRA): 42 m²

Befaring

Befaringsdato: 08.04.2025

Bygningssakkyndig selskap

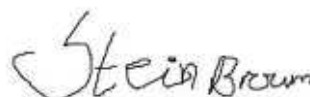
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginnspeksjoner.nord@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Stein Broum

Mobil: 92089128

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

54

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	08.04.2025
Referansenummer	15069915
Meglerforetakets oppdragsnummer	97-25-1017
Hjemmelshaver/selger	Magnus Fiskvik
Bygningssakkyndig inspektør	Stein Broum
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	5°C
Rapportdato	10.04.2025 14:12

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Thomas Hirsch gate 3
Postnummer/sted	7067 TRONDHEIM
Kommune	5001 - Trondheim - Tråante
Gnr./Bnr.:	9/411
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1954		

Byggemåte

Selveierleilighet beliggende på Lademoen, Trondheim kommune. Felles tomt for sameiet opparbeidet med grus og plenareal. Felles trappeoppgang.

Leilighetsbygg oppført i 1954. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Elektrisk oppvarming. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje og kjeller.

Adkomst til leiligheten via felles trappegang.

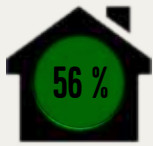
Leiligheten består av:

1. etasje: Entre, bad, kjøkken og stue.

Kjeller: Sovealkove

Utgang fra stue til balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom		Helhetsvurdering	8	
Kjøkken		Vannrør	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	10	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Dører og vinduer		Dører	12	
Drenering		Alder	13	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	16			16	
	Sovealkove				
1. etg.	26			26	15
	Entre, bad, kjøkken og stue.				
SUM	42			42	15
	Total bruksareal: 42 m²				

Kommentar til areal

Boligen har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 42 m2 P-rom og 0 m2 S-rom.

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 7 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er 0 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 7 m2.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om det er søkt om/godkjent innredning av underetasjen i boligen og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om etasjen er godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Rapport

Våtrom

Baderom fra byggeår med enkelte oppgraderinger utført på ukjent tidspunkt.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning.
Ovenpåliggende servant med armatur.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Vegghengt baderoms møbel.
Dusjkabinett med dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventil i himling.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

På bakgrunn av alderen til rørapplegg, tekniske installasjoner, tettesjikt og lignende er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid, men ikke lar seg observere direkte. Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsone. Elastiske fuger har stedvis manglende vedheft. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Sluk under dusjkabinett er ikke tilgjengelig for undersøkelser, med den risiko dette innebærer. Sluk under dusjkabinett er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg. Det registreres dårlig vanntrykk fra armatur i dusj. Det registreres lekkasje fra avløp til servant. Ventilasjonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig. Innredningen (med servant) har enkelte skader. Armatur i dusj er delvis defekt. Det registreres avvik på flere takspotter.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets anbefalte brukstid er passert. Basert på alle ovennevnte forhold bør det gjennomføres jevnlig ettersyn av våtrommet, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes. Eksakt tilstand på bygningsdeler som ikke lar seg inspisere er ikke kartlagt. Våtrommets eventuelle restlevetid er ikke kjent, og det må påregnes tiltak i fremtiden.

Til informasjon:

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Relativ fuktighet ble målt til 25,6 prosent, ved 17,9 celsius.

59

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra ukjent årstall.
Innredning med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg- og himlingsflater i malte flater og takplater.
Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning



TG 2

Vannrør

Se punkt "Vannrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat.
Vegg- og himlingsflater i malte flater og takplater.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon.
Elektrisk oppvarming.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon



Ventilasjon

Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. Videre tiltak bør iverksettes ved behov.



TG 2

Overflater gulv

Gulvets overflatemateriale har enkelte synlige skader. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Kjelleren er innredet og har utlektede kjellervegger.
Gulvflater belagt med heltre gulv.
Vegg- og himlingsflater i malte flater og takplater.
Naturlig ventilasjon via ventiler.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - Ventilasjon



Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i utlektet veggkonstruksjon. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det kan heller ikke sies med sikkerhet at forholdet er det samme i andre deler av konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 52,2 prosent, ved 12,2 celsius.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår.
Ingen ildsted.



TG 2

Skorsteiner inne i boligen

Skorstein har ikke fire frie sider. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekke-dannelser med tanke på spredning av brann-gasser. Tiltak og ytterligere undersøkelser bør påregnes.

61

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.



TG 2

Innvendige trapper

Trappen har ikke håndløper på begge sider.
Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.
Inntrinn er mindre enn 0,25 meter.
Trappen vurderes som bratt, og oppfyller ikke dagens krav til en sikker trapp.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - Kjeller

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Følgende rom er målt: Soverom og soverom (motsatt retning).



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetmåling

Etasjeskiller - 1. etg.

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Følgende rom er målt: Stue og stue (motsatt retning).



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør av kobber.
Vanninntaksrør i kobber.
Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Varmtvannsbereder på 120L (fra 2006) plassert under kjøkkenbenk.
Mekanisk avtrekk på kjøkken. Motor for mekanisk avtrekk er plassert på kjøkken (kjøkkenventilator).



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Ventilasjon



TG 2

Varmtvannsbereder
(Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Radon



TGIU

Radon

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Andre forhold

Det gjøres oppmerksom på punkt 9 i egenerklæring. Dette er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang utenfor leilighet.
Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Huseier er ikke tilgjengelig for å besvare spørsmål som gjelder for det elektriske anlegget. Følgende spørsmål er ikke stilt eier/selger:

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Ukjent
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent
Forekommer det at sikringer løses ut: Ukjent
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Ukjent
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ukjent
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ukjent
Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ukjent

Forenklet vurdering:

Er det synlige tegn til merker på kontakt (plugg) til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlige tegn på varmeskader (termiske skader): Nei.
Er det synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Huseier er ikke tilgjengelig for å besvare spørsmål som gjelder for det elektriske anlegget. Forholdet medfører at avhendingslovens minstekrav til undersøkelser ikke har blitt gjennomført og kan medføre at mulige relevante opplysninger vedrørende bruk, funksjon og tilstand ikke er blitt gjort oppmerksom på.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående trekledning.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Fasader inkl. kledning



TGIU

Konstruksjon

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30.
Boligen har entrédør med sikkerhetslås.
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2011 og 2023).
Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2007).



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer



TG 2

Dører

Balkongdør i stue: Døren har utvendig slitasje og tegn til oppfukting. Tiltak bør påregnes.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sørvendt balkong på 15 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 0,82 meter.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater belagt med terrassebord.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Grunnmur, fundamenter

Boligen har grunnmur i betong.
Fundamentert på ukjent byggegrunn.



TGIU

Grunnmur

Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av bygningsdeler som er plassert mot grunnmuren. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Byggegrunn

Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drensør.
Tilnærmet flat tomt.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann



TG 2

Alder

Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Nei.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.

Er det avdekket at det er utført arbeider på brannskillende konstruksjoner som ikke er dokumentert: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.

Kjeller: I kjellerstue er takhøyden målt til 2. 12 meter.

1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2. 34 meter og på kjøkken er takhøyden målt til 2. 34 meter.

Til informasjon:

Kjeller har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 04.04.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nær forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klagt for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

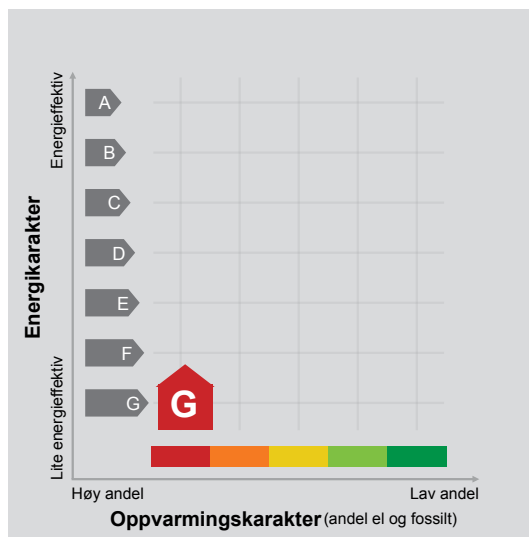
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]

ENERGIATTEST

Adresse	Thomas Hirsch gate 3
Postnummer	7067
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	411
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	182127523
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-103113
Dato	07.04.2025



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.

Energi karakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energi karakteren 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.

Oppvarmings karakteren 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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen
- 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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Kjedet enebolig
Byggeår 1954
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 41
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

73

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg**

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nidaros-Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	97251017
Adresse	Thomas Hirsch gate 3		
Postnr.	7067	Sted	TRONDHEIM
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2007	Hvor lenge har du bodd i boligen?	11 mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	IF (både sameiet og egen)		Polise/avtalenr 4632093
Selger 1 Fornavn	Magnus	Etternavn	Fiskvik

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Utført av forrige eier

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ikke utført av nåværende eier

- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

Kommentar

- 2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

Kloakk ble gravd opp, det ble lagt strøpe inni rør.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Vet ikke

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Organisert av sameiet

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Bygget er fra 1955 så noe skjevheter forekommer så klart.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Maur observert i 2 etg. Skadedyrsfirma har utført sprøyting

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Svaret gjelder enheten.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nye kjellervinduer som tilfredsstiller rømningsvei. Terrasse er det gjort vanlig vedlikeholdsarbeid. Ny verandadør. Nytt vindu i første etasje.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Utført etter pålegg kontroll

- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20.1 Er Innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Kjeller er per i dag ikke seksjonert, men det er også diskutert i forbindelse med opprettelse av A/S noe som vil gjøre dette enklere. Manglende seksjonering gjelder for alle kjellerrom/enheter

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Elsikkerhetrapport fra 2023. Utbedret i henhold til oppdaget defekt.

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Bygges ny eiendom på motsatt av eiendommen på/ved den gamle besinstasjonen

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Tvist mellom 2 naboer ift vannlekkasje. Tvist anses som både løst og uløst da sluttoppgjør enda ikke er avgjort, men selve skaden er utbedret. Dette vil ev.t gå inn på fellesbrøk og betales av selger (Skal slås sammen med arbeid med kloakk)

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Det er diskutert på styremøte at man skal heve felleskostnader, men noe drastisk kommer det uansett ikke til å bli da felleskostnader dekker utelukkende felles forsikring, per i dag 348kr for enheten. Det kan være det vil være noe forefallende og utgifter til plenklipping + diverse også som kanskje i fremtiden skal legges inn i fellesutgifter, men også her snakker vi beskjeden økninger ift eierbrøk er liten. Det er også diskutert å opprette AS da dette kan medføre billigere fellesforsikring. Hvorvidt det vil bety lavere felles kostnader vites ikke.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Det er gjort tiltak mot faraomaur. Dekket av forsikring. Oppdaget i god tid. Ref fra styreformann av sameiet: "Bekjempelsen av faraomaur har gitt god effekt. Inne hos meg har jeg ikke sett en eneste en og det virker som at hovedplassen de opererte var bak kjøleskapet i motsatt ende av huset. De trives best i temperaturer rundt 28 grader. I følge skadedyrfirmaet har tiltak til nå vist stor effekt. "

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Det har vært noen vannlekkasjer i kjeller utenfor enheten, men ikke noe som er vurdert til å ha vollet noe skade (Oppdaget i tide alle ganger). Jeg kjenner ikke alle detaljer her i skrivende stund, men kan sikkert skaffes gjennom sameietes styreformann.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒ Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐ Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.



Kartverket

OTT HEIMDAL
INDUSTRIVEIEN 21
7080 HEIMDAL

Bestilling: info@ambata.com
Deres referanse: Frida Hagen Arnesen 97251017
Vår referanse: 3719439/26.16389
Bestilling: 03.2025 04-04 (2) 92

Dato
04.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12775	107	26.5.1988	HJEMMEL TEL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Sur.
5001 TRONDHEIM	9	411	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling
i eierseksjonerBegjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapiret (se vedlegg nr. 1).DAGBOKFØRT
26.MAI 88 12775
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 7	Bnr. 411	Fnr. TRONDHEIM	Kommune
2. Eier	Navn Inge Lindseth Bjørn R. Hogstad Rudil Hogstad Arvid Lilletun / Inger Storm-Furru			Fødselsdato (dag, måned, år) [Redacted] [Redacted]
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner. (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyltelse av lovens krav (§ 7 v.1,1)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Her: Boligseksjon hvor egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3) b) førsetelsen av vannledningen bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenheters areal eller ☐ bruksenheters innvurdering c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 / § 5 nr. 4, tredje ledd. eller — kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoner ingen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft- tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger nr. 1.	Vedlegg: Situasjonsplan Plantegninger over kjeller, 1. etasje og 2. etasje, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks- enheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (se / annet ledd).			

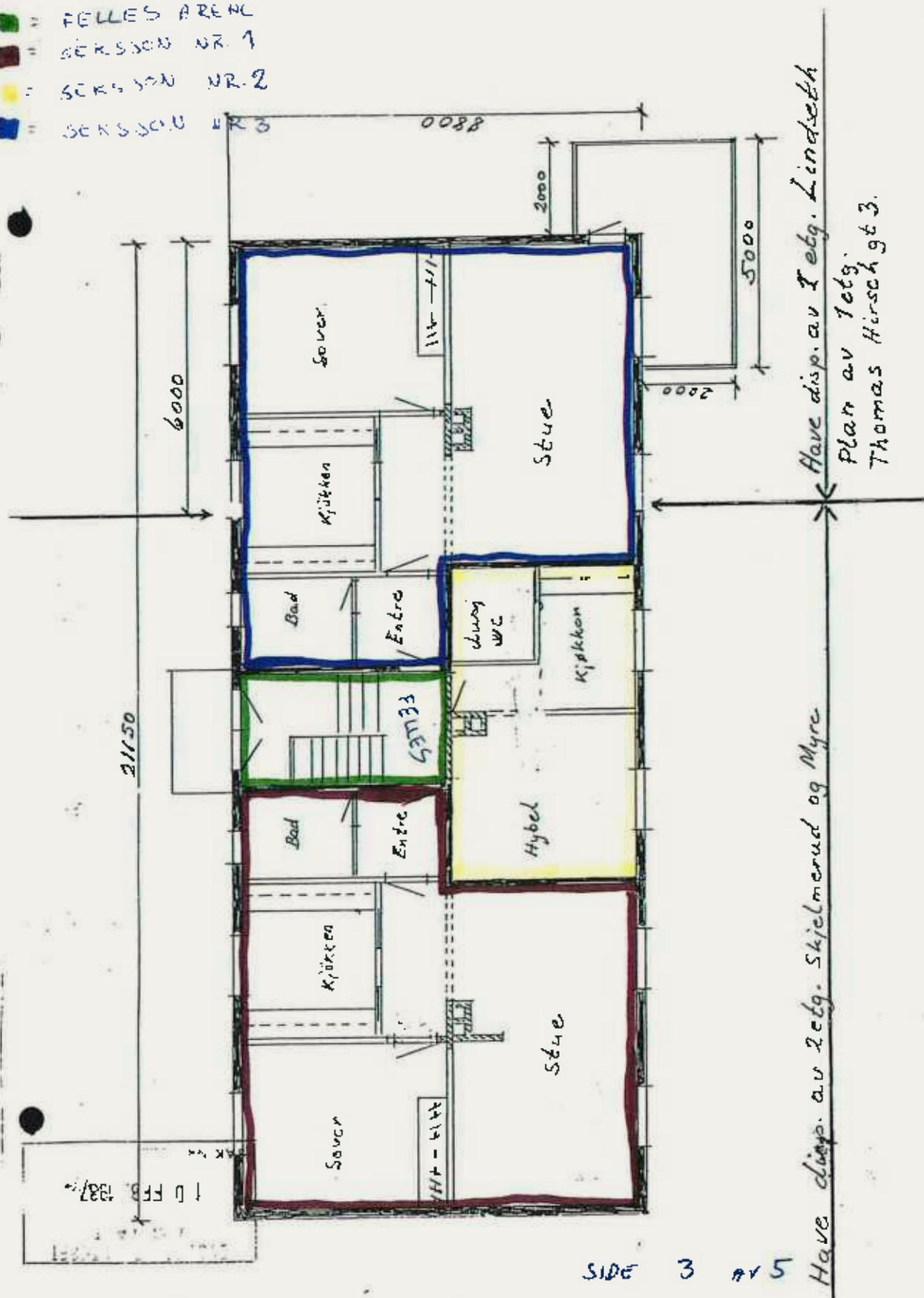


6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Høyk med nevner	Snr.	Formål	Høyk med nevner
		316			
1			1	2	3
1	B	65/316	21		
2	B	28/316	22		
3	B	65/316	23		
4	B	19/316	24		
5	B	79/316	24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum tallet skal stemme med nevner		316/316	Sum teller skal stemme med nevner		
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler Ad kolonne 3 (nr. 6 s. 41): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en samleligning med hele tall i teller og nevner					
7. Supplerende tekst					
Dato		Hjemmelshaver(e)s underskrift			
23/5 -88		Inge Lindseth Inger Storm-Furum, Arvid Lillelund			
Sted		Gunn R. Høgstad Bernt S. Høgstad			
TROUDHEIM					
Dokumentet returneres til:					
Navn		Adresse		Telefon	
Inge Lindseth		Ths. Elveng gt. 3		58 52 43	



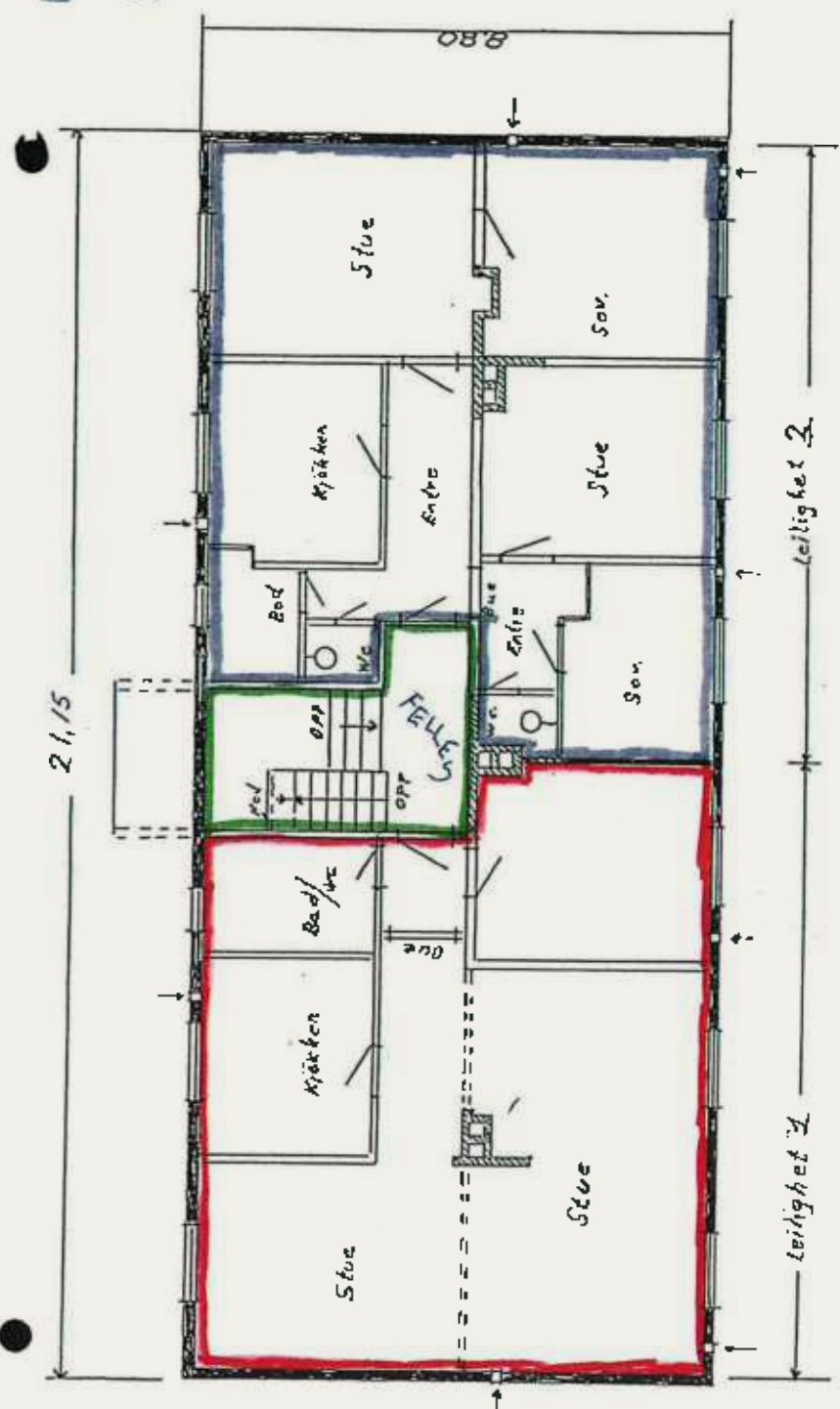
- FELLES AREAL
- SEKSJON NR. 1
- SEKSJON NR. 2
- SEKSJON NR. 3



SIDE 3 av 5



- : FELLES AREAL
- : SEKSJON NR. 4
- : SEKSJON NR. 5



Plan 2, etg. Thomas Hirsch gt. 3

Målestokk 1:100

Plano godkjennes.

BYGGESAKSUTVALGET

BYGGESAK- OG KONTROLLEKSJONEN

Stadrum 5/4-88

P. J. J. J.

SIDE 4 av 5

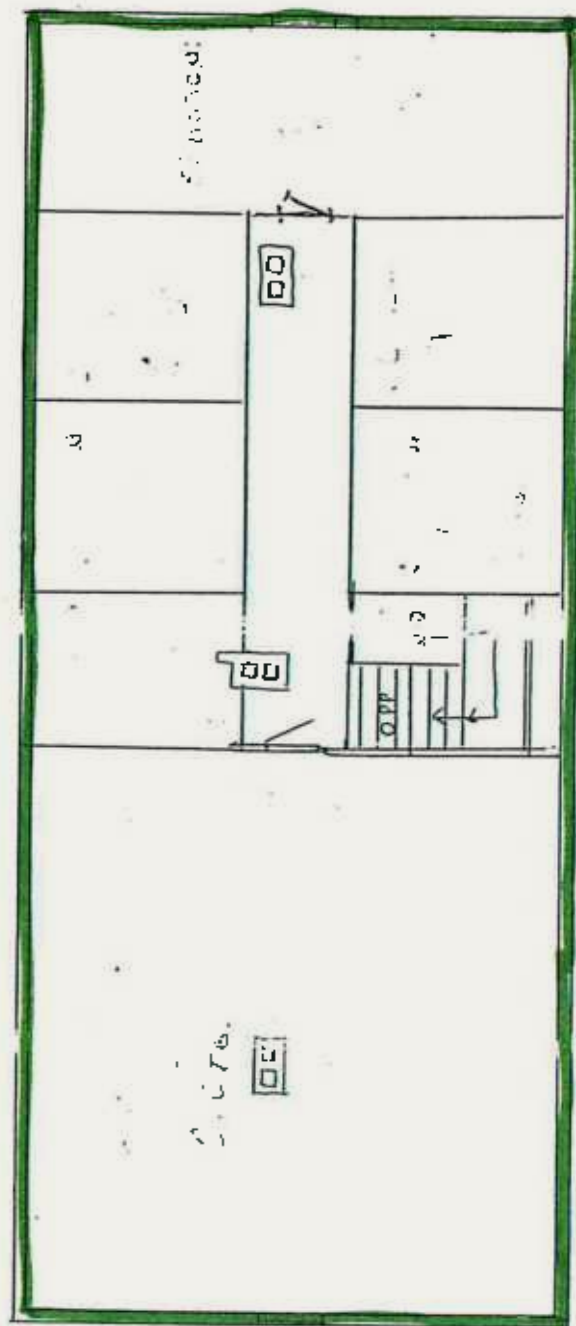
30

10



LIFTSPLAN
THS. HIRSCH GT. 3

Side 5 av 5





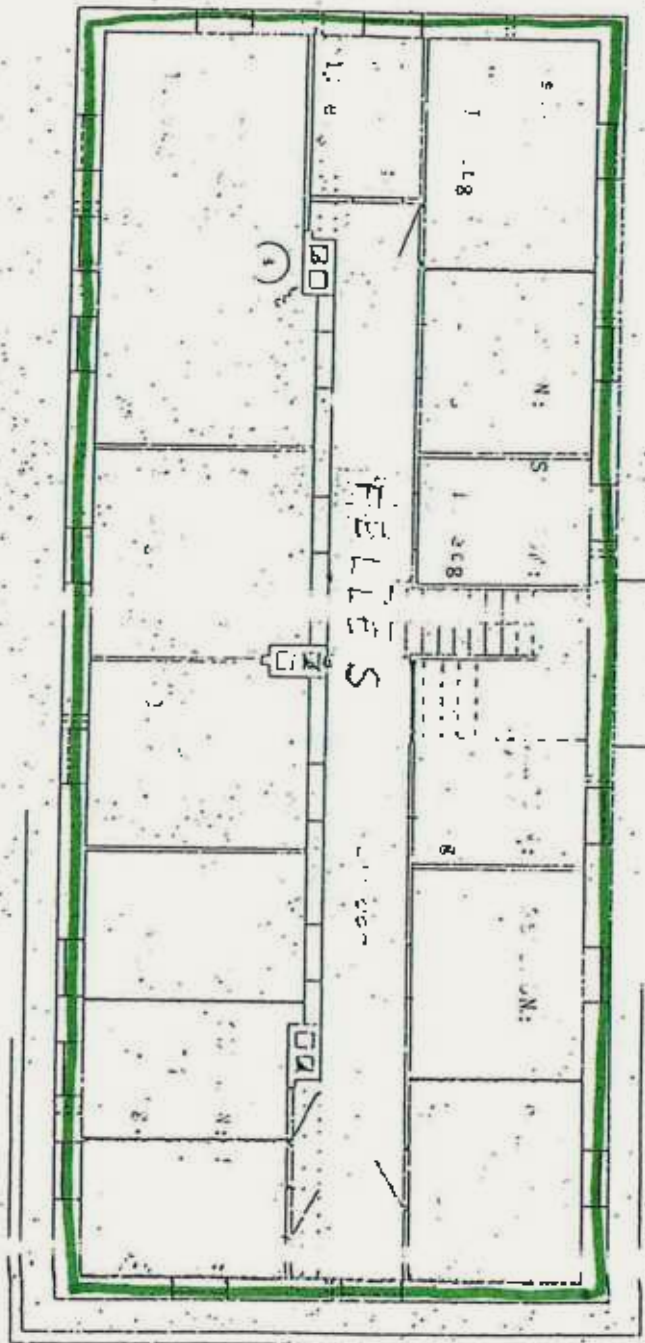


FELLES AREAL

ring av konsul lørkes gate, hus nr 3-4-5
Mål 1:100

PLAN KJELLER

THS HIRSCH 643

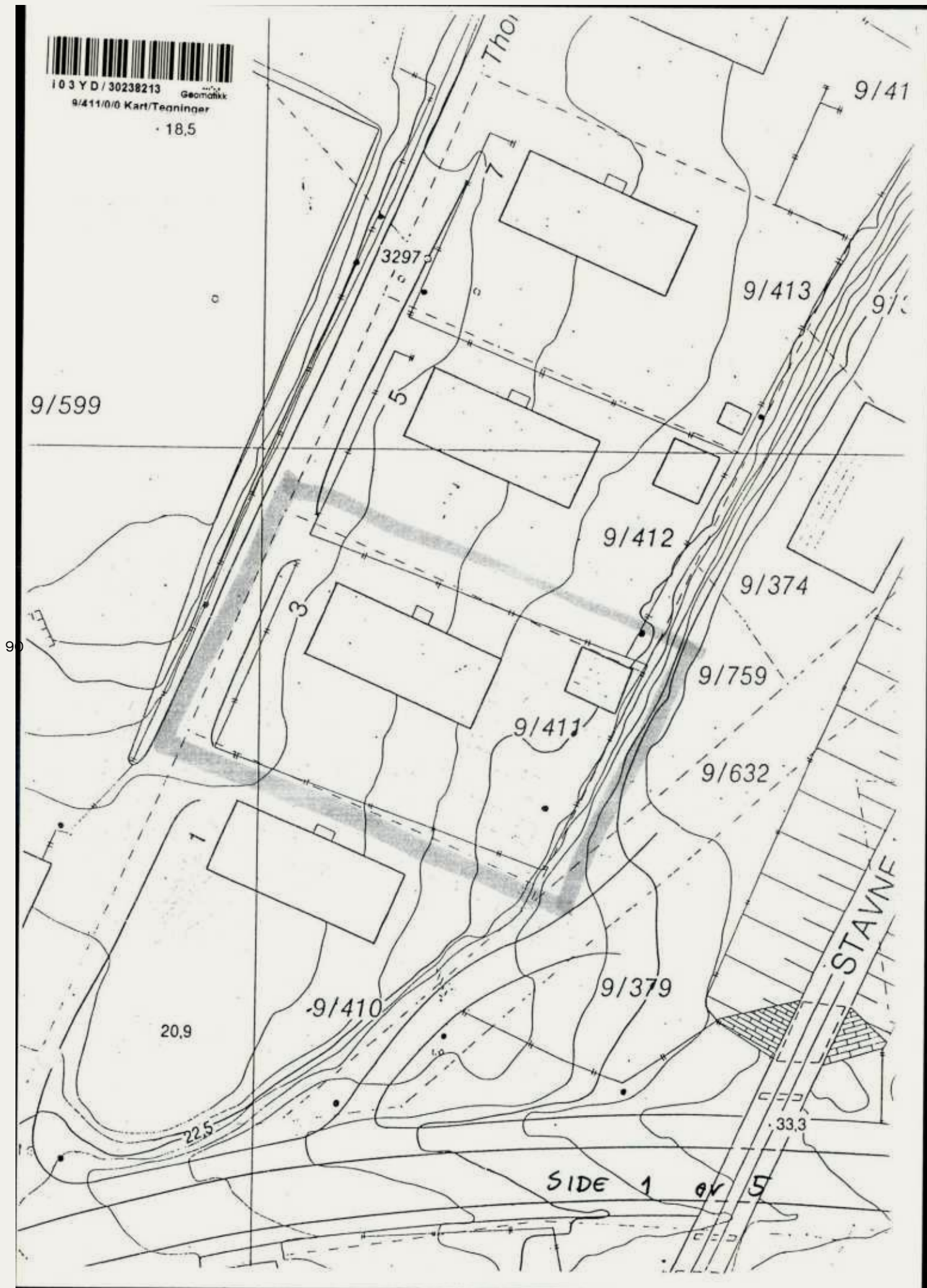


14/1947
 From aq:
 STANDA BYGNINGSRÅG
 der 21.10.1947

SIDE 2 AV 5

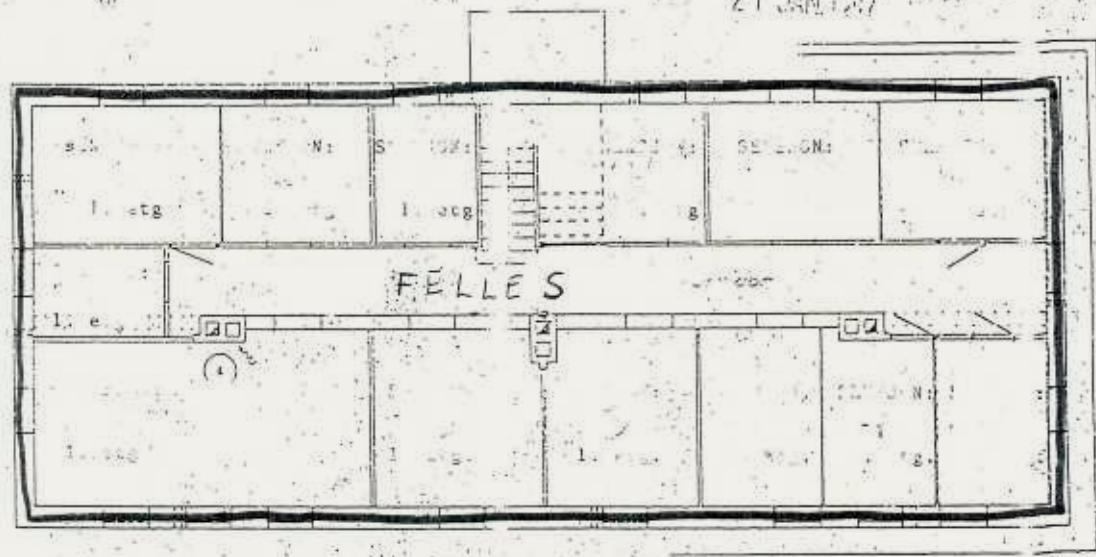


103 Y D / 30238213 Geomatikk
9/411/0/0 Kart/Tegninger
18,5



FELLES AREAL

nr. 14/1947.
Fremlagt i
STRINDA BYGNINGSRÅD
den 21 JAN 1947

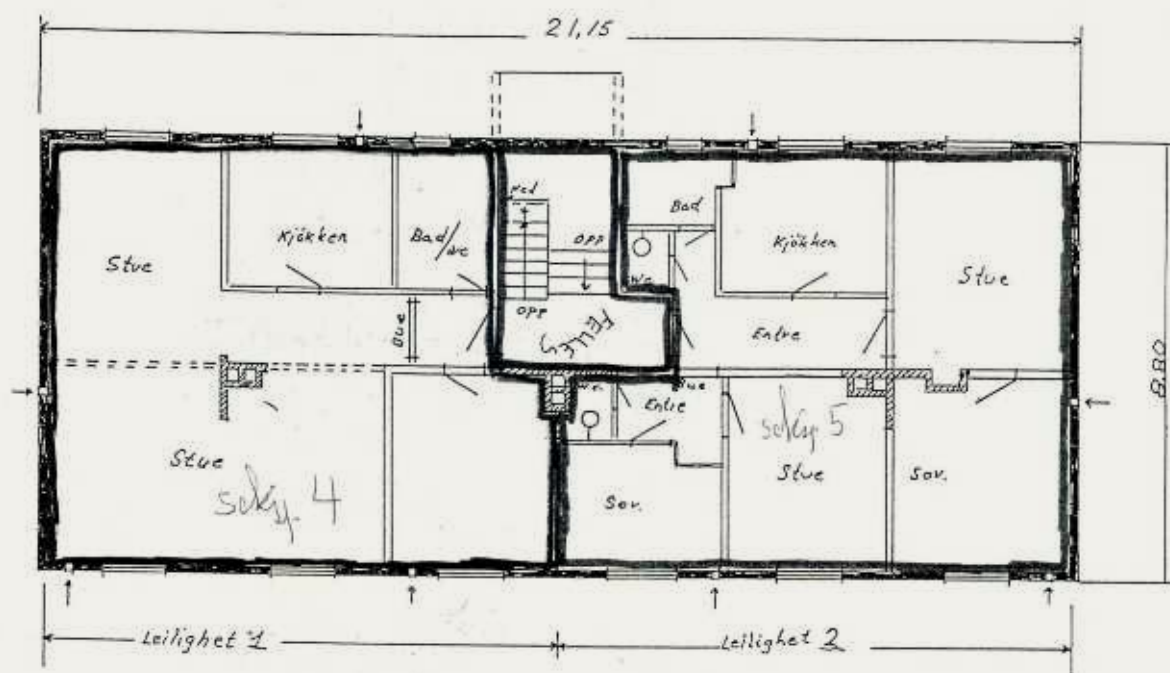


PLAN KJELLER

THS. HIRSCH GT. 3

ring av Konsul Lørricks gate, hus nr 3-4-5
Mdl 1:100.

SIDE 2 av 5



SEKSIÓN NR 4
SEKSIÓN NR 5

SIDE 4 av 5

Planen godkjennes.

BYGGESAKSKONTOR
BYGGESAK- OG KONTROLLEKSIJONEN

Trondheim 14-88
Ragnar Tøssum

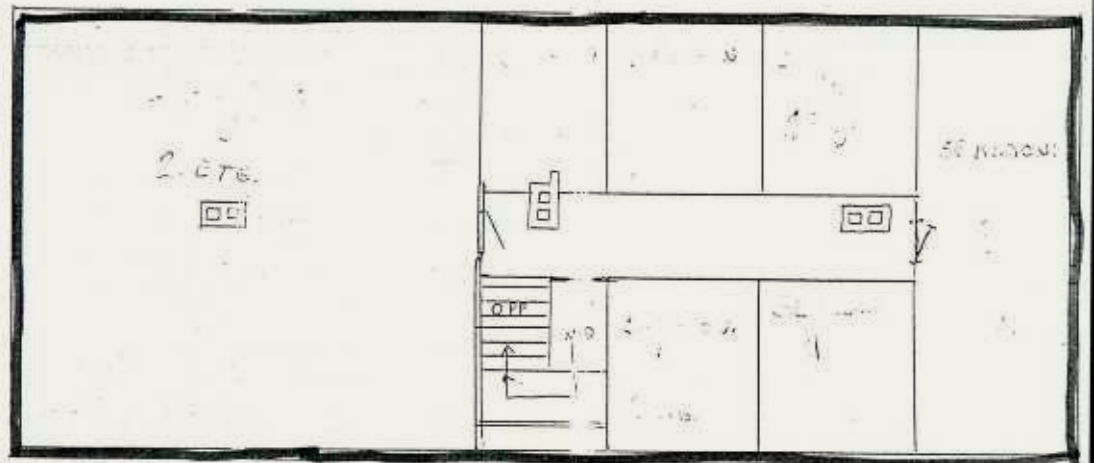
Plan 2. etg. Thomas Hirsch gt. 3

Målestokk 1:100

■ = FELLES AREAL

LOFTS PLAN THS. HIRSCH GT. 3

SIDE 5 AUF 5





TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

Arve Østgaard
Thomas Hirsch gate 3
7042 TRONDHEIM

KOPI

MELDING OM MINDRE
BYGGEARBEID

Sak nr.: MB 94/65

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/32690/1994
oppgis ved alle henvendelser

Dato
21.04.94

BYGGESTED: Thomas Hirsch gate 3 G.nr.: 9/411

BYGGHERRE: Arve Østgaard

Deres melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningslovens (pbl) § 86a er mottatt 28.03.94

Arbeidets art: Tilbygg

Byggets art: Balkong

Det kan opplyses om at det ikke er kommet innsigelser fra berørte naboer. Byggesakskontoret minner om byggherrens ansvar ved denne meldingsformen, se vedlegg.

Kontroll kan bli utført på vanlig måte av bygningsinspektør.

Behandlingsfaktura på kr. 642,50 følger vedlagt og må betales innen 14 dager.

Saken behandles av Lars T. Eriksen som kan treffes mandag, onsdag og fredag mellom kl. 10.00-12.00.

Med hilsen

Kåre Rypdal
Kåre Rypdal
bygningssjef

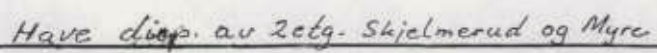
J. Bergum
knt.ass.

Postadresse:
Postboks 2913, Tempe
7002 Trondheim

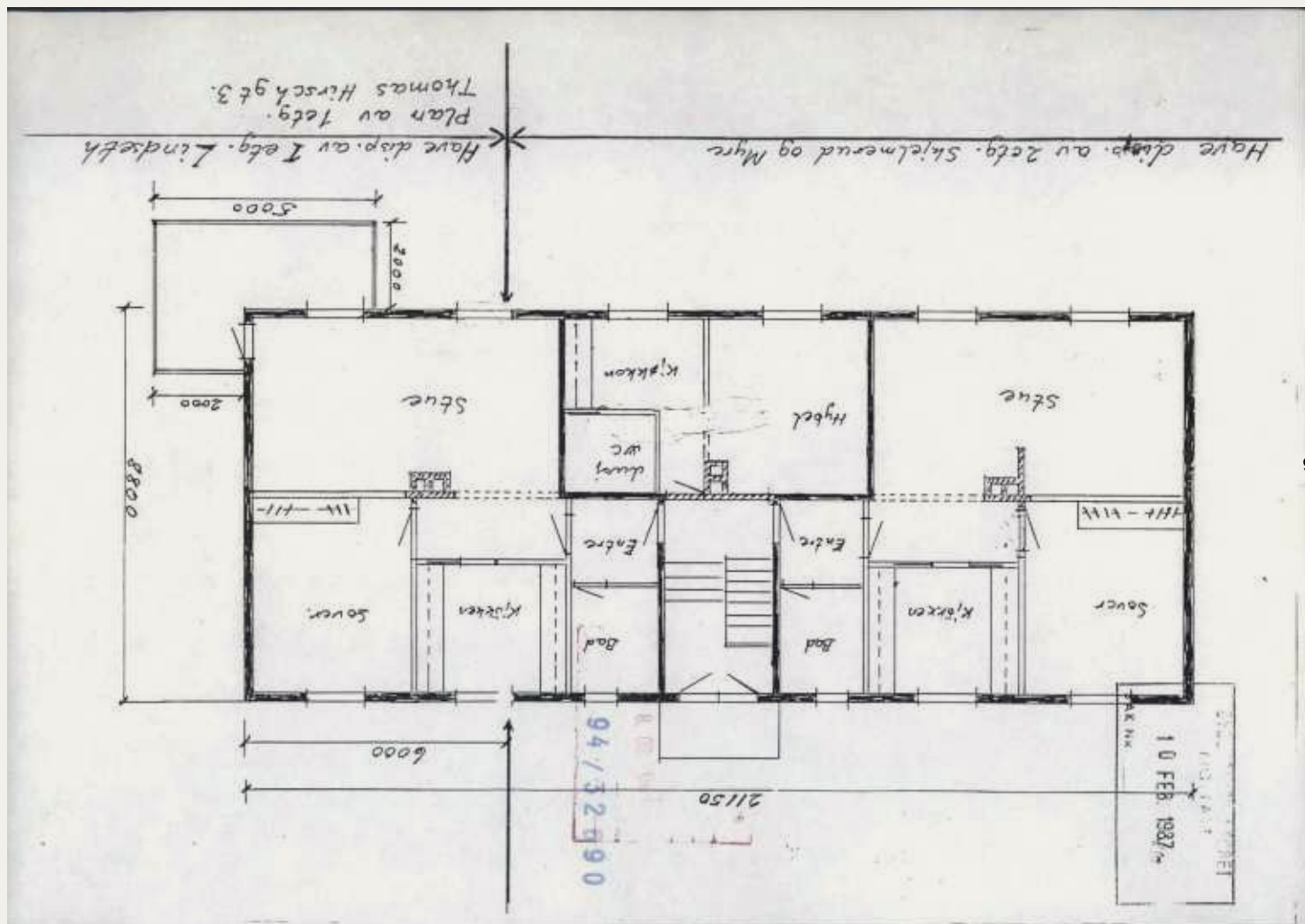
Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

111574/94



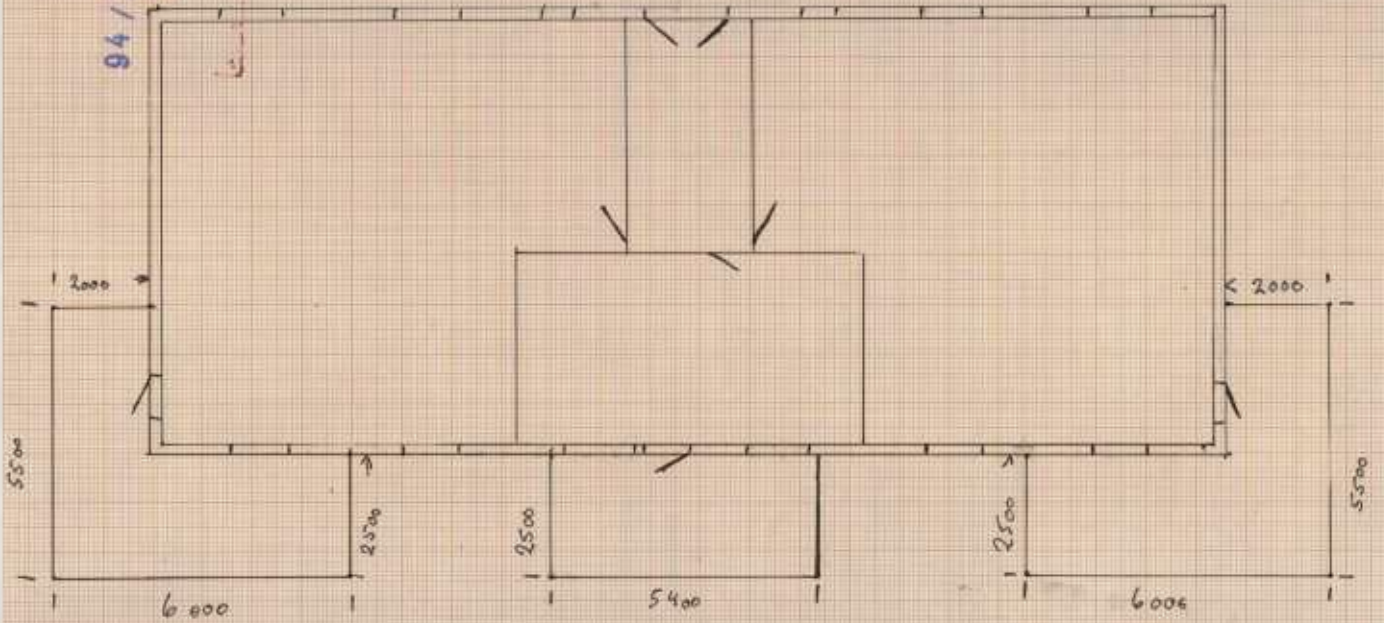
Have disp. av 1 etg. Lindseth
Plan av 1 etg.
Thomas Hirschgt 3.



Gjelder for 1. og 2. etg.

94 / 32 690

28.03.94



Målestokk 1:100

94 / 32 690

28.03.94

10 FEB. 1987
SAK NR





TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
TELEFON (07) 54 60 11

Inge Lindseth
Thomas Hirsch gt. 3
7000 TRONDHEIM

1

BYGGESTED	Thomas Hirsch gate 3
BYGGHERRE	Inge Lindseth / Kari Skjeltun / Fastein Myre

Den 10.02.1987 mottok Byggesakskontoret melding om mindre byggearbeid
for utskifting av vinduer, innretting av terrasser,
oppføring av terrasse i 1 etg.

Det kan opplyses om at det ikke er kommet innsigelser fra berørte naboer og at Byggesakskontoret ikke har innvendinger mot planene. Arbeidet kan derfor settes i gang. X

Kontroll vil bli utført på vanlig måte av byggekontrollør.

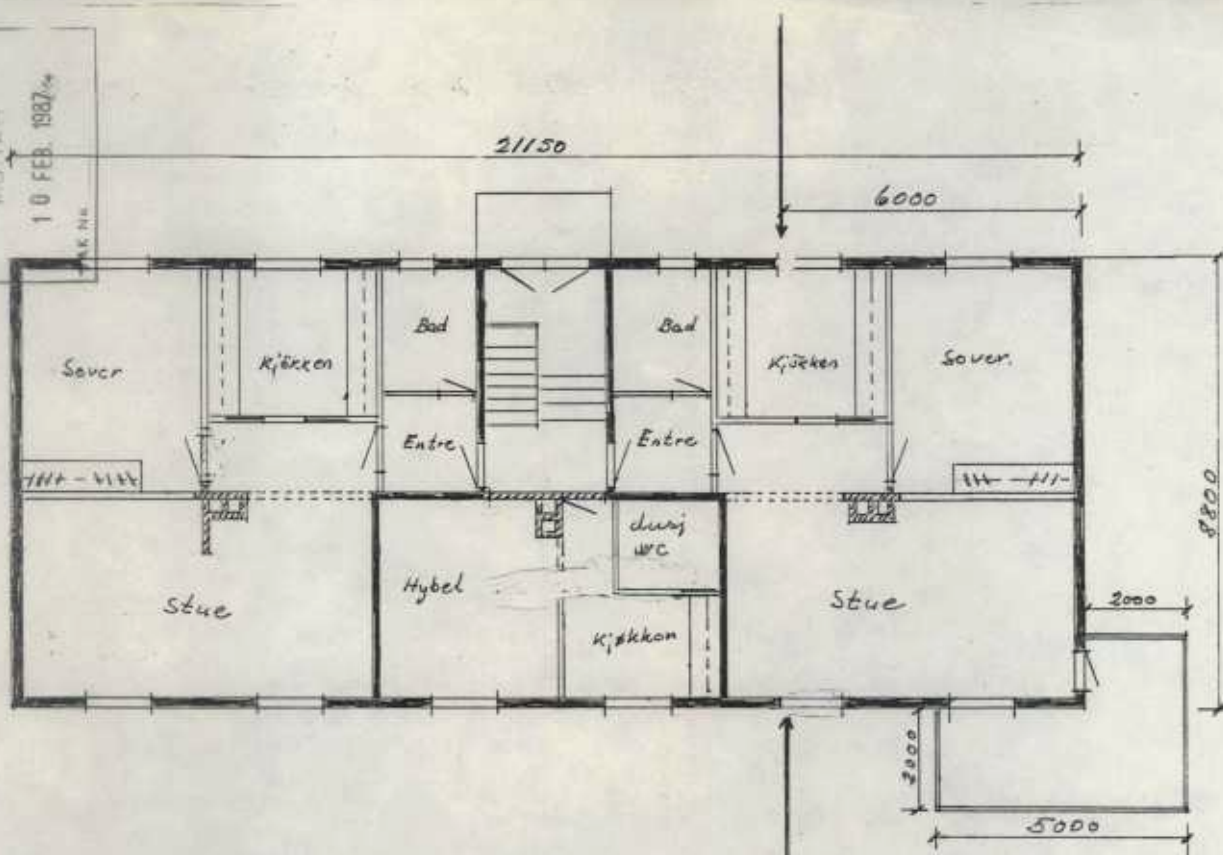
Innbetalingsblankett for kontrollgebyr på kr. 260,- følger
vedlagt/vil bli tilsendt og må betales innen 14 dager.

Trondheim, den 04.03.87

Kari Skjeltun
saksbehandler

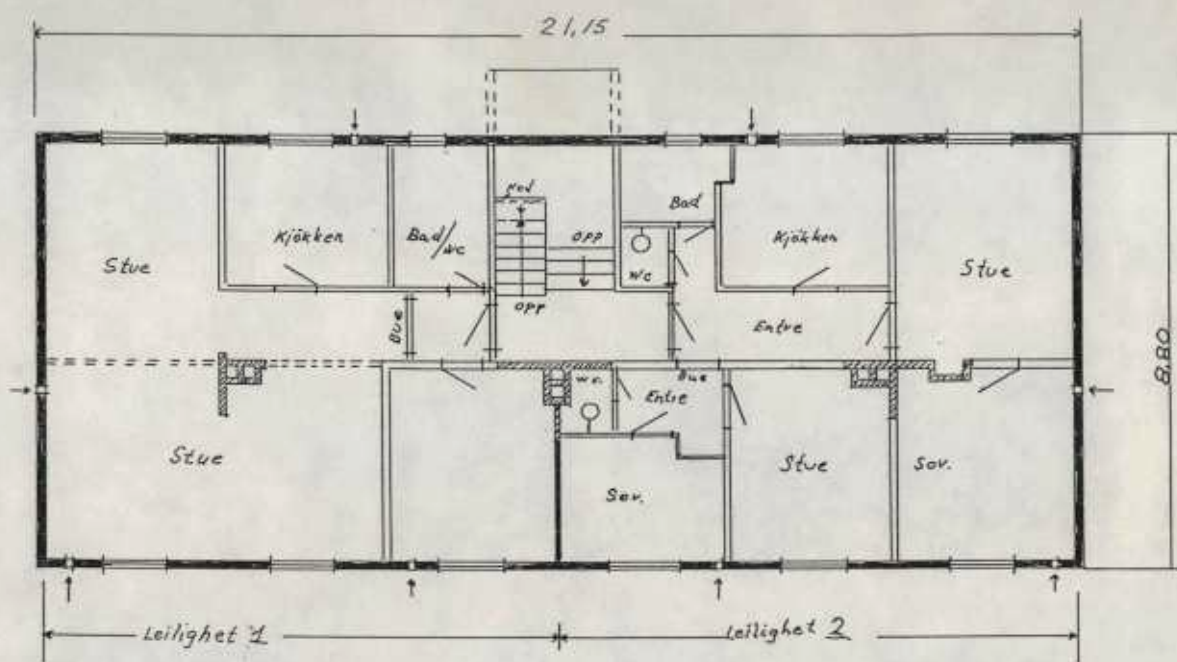
X Byggesakskontoret vil skriftlig anbefale å gjøre nødvendige vedlikeholdsarbeider
medil korn put, vindtett. Gulvplanen kan også på byggenivå det som
ligger under på nedre nivå. Det foreslås at grunnlaget med en liten flate
flaten, slik at spalten som står det vil bli løst opp.

BYGGERISSTYRET
 NOTISAT
 10 FEB. 1987
 PÅKJØB



Have disp. av 2 etg. Skjelmerud og Myre

Have disp. av 1 etg. Lindseth
 Plan av 1 etg.
 Thomas Hirschgt 3.



Planen godkjennes.

BYGGESAKSKJØPER
BYGGESAK- OG KONTROLLSEKSJONEN

Trondheim 54-88
Ragnar Tøssum

Plan 2. etg. Thomas Hirsch gt. 3

Målestokk 1:100

Til Bygningsrådet i
Trondheim kommune

BYGGESAKSRÅDET MOTTATT 10 FEB. 1987 SAK NR. _____
--

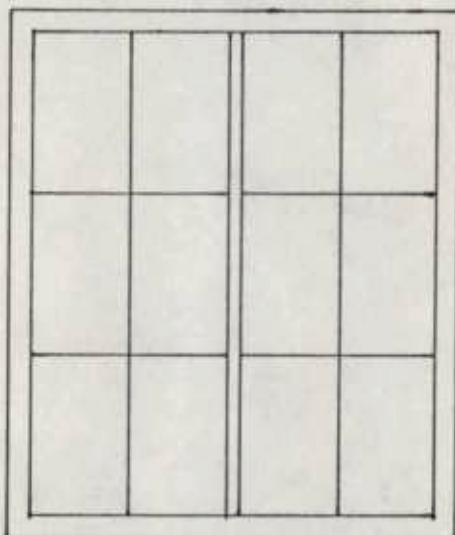
Vedlegg til søknad om fasadeendring av 09.02.87 Thomas Hirsch gt. 3

Vinduene i hele gården er dårlige, og må skiftes. Eksisterende vindu er to-fags enkle vindu med tre ruter i høyden.

Thomas Hirsch gt. 1 har skiftet til Husmorvindu med falske sprosser utvendig.

Thomas Hirsch gt. 5 har skiftet til to-fags med hele glass.

Som byggmester har jeg anbefalt byggherrene å bruke Husmorvindu med falske sprosser utvendig. Dette på grunn av at eier av Thomas Hirsch gt. 1, arkitekt Inge Maalø har fått dette gjennomført som tidligere ansatt på bygningskontrollen. Vinduene vil bli utseende som følgende skisse.



Eier av 1. etg. Inge Lindseth ønsker å få påsatt en terassedør på gavelveggen. Det er kun et vinu på kvisten på denne fasade tidligere. Døren vil bli med glass tilpasset vindus høyde på langvegg. Fasaden vender mot jernbanelinjen og ikke bebyggt område.

Jeg har innhentet anbud på overnevnte vinduer, men jeg vil ha det klart fra bygningsrådet før jeg setter dem i bestilling, derfor håper jeg på en snarlig avgjørelse.

Med hilsen

Nils Lindseth
Nils Lindseth

BYGGESAKSKONTRET
MOTTATT
10 FEB. 1987
SAK NR. _____



15. AUG 1963

J.-nr.

1059/63

C.Lu.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningsloven § 131.

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

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir, datert og undertegnet. Tegningene skal brettes i format A 4 (210 x 297).

Anmeldelsen sendes til bygningsvesenet.

Obs. Bygningskontrollen innskjerper herved bestemmelsene om nabovarsel (se bygningsloven § 132, punkt 3 og 4):

1. Byggeanmeldelsen må være bilagt kvittering for rek. brev til naboer (nabovarsel).
2. Byggeanmeldelsen må være underskrevet av byggherre og anmelder.

Til Bygningsrådet i Strinda.

I medhold av bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på g.nr. 9 b.nr. 11 ²
Thomas Wins 7/3 aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art
og bygningens bruk.)

*Garasje**Strinda*

den

*6/5*196 *3*

Byggherre:

B. Pedersen

(egenhendig underskrift.)

Anmelder:

B. P.

Adresse:

W. Knick 7/3

Adresse:

Ansvarshavende:

*B. Pedersen**Mika 2. med rek. vedt.*

Adresse:

Gydeveien

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

Tomtens størrelse *ca 12000* m²Eldre bebyggelses areal *ca 190* m²Nye bygningers areal *30* m²

§ 132 passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: (situasjonskart som rekvireres hos bygningsjefen vedlegges byggeanmeldelsen):

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamente-
ring:
(Se dept. forskrifter kap. 2-4)

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: *fen i jern og vinkel*

§ 132, passus 3. Naboforhold (Attest om varsel til nabo vedlegges): *vedlegg nr. 5.*

Dept. forskrifter
kap. 39. Tilfluktsrom.

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeider-
vernloven skal vedlegges)

§ § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

§ 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29, 35-37.)

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Søkkelfremspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§ § 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: *ca. 40 cm*

§§ 80 og 81. Grunnmur (materialer og utførelse, isolasjon):
(Forskr. kap. 9)

Betong

§§ 104 og 105. Vegger (materialer og konstruksjon, isolasjon):
(Forskr. kap. 5)

~~Ståle~~ *Plagau plateer osv. l.*

Forskr. kapt. 25, 26 Etasjeskillere (materialer, konstruksjon, isolasjon):

§ 86.

Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

Plagau osv. l.

§§ 89—93.

Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21 og 33, § 1—6 og kap. 34, § 3, punkt 3.)

§§ 101 og 107.

Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. 17—30.)

§§ 104—106.

Etasjehøyde, rommenes gulvflate og lysareal:

§ 108.

Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

§ 109.

Klosetter:

§ 148.

Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

G.nr.

B.nr.

Fremlagt den

19.8.63.

Sak nr.

63/613.

Byggemelding fra B. Pedersen på garasje på
Ths. Hirsch gt. nr. 3.

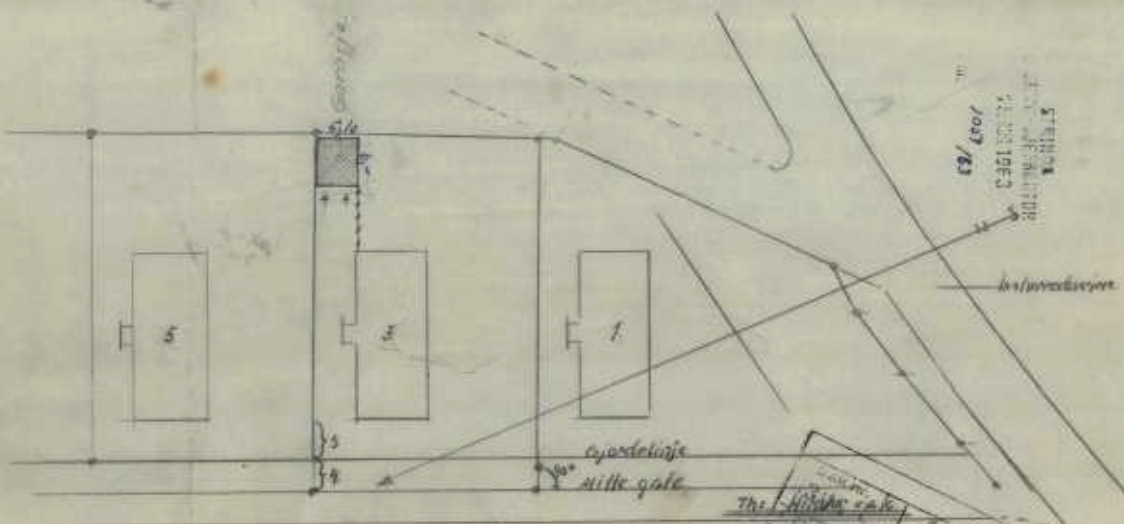
Vedtak:

Garasjen tillates under henvisning til
erklæring fra eieren av naboeiendommen plassert som
omsøkt. Plasseringen må stikkes ut av oppmålings-
vesenet. Garasjen må luftes forskriftsmessig ved
gulv og tak, og ansvarshavende må innhente ansvars-
rett hos bygningsjefen før arbeidet settes igang.

Dekreteres å være i samsvar med saksbehandlingen.
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR.

Arvidt Edvold

Edvold



Situationsplan 1:500
 Skala 1:500

Den anordnade gataplaneringen passer reguleringsområdet.

Reguleringsordningen, den 16. august 1963.

Wim Thunberg
 Reg. och
 Abt. som omvård 12/63

STENSKA
 BOKFÖRLAGET
 19 AUG 1963



(for SAMEIET Thomas Hirsch Gate 3)

Oppdragsnr : 97251017
HEIMDAL 03.04.2025

Salg av eierseksjon i SAMEIET Thomas Hirsch Gate 3

Vi har fått i oppdrag å formidle salg av:

Adresse: Thomas Hirsch gate 3, 7067 TRONDHEIM
Hjemmelshaver(e): Magnus Fiskvik
Matrikkel: gnr. 9, bnr. 411, snr. 2 i Trondheim kommune

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- **Siste årsregnskap, årsberetning og budsjett**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

111

Vi ber om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Vennlig hilsen

EIE

Frida Hagen Arnesen

Trainee

telefon: +47 47 81 02 05 | e-post: fa@eie.no

EIE eiendomsmegling

NIDAROS-EIENDOMSMEGLING AS
NO 930 815 551 MVA

POSTADRESSE
Industriveien 21
7080 HEIMDAL

INDUSTRIVEIEN 21
+47 73 20 02 10
trondheim@eie.no



OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Adresse: Thomas Hirsch gate 3, 7067 TRONDHEIM

Matrikkel: gnr. 9, bnr. 411, snr. 2 i Trondheim

Vårt oppdrag: 97251017

Fellesutgifter
Fellesutgifter kr/mnd _____
Fellesutgifter inkluderer: _____
Uoppgjorte krav er per idag kr _____

Har sameiet fellesgjeld? ☐ Ja ☐ Nei					
Sameie sin totale fellesgjeld er pr: _____ kr: _____					
Seksjonens andel av fellesgjelden er pr: _____ kr: _____					
Långiver:	Total saldo:	Utbetalt dato:	Innfrielsesdato:	Avdrag betales fra:	Rentesats:
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr mnd:					
Renteutgifter:	Avdrag:		Driftsutgifter:		
Besvares dersom lånet pr d.d. er avdragsfritt				kr: _____	
Stipulerte månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode					
Dersom sameiet har mottatt nedbetalingsplan fra långiver ber vi om at denne oversendes.					

Bygningsforsikring	
Selskap:	Polise nr.:

Formue	
Andel formue kr	pr.
Total formue kr	pr.

Andre opplysninger:
Vedtatte / foreslåtte arbeider som vil medføre økning i felleskostnader / fellesgjeld:
Varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider e.l:

EIE eiendomsmegling

NIDAROS-EIENDOMSMEGLING AS
NO 930 815 551 MVA

POSTADRESSE
Industriveien 21
7080 HEIMDAL

INDUSTRIVEIEN 21
+47 73 20 02 10
trondheim@eie.no



Eventuell annen vesentlig informasjon:

Parkering:
Følger det parkeringsplass med leiligheten? ☐ Ja ☐ Nei / Plass nr:

Særskilte forhold:	
Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	☐ Ja ☐ Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjenning av ny kjøper?	☐ Ja ☐ Nei
Er dyrehold tillatt ?	☐ Ja ☐ Nei ☐ Krever styregodkjenning

Gebyrer:	
Eierskiftegebyr	Kr _____
Innhenting av opplysninger	Kr _____
Evt. andre gebyrer	Kr _____
Vil vi få oversendt faktura på gebyret ? ☐ Ja ☐ Nei - kontonummer for overføring oppgitt under	
Kontonummer for gebyrer:	

Informasjon om sameiet:		
Sameiets navn:		Styreleder:
Adr:	Tlf:	E-post:

Vedlegg – vi ber om å få oversendt følgende vedlegg dersom disse forefinnes (sett kryss):	
☐ Vedtekter	☐ Budsjett for innværende år
☐ Husordensregler	☐ Kopi av styrevedtak som har interesse for ny eier
☐ Regler vedrørende husdyrhold	☐ Ligningsoppgave
☐ Siste års regnskap med årsberetning	
☐ Referat fra siste årsmøte	Annet:

Dato og sted: _____ / _____

Forretningsførers stempel / underskrift

EIE eiendomsmegling

NIDAROS-EIENDOMSMEGLING AS
NO 930 815 551 MVA

POSTADRESSE
Industriveien 21
7080 HEIMDAL

INDUSTRIVEIEN 21
+47 73 20 02 10
trondheim@eie.no

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET Thomas Hirsch Gate 3**

Vedtatt i sameiermøte
den.....
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Thomas Hirsch gate 3, og har gårdsnummer 9 og bruksnummer 411 i Trondheim kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.05.1998

Sameiet består av fem boligseksjoner.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1** Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelen størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen¹

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes

¹ Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold

Det oppfordres til måtehold med tanke på husdyrhold, husdyr bør ikke være til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Sameieren bekoster selv utskifting av vinduer og dører i sin bruksenhet.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

- 6. 1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst 2/5 av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.²

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 3/5 flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.

² I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer og vararepresentanter. Styreleder velges særskilt.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst tre femtedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

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

7. STYRET

- 7.1** Styret består av en representant fra hver av seksjonene i sameiet. En styreleder velges særskilt. Styreleder tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst tre femtedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

18. ORDENSREGLER

Sameiets styre kan fastsette ordensregler innenfor rammen av sameiets formål.

19. PARKERING

Vedlegg

Seksjon 1:

Seksjon2:

Geir Ove Sæther, Lisbeth Ugelstad

Magnus Fiskvik

Seksjon 3:

Seksjon 4:

Trond Esdaile, Liv Paula Rokstad

Anne Kristin Stabell

Seksjon 5:

Sivert Mo Lundstrøm

Bruksavtale

For

Sameiet Thomas Hirsch gate 3

Gnr: 9, Bnr: 411, snr: 1-5.

Denne avtalen er en videreføring og utvikling av tidligere bruksavtaler, som var inngått av de tidligere seksjonseierne i Thomas Hirsch gt3.

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) består av 5 boligseksjoner i henhold til tidligere oppdelingsbegjæring fra 1988. Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresse og administrasjon av gnr. 9 og bnr.411 i Trondheim Kommune.

Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen, i henhold til seksjoneringsdokumenter. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følge av oppdelingsbegjæringen, i tillegg er det vedtatt at de ulike seksjonene skal ha eksklusiv bruksrett til tidligere fellesarealer i kjeller og på loft. Til denne avtalen følger plantegning over arealene som hver seksjon skal disponere.

Loft:

Loftet skal disponeres av seksjon 4 og 5, samt en bod som disponeres av seksjon 2. Fordelt i henhold til vedlagt tegning.

Kjeller:

Kjeller disponeres av seksjon 1,2 og 3, samt to boder som disponeres av seksjon 4 og 5. Fordelt i henhold til vedlagt tegning.

Tomt:

Disponeres som fellesareal. Seksjonseierne har felles ansvar for vedlikehold, gressklipping, snømåking, sandstrøing av tomten.

Adkomst og gårdsplass:

Adkomst og gårdsplass er felles for alle. Seksjon 1 har bilparkering ved enden av huset mot Thomas Hirsch gt. Seksjon 2 har anledning til bilparkering foran carport.

Carport:

Carport disponeres av seksjon 3,4 og 5. Vedlikehold deles av seksjon 3,4 og 5. Hvis carporten skal forsikres skal forsikringspremie fordeles mellom seksjon 3,4 og 5. Fordelt i henhold til vedlagt tegning.

Forøvrig vises til lov om eierseksjoner av 23.mai 1997, vedrørende generelt vedlikehold av eiendommen og bygningen.

Denne avtale er også bindene for fremtidige hjemmelshavere og selger av seksjon plikter da å sørge for at nye kjøpere er gjort kjent med innholdet i bruksavtalen.

Endringer av denne bruksavtalen kan kun endres skriftlig, ved 2/5 flertall av sameiermøtet.

Trondheim den 22.03.19

Seksjon 1:

Geir Ove Sæther

Lisbeth Ugelstad

Seksjon 2:

Magnus Fiskvik

Seksjon 3:

123

Trond Esdaile

Liv Paula Rokstad

Seksjon 4:

Anne Kristin Stabell

Seksjon 5:

Sivert Mo Lundstrøm

Denne avtale er utferdiget i 5 – fem eksemplarer.

Vedlegg: Tegning over seksjoner og tegning over parkering.



Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	9	411	0	2	Thomas Hirsch gate 3, 7067 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til

Plan (vedtaksdato)

Areal

Boligbebyggelse - Nåværende byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommunedelplan - Lade-Leangen-Rotvoll (28.4.2005)

Kommunedelplan - Kommunedelplan for Lade-Leangen-Rotvoll (28.4.2005)

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013)

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013)

Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)

1238.85m²

2477.96m²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID

Plannavn (vedtaksdato)

Reguleringsformål

Areal

Ja

5001 r0031a

Konsul Lørck's gate, Saxenborg (20.11.1950)

5001 r20180017

Innhærredsveien 108 og 106 b (4.2.2021)

Kjøreveg

1.6m²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0031d	Lossiusvegen 5B, 9/238, Saxenborg barnehage (27.4.2006)
r20140034	Fv 910, Innhærredsveien fra Saxenborg allé til Stasing Dahls gate (29.8.2019)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID

Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	
PLANFORSLAG	
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Ja	
5001 r20210002	Innhørredsveien 96, 98, 100, 102 og 106
KOMMENTARFELT:	

Det tas forbehold om feil og mangler.



Trondheim

Kommuneplanens arealdel

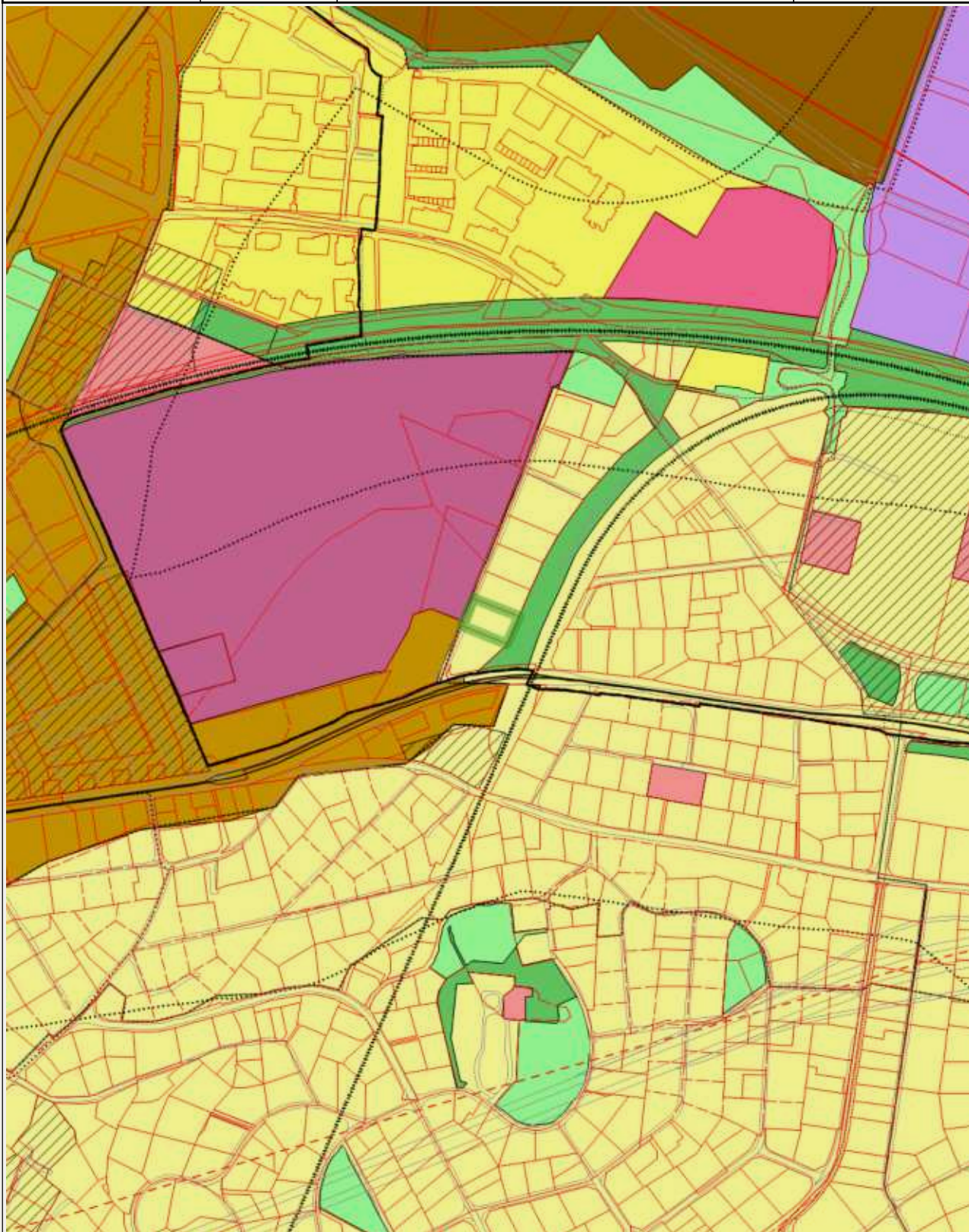
Eiendom: Gnr: 9 Bnr: 411 Fnr: 0 Snr: 2

Adresse: Thomas Hirsch gate 3
7067 TRONDHEIM

Annen info:



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Kommuneplan- og kommunedelpangrense		Bestemmelsesområde parkering og uterom		Bestemmelsesområde kollektivåre
	Bestemmelsesområde regionalt handelssenter		Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering		Fjernveg - På bakken - Nåværende
	Fjernveg - Tunnel - Framtidig		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Sykkelveg - På bakken - Framtidig		Sykkelveg - Bro - Framtidig		Gangveg - På bakken - Nåværende
	Turvegrase - På bakken - Nåværende		Turvegrase - På bakken - Framtidig		Jernbane - Tunnel - Nåværende
	Jernbane - På bakken - Nåværende		Jernbane - Bro - Nåværende		Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
	Kollektivtrase - Tunnel - Framtidig		Kollektivtrase - På bakken - Framtidig		Bevaring kulturmiljø
	Boligbebyggelse - Nåværende		Sentrumsformål - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
	Næringsvirksomhet - Nåværende		Idrettsanlegg - Nåværende		Grav- og urnelund - Nåværende
	Boligbebyggelse - Framtidig		Sentrumsformål - Framtidig		Offentlig eller privat tjenesteyting - Framtidig
	Grønnstruktur - Nåværende		Grønnstruktur - Framtidig		LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		Næringsbebyggelse - Nåværende		





TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20180017

Arkivsak:20/88

Innherredsveien 108 og 108 B, detaljregulering, alternativ 2 **Reguleringsbestemmelser**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 4.2.2021

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 4.2.2021

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart på grunnen og under grunnen, begge, datert 18.5.2019, sist endret 3.12.2020.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for boligbygg, endre bruk av eksisterende bensinstasjon til kontor- og/eller forretningsareal, rette opp nytt kryss Innherredsveien og Thomas Hirsch gate, og legge til rette for offentlig samferdselsanlegg langs bebyggelsen.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5. nr 1)

- Boligbebyggelse, B
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, BFS
- Kontor/Tjenesteyting, K/T

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5. nr. 2)

- Kjøreveg, SKV
- Fortau, SF
- Gang-/sykkelveg, SGS
- Gangveg, SGG
- Sykkelanlegg, SS
- Annen veggrunn - tekniske anlegg, SVT
- Annen veggrunn - grøntareal, SVG
- Parkeringshus/-anlegg, SPH

Grønnstruktur

- Blå/grønnstruktur

Hensynssoner

- Hensynssone grønnstruktur, H540
- Hensynssone naturmiljø, H560

Bestemmelsesområde

- Midlertidig anleggs- og riggområde (#1)
- Fellesareal for bolig, #2
- Renovasjonsanlegg, #3
- Energianlegg, #4
- Karnapper i sjikt, utforming, #5
- Avkjørsler, #6

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER**§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG****§ 3.1. Fellesbestemmelser**

Følgende avkjørsler mot Innherredsveien skal stenges: Avkjørsel til Innherredsveien 106 (gnr/bnr 411/111) og til Innherredsveien 108 og 108B (9/799).

Deler av eksisterende bygninger tillates revet. Pumpetak tillates revet. Delene som er vist i diagram under tillates revet.



Tekniske planer for kommunal veg, vann, avløp og avfall skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune før det kan gis tillatelse til tiltak. Planene skal redegjøre for nødvendig fordøyning av overvann og frisisiktsoner ved avkjørsler og brannkonsept.

Alle boliger skal ha direkte tilgang til felles bakgård fra innvendig gangareal. Minimum 90 prosent av boligenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

Inngangsdører til boliganlegg og forretninger skal tilpasses bakkeplan og ha trinnfri adkomst. Ramper og trapper over 20 cm til inngangsdører tillates ikke, for å sikre god universell utforming og gode byrom.

Bygningens første etasje, med tilhørende inngangsdør, skal ligge på kotehøyde tilpasset fortau på det aktuelle stedet.

Boligregnskap skal sendes inn sammen med søknad om tillatelse.

§ 3.2 Boligbebyggelse (B)**3.2.1 Arealbruk**

Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg. I eksisterende bygning mot Innherredsveien og Thomas Hirsch gate skal det etableres en utadrettet virksomhet i form av for eksempel forretning eller tjenesteyting.

3.2.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Mot eksisterende bensinstasjon og mot Thomas Hirsch gate skal bebyggelsen plasseres i byggegrensen. Inngangspartier skal være inntrukket.

Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller tillates plassert utenfor byggegrense.

Støttemur tillates ikke plassert i eiendomsgrense bortsett fra mot 411/111, hvor det tillates støttemur med høyde inntil 0,5 meter.

3.2.3 Utforming

Tak på fløy mot Thomas Hirsch gate kan utformes med buede tak etter en rytme som minner om eksisterende bensinstasjonbygning. Løsningen skal forelegges byantikvaren før søknad om tillatelse. Illustrasjonen under er veiledende.



Det skal etableres et innvendig fellesareal for boligene på minimum 50 m² i første etasje eller i eksisterende bensinstasjonbygning.

Maksimalt tillatt dybde for boligene er 12 meter. Innenfor #5 tillates det karnapper på 1 meter på inntil 50 prosent av fasadene som vender mot gårdsrom og balkonger tillates på de resterende 50 prosent av fasadene mot gårdsrom.

Det tillates ikke balkonger på nord og nordvestlig fasade mot gravlund.

Det tillates takterrasse i bygningens nordøstre del, som vist i illustrasjon. Rekkverk for takterrasse tillates 1,1 meter over gesimshøyde og skal utformes som del av bygningskroppens helhet. Rekkverket skal oppføres som en naturlig forlengelse av ytterveggen når det gjelder utforming og materialvalg.



Alle leiligheter skal ha tilgang til felles takterrasser.

Alle leiligheter skal ha direkte tilgang til bakgård fra trapperom.

Svalgang tillates ikke.

3.2.4 Bokvalitet

Boligenhetene større enn 70 m² BRA skal være gjennomgående/tosidig belyst. Ensidig belyste boligenheter tillates ikke mot nord eller øst.

3.2.5 Material- og fargebruk

Yttervegger skal ha ytterflater av pusset mur og/ eller tegl. Bygningene skal ha farger, som innbyrdes harmonerer og som er tilpasset omgivelsene. Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av søknad om tillatelse.

3.2.6 Høyde

Bebyggelsens totale høyde skal ikke overstige de kotehøydene som er angitt på plankartet. Høyden på taket til den buede skallkonstruksjonene kan overstige tillatt kotehøyde med 1,0 meter. Tekniske installasjoner tillates ikke lagt på tak med unntak av heishus og overdekket trapperom. Ventilasjonshetter tillates over tak, maksimal høyde 1,0 meter. Disse skal være minimum 3,0 meter inntrukket fra gesims.

Heishus og overdekket trapperom skal ha maks høyde 2,5 meter og ikke dekke mer enn 10 prosent av takflaten, og skal ha en avstand på minimum 2,0 meter fra gesims. Takflaten skal utformes helhetlig med bebyggelsen. Takterrasser, oppbygg til trapp og heismaskinrom på tak skal utformes med et sammenhengende arkitektonisk uttrykk.

Luftinntak skal plasseres mot bakgård.

3.2.7 Grad av utnytting

Det skal være minimum 10 boliger per dekar innenfor planområdet. Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 3000 m². Bruksareal under terreng og tenkte plan skal ikke medregnes. BRA under bakken for parkering og kjeller skal ikke overstige 2 200 kvm BRA.

3.2.8 Felles uteoppholdsareal

Samlet uterom for boliger skal minimum være 30 m² per 100 m² BRA boligformål. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Det skal etableres fellesarealer på takterrasse på minimum 250 m². Denne skal være tilgjengelig for alle.

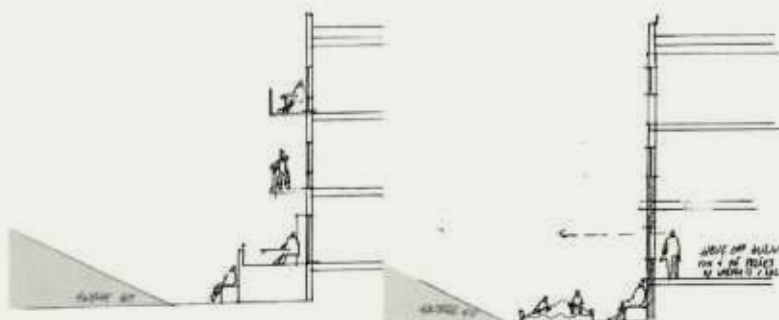
Ved beregning av krav til uterom skal parkeringskjeller ikke medregnes.

Uteoppholdsareal skal ha lydnivå under 55 dB.

Utearealene skal opparbeides med den kotehøyde som er angitt på plankartet. Det skal være minimum 70 cm overdekning med jord.

Lekeplassene skal være felles for alle boligene.

I sydveggen av fløy mot nord skal felles uteareal ligge helt inntil husveggen. Dette er den mest solfylte delen av gårdsrommet. Det skal etableres uteoppholdsplasser i tråd med prinsippene på skissene under.



Uteoppholdsareal i boligområdet skal være universelt utformet. Det skal være trinnfri adkomst med fast underlag frem til alle leke- og rekreasjonsområder i planområdet. Der utearealer og kjørearealer grenser mot gravlund skal det etableres grønn siktbarriere i form av lave trær busker eller tett hekk, minimum høyde 1,5 meter.

Alle boligene skal ha tilgang til uteareal på balkonger, terrasse eller del av takterrasse på minimum 6 m².

3.2.9 Parkering

Parkering for biler skal etableres i kjeller innen bestemmelsesområde #1 som angitt på plankart. Minst 5 prosent av parkeringsplassene skal settes av for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal anlegges 0,5 biloppstillingsplasser per bolig med tilhørende lademulighet for el-bil. All parkering skal legges i parkeringskjeller. Parkering for biler tillates ikke på terreng.

Det skal anlegges minimum 3 sykkelparkeringsplasser per bolig i felles parkeringskjeller hvorav minimum 90 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være innendørs i kjeller eller i første etasje og 10 prosent av sykkelparkeringsplassene på terreng utendørs. Minimum 25 prosent av parkeringsplassene i kjeller skal være tilpasset lastesykler. Det skal etableres vaske-/spyle- og mekkeområder for sykler innendørs på minimum 50 m².

Det skal anlegges ti parkeringsplasser for sykler til kontor- og tjenesteyting. Det skal i parkeringsanlegget avsettes plass for parkering av to rullestoler til utendørs bruk, med elektrisk uttak 1 meter opp på vegg.

3.2.10 Atkomst

Eiendommene skal ha adkomst via Thomas Hirsch gate som vist på plankart.

3.2.11 Støy

Leiligheter i gul og rød støysone skal være gjennomgående og ha stille side med lydnivå under Lden 55 dBA. I rød støysone skal minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom vende mot stille side.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger.

3.2.12 Fordrøyningsanlegg

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av utomhusplanen. Overvann skal håndteres i åpne løsninger. Ved søknad om tillatelse til første tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Prinsipp for plassering av fordrøyningsbasseng skal vises i utomhusplanen. Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert innenfor alle arealer i planen. Sikkerhet mot flom skal ivaretas i alle faser og byggetrinn.

§ 3.3 Energianlegg

Innenfor felt #4 skal det etableres nettstasjon.

3.3.1 Utforming

Nettstasjonen skal ligge skjult innenfor bygningsvolumet med direkte tilgang fra bakkeplan.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG ANNEN TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)

§ 4.1 Veger (SKV)

o_SKV1 skal være offentlige veger. Tekniske planer skal godkjennes av vegeier.

§ 4.2 Fortau (SF)

o_SF1 skal være offentlige fortau. Tekniske planer skal godkjennes av vegeier.

§ 4.3 Gang- og sykkelveg (SGS)

o_SGS skal være offentlige. Tekniske planer skal godkjennes av vegeier.

§ 4.4 Sykkelveg/-felt (SS)

Sykkelveg/-felt o_SS skal være offentlige. Tekniske planer skal godkjennes av vegeier.

§ 4.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Annen veggrunn – tekniske anlegg o_SVT skal være offentlige. Innenfor området tillates det tekniske innretninger, herunder belysning, støttemurer, skilt, sykkelparkering, portaler, fundamenter, ledninger i grunnen, etc. Det tillates ikke etablering av gjerder mellom kjøreveg og sykkelveg.

§ 4.6 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Annen veggrunn – grøntareal o_SVG skal være offentlig. Områdene brukes til snøopplag og skal arronderes, tilsås og beplantes.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)

§ 5.1 Grønnstruktur (G)

Grønnstruktur o_G skal være offentlig.

§ 5.2 Trær

Trær skal plantes med rotvennlig bærelastsystem i o_G. Løsning skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune.

§ 6 HENSYNSSONE

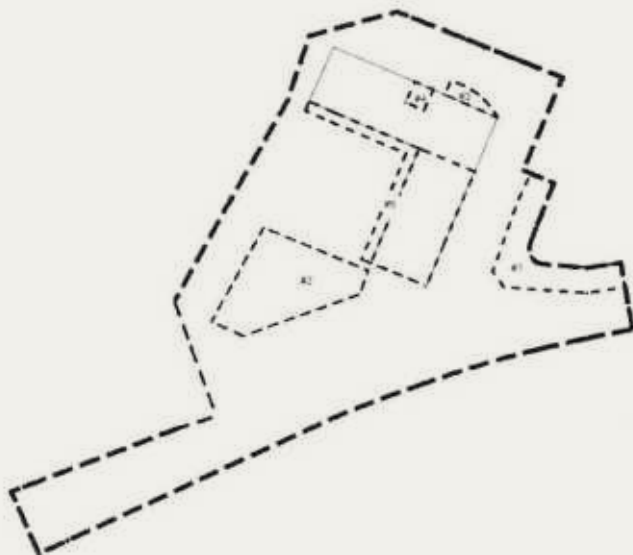
§ 6.1 Hensynssone

Det tillates ikke inngrep i vegetasjonen innenfor hensynssone for bevaring av naturmiljø (H540).

Gjennom anleggsfasen skal det holde avstand til trærnes røtter. Det skal ikke graves innenfor trærnes dryppsoner (det arealet som ligger under kronen) og aldri nærmere enn 5

meter fra stammen. Ved skade eller elde skal vegetasjonen erstattes med ny vegetasjon av samme type i samråd med kommunen. Det tillates ikke å bygge i hensynssonen mot gravlunden vest for planområdet. Det skal være vegetasjonsdekke i hensynssonen.

§ 7 BESTEMMELSESONRÅDER



Oversikt over bestemmelsesområder.

§ 7.1 Midlertidig anleggs- og riggområde og støyskjerm- # 1

Angitt område skal brukes som midlertidig riggområde for gjennomføring av veg-tiltakene, etablering av murverk og gjerder. Områdene skal istandsettes og tilbakeføres til dagens situasjon samtidig med ferdigstillelse av anlegget eller senest påfølgende sommersesong. Det tillates støyskjerm i grensen mot o_SVG.

§ 7.2 Fellesareal for bolig - # 2

I eksisterende bygning, innenfor bestemmelsesområde #2, tillates det innvendig fellesareal til boligene.

§ 7.3 Renovasjonsanlegg - # 3

Renovasjonsanlegg skal etableres innenfor bestemmelsesområde #3 og skal være felles for alle boenheter innen planområdet. Avfallsløsning skal være universelt utformet.

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før tillatelse til tiltak kan gis. Plan for avfallsløsning skal teknisk godkjennes av kommunen.

Boligene skal ha nedgravde containere for husholdningsavfall plassert utomhus.

§ 7.4 Energianlegg - #4

Innen bestemmelsesområde #4 som angitt på plankart skal det etableres nettstasjon.

§ 7.5 Karnapper i sjikt, utforming - #5

I bestemmelsesområde #5 tillates karnapper på 50 prosent av fasaden og balkonger på resten.

§ 7.8 Vilkår for bruk av areal, avkjørsler - #6

Avkjørsel til for gnr./bnr.: 411/111 og 411/276, innenfor bestemmelsesområde #6, skal opprettholdes fram til det etableres avkjørsel mot vest for eiendommene som vist i reguleringsplan r20120038.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Eksisterende bygg

Ved søknad om riving av deler av eksisterende bensinstasjon skal det medfølge fotodokumentasjon av bygningens eksteriør. Kulturminnedokumentasjon av nåværende bensinstasjon må lages og må forelegges fagkyndig rådgiver (byantikvaren) til uttalelse før godkjenning i forbindelse med rivesøknad for deler eller hele bygningen.

Det buede taket skal bevares på den del av bygget som blir bevart. Utforming av fasade/tak på bevart del skal godkjennes av byantikvaren. Fasaden på den bevarte delen skal være utført i tråd med byantikvarens føringer før ny bebyggelse kan tas i bruk.

§ 8.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt illustrasjonsplan for hele planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise plassering av planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning og belysning, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, bilparkering, sykkelparkering og HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser og støyskjermingstiltak.

§ 8.3 Støv og støy

Det skal ved søknad om tiltak fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak er oppfylt.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016 legges til grunn.

§ 8.4 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før søknad om tillatelse. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 8.5 VA-plan

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før tillatelse til tiltak kan gis.

Plan for vann og avløp skal være godkjent før tillatelse til tiltak kan gis. Bygninger og anlegg som vil ha innvirkning på flomvei skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

§ 8.6 Parkeringsplan

Parkeringsplan som viser fordeling mellom biler og sykler skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

§ 8.7 Samferdselsanlegg

Vegarealet skal opparbeides med den inndeling i kjøre- og gangareal og med det stigningsforholdet som er vist på plankartet.

Det skal etableres oppstillingsplass for renovasjonsbil for håndtering av nedgravde containere som angitt på plankart.

Det skal etableres oppstillingsplass utenfor nordenden av bygget. Denne kan ha sambruk med avfallshåndtering. Det kan etableres varelevering via parkeringskjeller ved behov.

§ 8.8 Forurensing i grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§ 8.9 Beskyttelse

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen, inkludert rive-perioden, skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikk sikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

§ 8.10 Deponi av overskuddsmasse

Plan for bygge- og anleggsfasen skal gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Dersom det skal deponeres masser innenfor planområdet, skal det være rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA-2553. Planen skal også redegjøre for transport av masser.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Fellesarealer

Brukstillatelse for boligene kan ikke gis før leke- og oppholdsarealer, fellesareal og gangveier med fortau er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

§ 9.2 Adkomster

Ny adkomst fra Thomas Hirsch gate skal være etablert før eksisterende avkjørsler kan stenges.

§ 9.3 Offentlig fortau og vei

Det skal anlegges fortau, SF, som vist på plankartet. Utforming av fortauet skal teknisk godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak kan gis. Fortauet skal være ferdig opparbeidet før boliger kan tas i bruk.

Offentlig veg, o_SKV Thomas Hirsch gate, skal være opparbeidet som vist på plankartet, etter plan godkjent av Trondheim kommune, og være åpent for offentlig trafikk før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

§ 9.4 Trerekke

Gang-/sykkelveg o_SGS1 og sykkelanlegg o_SS1 kan ikke tas i bruk før trerekke i o_G er opparbeidet.

§ 9.5 Skolekapasitet

Tillatelse til tiltak for boliger kan ikke gis før tilstrekkelig skolekapasitet er dokumentert.

§ 9.6 Utomhusplan

Uteoppholdsarealer skal opparbeides og ferdigstilles fortløpende i forhold til utbyggingstakt og i henhold til godkjent utomhusplan, før brukstillatelse kan gis.

§ 9.7 Støv og støy

Alle støyskjermingstiltak/ støyreducerende tiltak skal være gjennomført før bebyggelse kan tas i bruk.

§ 9.7 Opprydding av forurensning i grunnen

Før boliger kan tas i bruk skal det ryddes opp i forurensning i grunnen innenfor planområdet, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, og være godkjent av forurensningsmyndigheten.

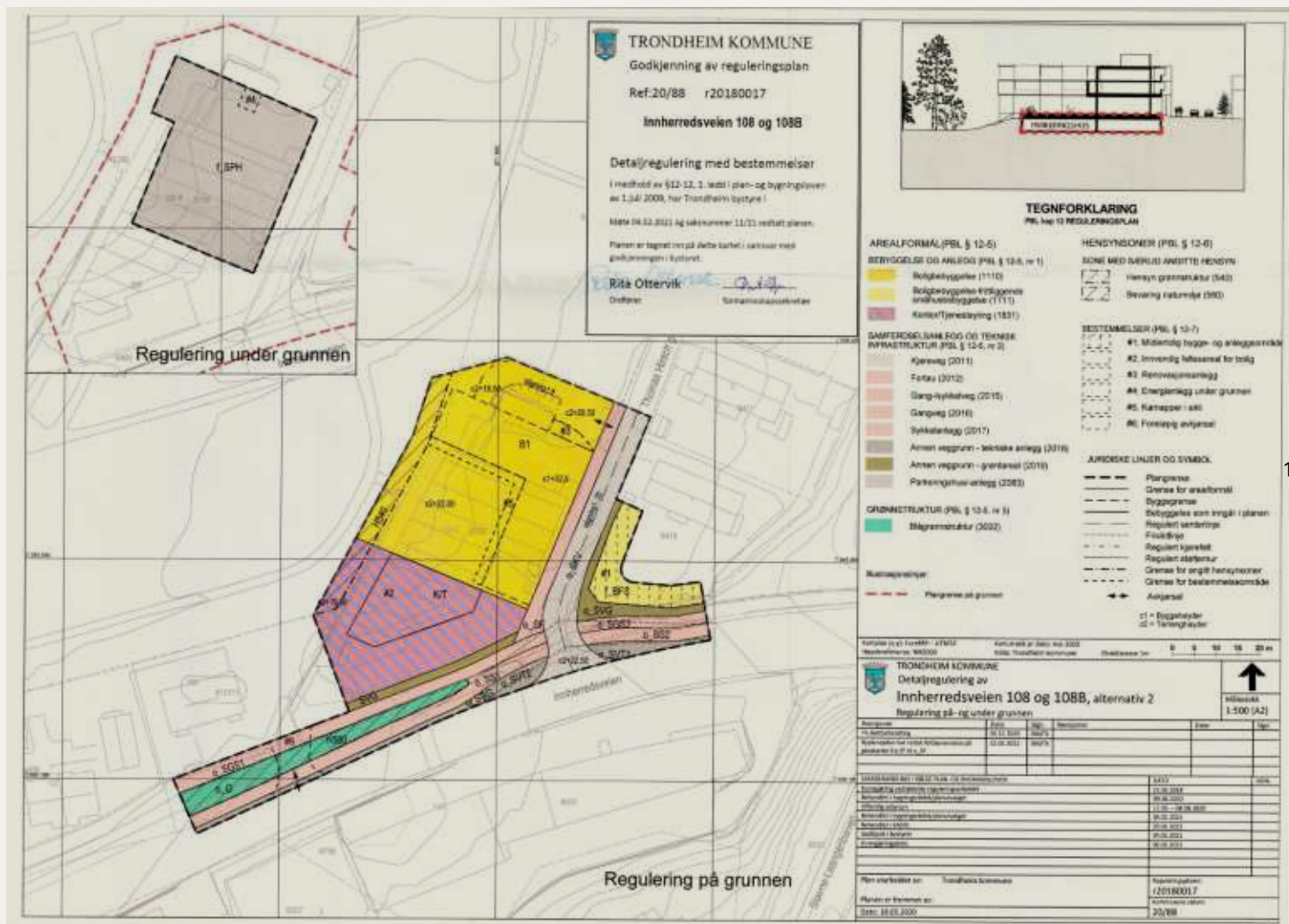
Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).

Pito Ottervik



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Veg
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Midlertidig bygge- og anleggsområde		Avslag dispensasjon		RpFormålGrense
	RpAngittHensynGrense		RpGrense		Stengning av avkjørsel
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense		Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Regulert kjørefelt		Regulert støyskjermer		Regulert støttemur
	Bru		Måle- og avstandslinje		Midlertidig bygg- og anleggsområde
	Bolig		Kjøreveg		Annen veggrunn
	Gangveg		Jernbane		Bolig/Forretning/Kontor
	RpBestemmelseOmråde		Hensyn grønnstruktur		Bevaring naturmiljø
	Bevaring kulturmiljø		Boligbebyggelse		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Kontor/Tjenesteyting		Kjøreveg		Fortau
	Torg		Gang-/sykkelveg		Gangveg/gangareal/gågate
	Sykkelveg/-felt		Annen veggrunn - tekniske anlegg		Annen veggrunn - grøntareal
	Blå/grønnstruktur		Park		RpFormålGrense
	RpGrense		RpBestemmelseOmråde		Parkeringshus/-anlegg



Nabolagsprofil

Thomas Hirsch gate 3 - Nabolaget Lademoen østre/Dalen hageby - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Offentlig transport

🚶	Rønningsbakken	3 min 🚶
	Totalt 10 ulike linjer	0.3 km
🚶	Lilleby stasjon	9 min 🚶
	Linje R60, R70	0.8 km
🚶	Trondheim S	5 min 🚶
	Linje F6, F7, R60, R70, R71	2.3 km
🚶	Dronningens gate 62	8 min 🚶
	Linje 9	3.2 km
✈	Trondheim Værnes	27 min 🚶

Skoler

Lilleby skole (1-7 kl.)	9 min 🚶
216 elever, 17 klasser	0.8 km
Strindheim skole (1-7 kl.)	13 min 🚶
558 elever, 27 klasser	1.1 km
Lade skole (1-10 kl.)	16 min 🚶
663 elever, 36 klasser	1.3 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10...)	17 min 🚶
90 elever, 3 klasser	1.5 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	21 min 🚶
539 elever, 38 klasser	1.7 km
Lukas videregående skole	7 min 🚶
80 elever, 8 klasser	2.8 km
Bybroen videregående skole	7 min 🚶
210 elever	3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

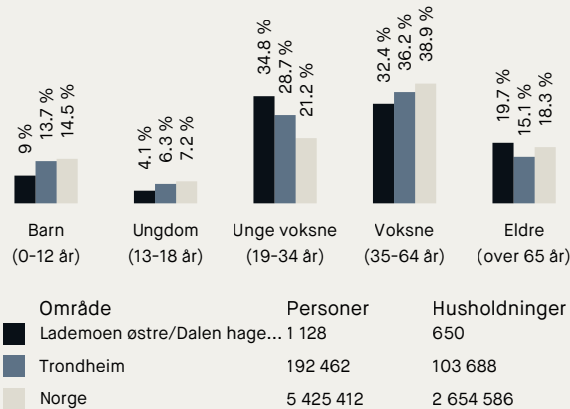
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Saxenborg barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
36 barn	0.4 km
Dronning Mauds Minne barnehage (0-...)	7 min 🚶
59 barn	0.6 km
Voldsminde barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
44 barn	0.8 km

Dagligvare

Bunnpris Rosendal	6 min 🚶
Søndagsåpent	0.6 km
Coop Extra Lilleby	8 min 🚶
PostNord	0.8 km



Primære transportmidler

1. Buss

2. Egen bil

Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

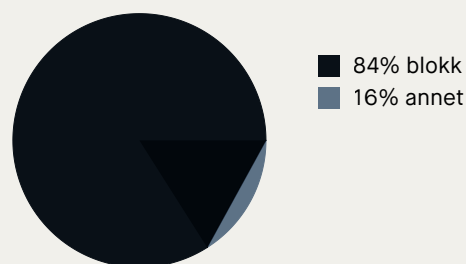
Gateparkering

Lett 80/100

Sport

⚽ Dr.Mauds minne - gymsal Aktivitetshall	8 min 🚶 0.7 km
⚽ Lilleby skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 🚶 0.8 km
🏊 Flex Gym	10 min 🚶
🏊 3T-Lade	11 min 🚶

Boligmasse



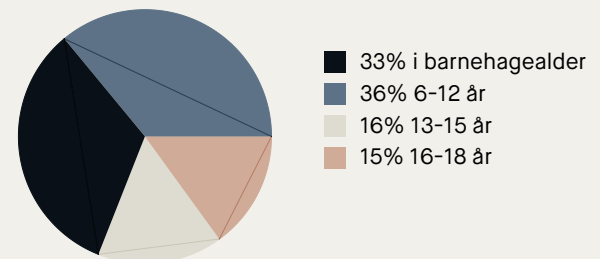
«Fint nabolag med kort gangvei til stor plen, Sirkus shopping og City Lade. Mange busser som går forbi som gjør det veldig enkelt med kollektiv transport.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

🛒 City Lade	10 min 🚶
🏪 Apotek 1 Elefanten Lade	10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



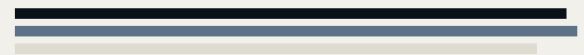
Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



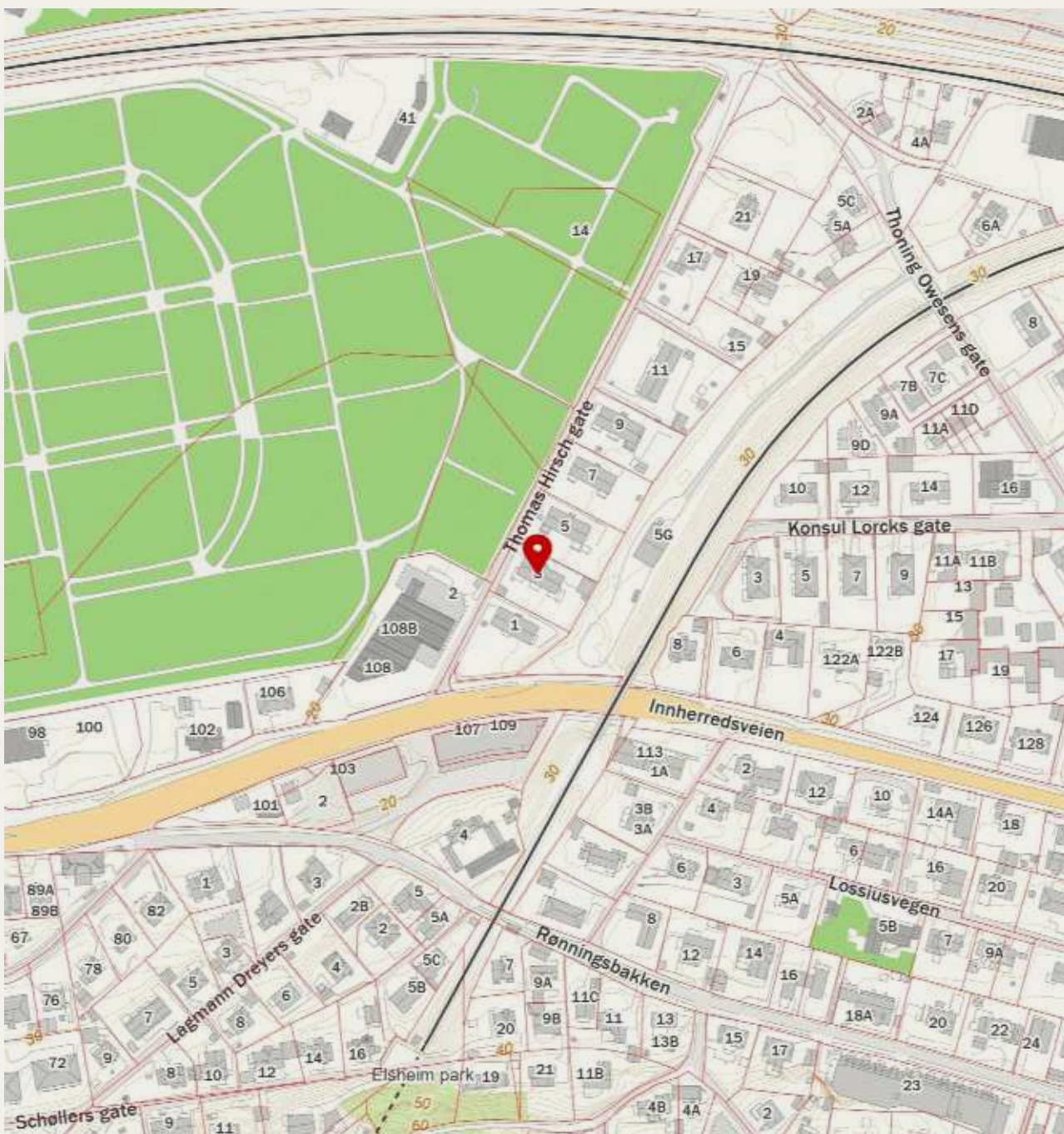
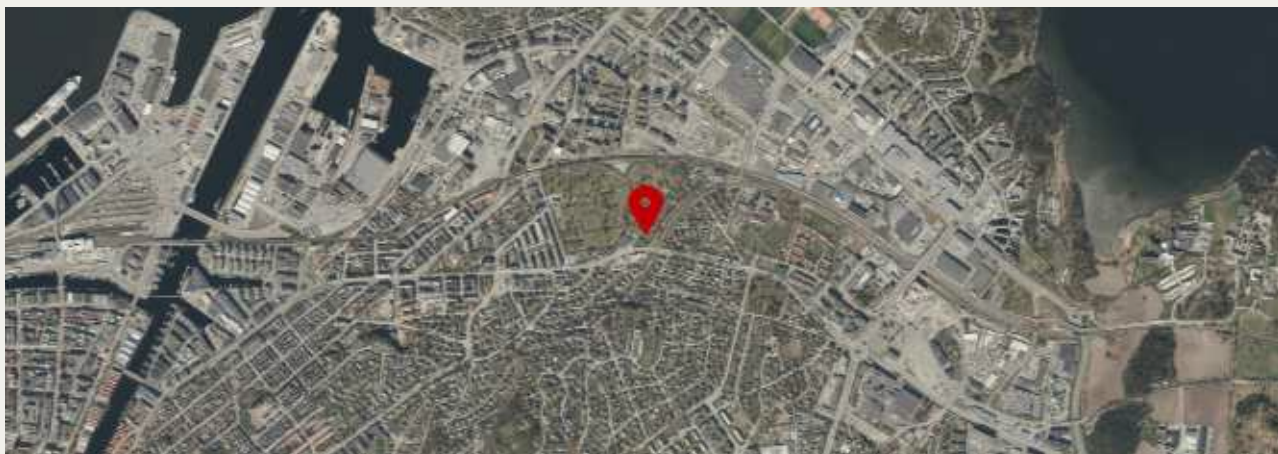
0%

47%

■ Lademoen østre/Dalen hageby
■ Trondheim
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke



Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

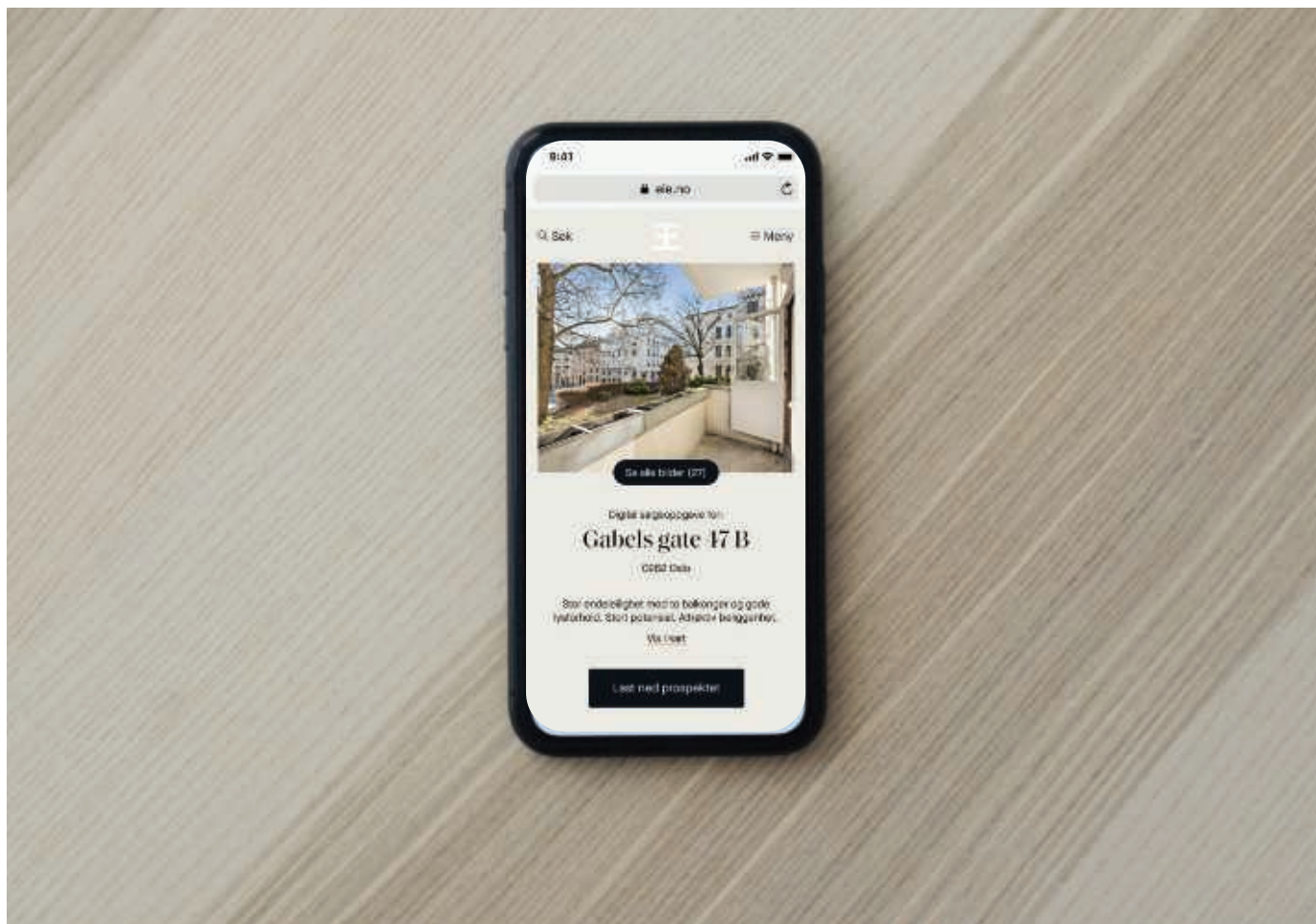
Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden

for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.



147

1.

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

2.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

3.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

4.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

5.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

Budreglement

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. "Gi bud"-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Forbrukerinformasjon om budgiving

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, 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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

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.

Viktig 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.

Løsere og tilbehør



Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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.

Listen over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen ved salg når annet ikke fremgår av markedsføring eller er avtalt:

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varme-pumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR:** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER:** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som

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

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

14. **POSTKASSE** medfølger.

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

16. **FASTMONTERTE 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 el. Låses boder, uthus el. med hengellås, 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.

149

Verdi- övervakning

Månedlig prisoppdatering på din bolig

150





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din - helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE Verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1.januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie. no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

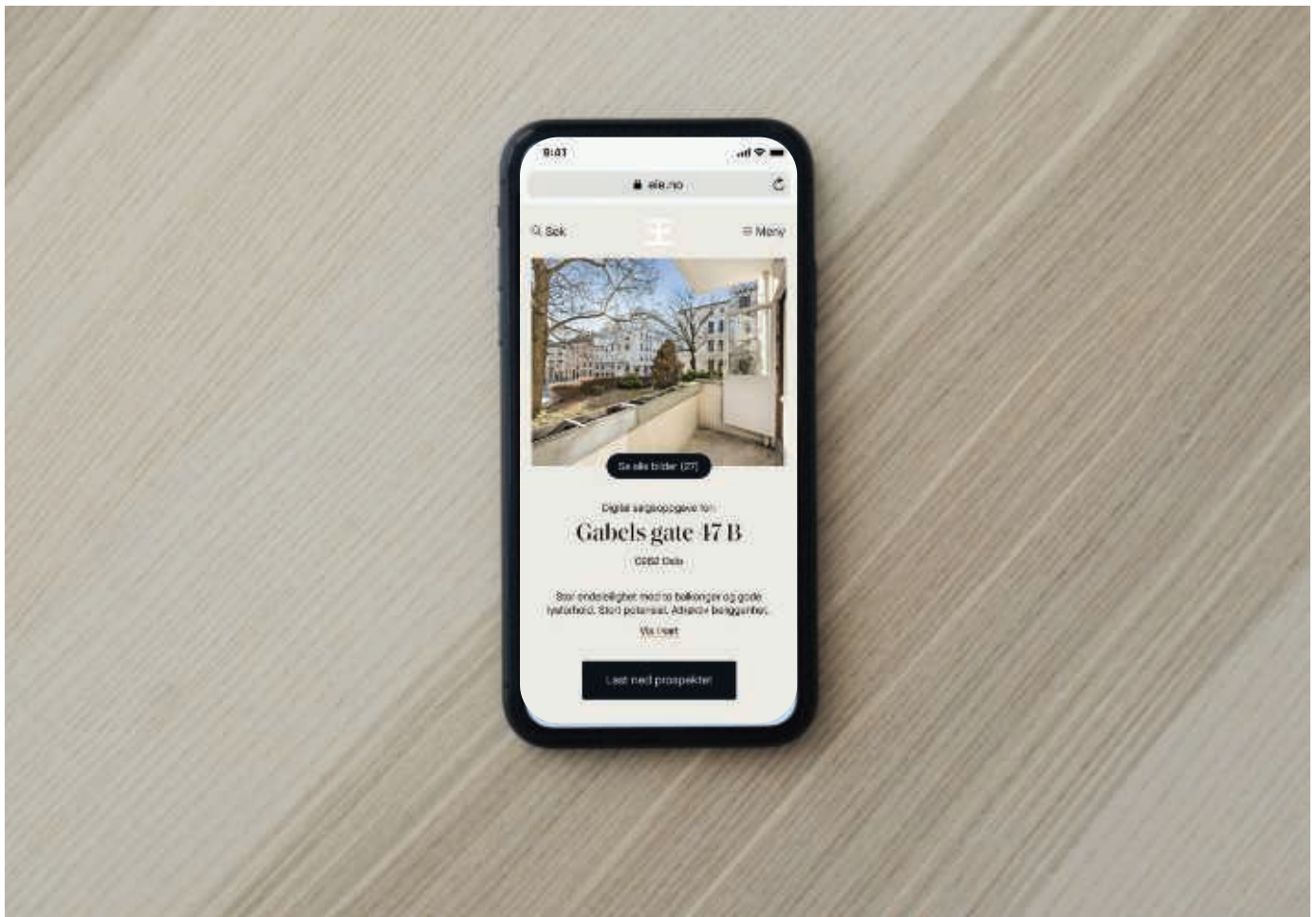
Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

Megler- booking

Vi gjør det enkelt for deg

152





153

Din bolig er verdifull - benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE Meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere - kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

Gå inn på eie.no og book megler når det passer deg.

Budskjema

MEGLER: Eskil Wahl

E: ew@eie.no

TLF: 73200210 // trondheim@eie.no

EIE KONTOR: Nidaros-Eiendomsmegling AS // <https://eie.no/kontor/eie-trondheim/>



KJØPSSUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven

Kjøpet finansieres slik:

LÅNEINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		kr.
		kr.
EGENKAPITAL:		kr.
TOTALT:		kr.

EGENKAPITALEN BESTÅR AV:

Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Ønsket overtagelsesdato:

NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN:

Budet er bindende til klokken 16.00 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag ettersiste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.

Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):

154

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB: TLF:	MOB: TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Premium rådgivning

BESØKSADRESSE	Industriveien 21, 7080 Heimdal
POSTADRESSE	Industriveien 21, 7080 Heimdal
TELEFON	73200210
E-POST	TRONDHEIM@EIE.NO
JURIDISK NAVN	Nidaros-Eiendomsmegling AS
FAGANSVARLIG	Andreas Forsell Lund



Vi er der for både selger og kjøper

156

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles - de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn

å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2020*, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*Opinion AS gjorde på vegne av Eie Eiendomsmegling høsten 2015, en uavhengig markedsundersøkelse om Eies merkevare og øvrige eiendomsmeglerselskaper blant eksisterende kunder og markedet generelt.





158

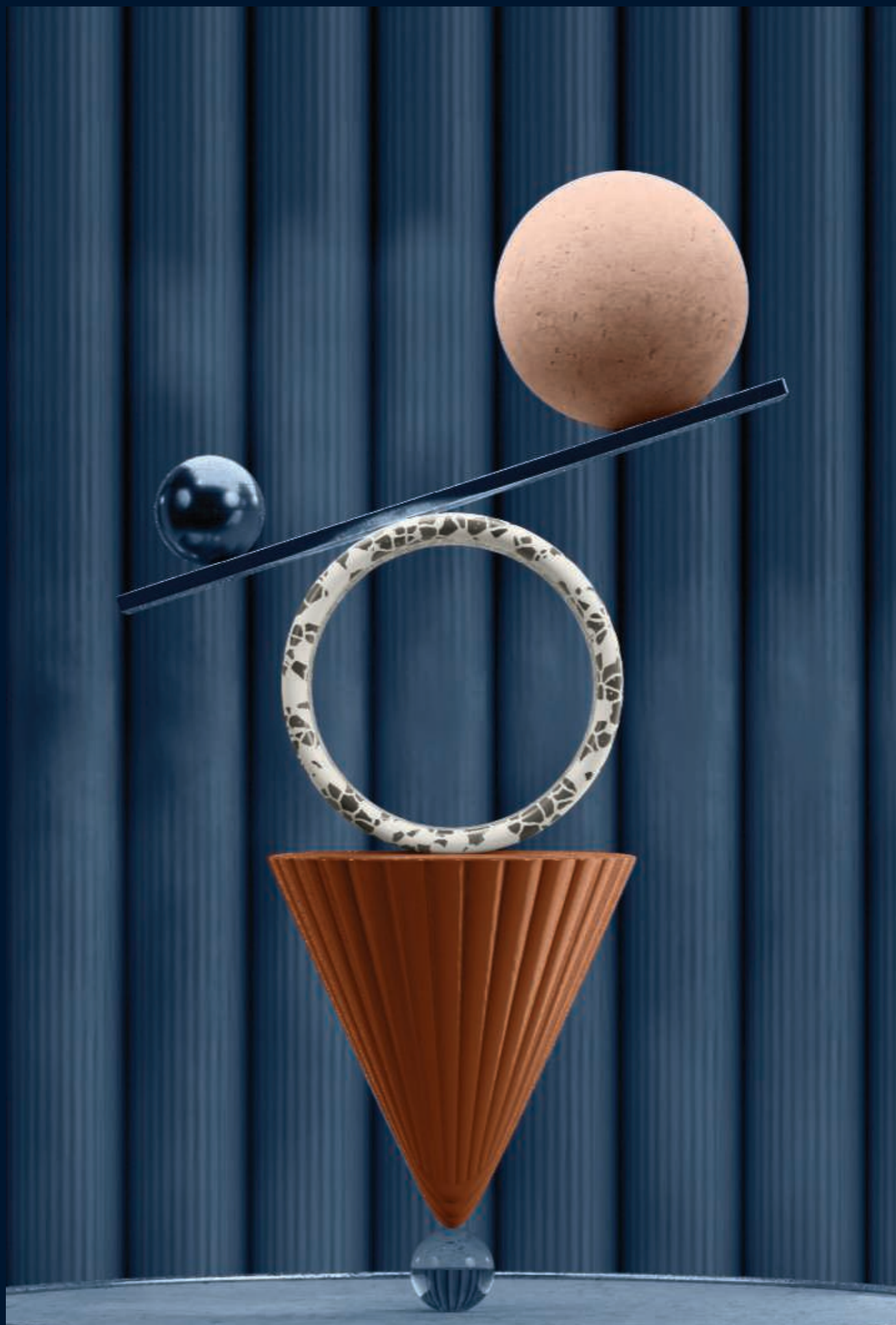
Våre advokater har spisskompetanse på eiendomsrett

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning.

Spør oss også om fast eiendom, plan- og bygningsrett, skatt og avgift, kontraktsrett, prosedyrer og tvisteløsning, familierett, arv og skifte eller forsikringsrett.

eie.no/advokat

EIE advokat





EIE speiler selger og kjøper™

eie.no